

# CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

## NÃO RESIDENCIAL

**LOCADOR:** MAXWEL FERREIRA EISENLOHR, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/RJ sob o nº [REDACTED], e no CPF/MF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado na Rua Schwartz Vieira, 292, Centro, Porciúncula-RJ, CEP: 28.390-000, e-mail (feadvocacia@yahoo.com.br).

**LOCATÁRIO:** INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO, PESQUISA E INOVAÇÃO - IDPI. Pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua da Conceição n.º 141, sobreloja, Centro - Niterói - RJ - CEP 24.020-085 inscrita no CNPJ n.º 23.687.359/0001-84, e-mail: CONTATO (IDPI.ORG.BR), representada neste ato pelo seu Presidente, Sr. JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA, brasileiro, casado, comerciante, portador da carteira de identidade n.º [REDACTED], expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED], residente e domiciliado à Rua Olmar da Silveira, casa 115, quadra 14, Condomínio Dei Lago - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - CEP 22793-144.

**IMÓVEL:** LOJA COMERCIAL NO ED. MAXIMUS TOWER (LOCALIZADA ENTRE AS DUAS ENTRADAS DO PRÉDIO), AV. SAQUAREMA, 05, PORTO NOVO, SAQUAREMA-RJ.

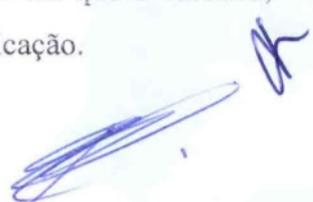
### CLÁUSULAS CONTRATUAIS

#### FINALIDADE:

CLÁUSULA PRIMEIRA. A presente locação se destina ao uso exclusivamente comercial do imóvel, devendo obedecer ao que rege o regimento interno do condomínio, por conseguinte, a utilização do imóvel, que não seja para esta finalidade, implicará em rescisão do contrato, por culpa exclusiva do LOCATÁRIO, com as cominações legais.

#### PRAZO:

CLÁUSULA SEGUNDA. O prazo de locação é de 01 (UM) ano, a começar em 20 de abril de 2023, com término em 05 de abril de 2024, quando o LOCATÁRIO se obriga a restituir ao LOCADOR o imóvel completamente desocupado e no mesmo estado em que o recebeu, efetivando-se com a entrega das chaves, independente de aviso ou notificação.



NOTA: O ALGUEL SERÁ PARA A INSTALAÇÃO DE PROGRAMA DE GOVERNO, QUE TEM VALIDADE ATÉ 05 DE ABRIL DE 2024, NÃO PODENDO SER CONTRAÍDA DESPESA PARA PERÍODO POSTERIOR A VIGÊNCIA.

ALUGUEL E VENCIMENTO:

CLÁUSULA TERCEIRA. O aluguel é de R\$ 16.750,00 (dezesseis mil, setecentos e cinquenta reais) e será reajustado anualmente pela variação do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, caso seja extinto, pelo IGP ou IPC-RJ da Fundação Getúlio Vargas, um na falta do outro. O aluguel será depositado, até o vigésimo dia do mês vencido, na conta corrente número 3541-1, ou outra a ser indicada, constituindo mera tolerância qualquer recebimento fora deste prazo e cujo atraso ficará o LOCATÁRIO sujeito à multa de 02% (dois por cento) ao mês, além dos juros e correção monetária de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia e honorários de 20% sobre o valor do débito, seja a cobrança administrativa ou judicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: É facultado ao LOCATÁRIO antecipar os pagamentos dos acessórios a que se referem este contrato e nessa circunstância pertencer-lhe-ão as vantagens pecuniárias decorrentes da antecipação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO se obriga no primeiro mês de locação a pagar os dias decorridos entre o início do contrato até o último dia do mês, a fim de que o aluguel passe a ter seu vencimento todo último dia de cada mês.

PARÁGRAFO TERCEIRO: LOCADOR e LOCATÁRIO, pactuam, livremente, que pôr ocasião do pagamento do aluguel, serão igualmente pagas as verbas de IPTU vincendos, usufruindo o LOCATÁRIO dos eventuais descontos.

PARÁGRAFO QUARTO: O LOCATÁRIO deverá proceder à troca de titularidade ou ligação da conta de luz e água para o seu nome junto à Concessionária de prestação dos serviços, quais sejam, ENEL e ÁGUAS DE JUTURNAÍBA, além de pagar um seguro contra incêndio, que deverá ser providenciado no prazo de 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO QUINTO: Fica o LOCATÁRIO isento do pagamento de taxas e/ou verbas condominiais de quaisquer naturezas, com relação ao imóvel objeto do presente contrato.

TOLERÂNCIA:

CLÁUSULA QUARTA. O recebimento de aluguéis, impostos, taxas e quaisquer despesas fora dos prazos convencionados, assim como de multas por infração contratual não importará em novação e será mera tolerância do LOCADOR o qual terá o direito de considerar rescindida a locação havendo atraso por mais de 02 (dois) meses.



#### TRIBUTOS E ACESSÓRIOS:

CLÁUSULA QUINTA. Correrão pôr conta do LOCATÁRIO, vencíveis desde o primeiro mês de locação, todas as taxas de água e esgoto, incêndio, lixo, impostos, seguro de incêndio da unidade e outros ônus e encargos que incidam ou venha a incidir sobre o imóvel ora locado, não especificados no artigo 22, seus incisos com exceção do inciso X, alíneas e parágrafos da lei 8.245/91 e também o custo com a tarifa bancária para cobrança do aluguel e acessórios, considerando a vantagem proporcionada ao LOCATÁRIO para efetuar o pagamento em qualquer agência bancária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO se obriga a manter o imóvel locado em perfeito estado de conservação e asseio, bem como os aparelhos que o guarnecem, trazendo-os sempre em perfeitas condições de higiene e limpeza, mantendo os pisos limpos e as instalações em perfeito funcionamento, como declara recebê-los.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO fará a suas custas, sem nenhum ônus atual ou futuro para o LOCADOR, os reparos e consertos imediatos de qualquer estrago ou má conservação causados por si, seus dependentes e empregados ou visitantes, ao imóvel locado ou prédio.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Excepcionam-se da previsão no caput da cláusula Quinta, as taxas vencidas que se refiram a períodos anteriores ao início da locação, sejam de energia ou de água e esgoto.

#### BENFEITORIAS:

CLÁUSULA SEXTA. Nenhuma obra, modificação ou instalação, seja de que natureza for, poderá ser feita no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR. Quando feitas, o LOCATÁRIO não poderá, em caso algum invocar direito de retenção, nem pleitear indenização, pois elas se incorporarão ao imóvel, passando à plena propriedade e posse do LOCADOR, comprometendo-se o LOCATÁRIO a tudo repor nas condições primitivas, caso assim o exija o LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCADOR não indenizará o LOCATÁRIO qualquer benfeitoria necessária por ele realizada. Salvo se houver concordância prévia e escrita do LOCADOR, quanto ao seu pagamento. As benfeitorias úteis executadas pelo LOCATÁRIO, também não serão indenizadas. Se for executada benfeitoria de natureza voluptuária, a mesma poderá ser levantada pelo LOCATÁRIO, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.



#### CESSÃO E TRANSFERÊNCIA:

CLÁUSULA SÉTIMA. O LOCATÁRIO não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente ou dar em comodato, o imóvel objeto deste contrato, sem o prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

#### ENTREGA:

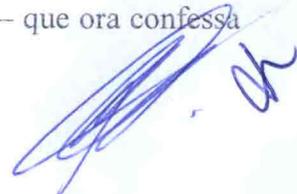
CLÁUSULA SÉTIMA. Finda, resilida ou rescinda a presente locação, o LOCADOR mandará proceder à necessária vistoria, a fim de verificar se o imóvel está nas mesmas condições em que foi entregue ao LOCATÁRIO, ficando este obrigado pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados, relativos a pinturas de paredes, portas e janelas, etc, que estiverem usadas. Obriga-se o LOCATÁRIO restituir o imóvel limpo, conservado e pintado nas cores primitivas ou com tinta a critério e aprovação do LOCADOR juntamente com todas as instalações de água, luz e gás em perfeito funcionamento, bem como pias, aparelhos sanitários e de iluminação, lavatório e tudo mais que se encontre no imóvel, em perfeito estado. Se necessária à substituição de qualquer um dos citados aparelhos, essa substituição deverá ser feita por outra da mesma qualidade. O imóvel ora locado (primeira locação) encontra-se pintado, com instalações hidráulicas e elétricas em perfeito estado, e o LOCATÁRIO obriga-se a devolver o imóvel no mesmo estado em que está sendo locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica entendido que a restituição das chaves ao LOCADOR só poderá ser aceita se o imóvel estiver nas mesmas condições em que foi locado. Se houver necessidade de obras, somente após o seu término é que as chaves serão aceitas pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o LOCATÁRIO restitua o imóvel antes do término do prazo contratual, pagará ao LOCADOR, a título de multa compensatória de 03 (três) meses de aluguéis, sempre observada a proporcionalidade do artigo 413 do Código Civil. Se a devolução do imóvel ocorrer após o término do prazo contratual, o LOCATÁRIO deverá comunicar por escrito ao LOCADOR a sua intimação, com 30 dias de antecedência, sob pena de pagar o valor correspondente a esse período de aluguel e acessórios, a título de multa, sendo que esta não exonera o LOCATÁRIO de entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato.

#### REGULAMENTOS:

CLÁUSULA OITAVA. Obriga-se o LOCATÁRIO a obedecer e a fazer por seus prepostos e dependentes as posturas de Ordem pública, a convenção de condomínio e o regulamento interno, os quais fazem parte integrante deste, em se tratando de edifício – que ora confessa



conhecer – respondendo por qualquer multa ou prejuízo que causar ao LOCADOR ou a terceiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Nenhum anúncio, aviso, notícia, placa toldo, ou sinal poderá ser colocado, escrito, pintado ou afixado em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do LOCADOR sendo também, vedado ao LOCATÁRIO o uso de pregos que possam danificar as paredes e portas do imóvel, podendo o LOCADOR exigir a retirada independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, reserva-se o LOCADOR o direito de vistoriar, por seu representante, em qualquer tempo. Se o LOCADOR necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, o LOCATÁRIO desde já autoriza mostrá-lo, no horário de 09:00 às 12:00 horas, diariamente.

#### RESCISÃO E MULTAS:

CLÁUSULA NONA. Dar-se-á a rescisão do presente contrato, de pleno direito independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que ao LOCATÁRIO caiba qualquer indenização, nos seguintes casos: A) desapropriação, incêndio sem culpa do LOCATÁRIO ou de seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado; B) infração de qualquer cláusula do presente contrato, convenção, regulamento interno do Prédio.

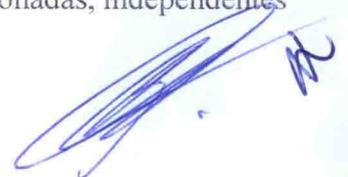
#### OBRIGAÇÕES:

CLÁUSULA DÉCIMA. Obriga-se o LOCATÁRIO a fazer entrega em mãos do LOCADOR ou de seu procurador, de toda intimação das autoridades federais/estaduais/municipais, relativas ao imóvel locado, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO se obriga a entregar ao LOCADOR ou seu procurador, no prazo de 48 horas após o seu recebimento, todos os impostos, taxas ou qualquer documento relacionado com o imóvel objeto deste contrato sob pena de assumir a responsabilidade pelos encargos decorrentes da mora se não houver possibilidade de pagar a tempo os tributos acima aludidos.

#### SUCESSÃO:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. O presente contrato é obrigatório para as partes, seus herdeiros e sucessores e suas obrigações exigíveis nas formas convencionadas, independentes de interpelação ou notificação pessoal ou judicial.



GARANTIA:

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. O LOCATÁRIO procederá com a contratação do SEGURO FIANÇA, mais especificamente com a seguradora PORTO SEGURO, cuja comprovação do pagamento da apólice será feita concomitantemente com a assinatura do presente instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO. O LOCATÁRIO, no caso de renovação do presente contrato, se obriga a renovar também o SEGURO FIANÇA.

FORO:

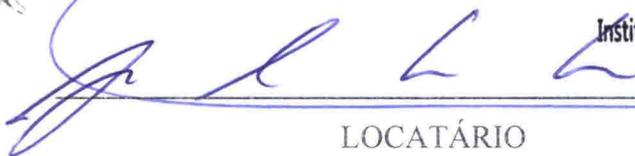
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA Elegem as partes contratantes o foro da Comarca de Saquarema-RJ, para dirimir as questões oriundas da interpretação, ou aplicação deste contrato, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.

E assim por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL, em 02 (duas) vias de igual teor para as finalidades legais, perante as 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Saquarema, 20 de abril de 2023.



LOCADOR



Instituto de Desenvolvimento, Pesquisa e Inovação

CNPJ: 23.687.359/0001-84

Rua da Conceição, 141 - sobreloja  
Centro - Niterói - RJ CEP 24.020-085

LOCATÁRIO

Testemunha

NOME: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Testemunha

NOME: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_



089672AA869080

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE NITERÓI - RJ

Escritório: Rua Manoel de Araújo, 100 - Centro - Niterói - RJ - CEP: 24090-077 - Tel: Fone: (21) 2422-9657 / 2422-7251 / 2422-2153

Cartório do 4º Ofício de Niterói

JUSTIÇA DE NITERÓI

Maria Eduarda do Nascimento Lessa

Escrevente

Matr. 9.1/2.3635

Reconheço as firmas por Semelhança de:

JORGE HENRIQUE PINTO GARCIA \*\*\*\*\*

Emolumentos: 7,18 Feij; 1,43 Fundperj; 0,35 Funperj; 0,35 Funarpen; 0,28 Pmcmv; 0,14 Iss; 0,14 Selo; 2,48 Total: 12,35.

NITERÓI/RJ, 04/05/2023.

MARIA EDUARDA DO NASCIMENTO LE Em test. da verdade. Confirmação EMO 48905 ZXQ Consulte [www4.tjri.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaseio/](http://www4.tjri.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaseio/)

099605 AA876525

Cartório do 3º Ofício de Itaperuna

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de MAXWEL FERREIRA EISENL OHR - EEMX15076-EMA, e dou fé. Em Test. da verdade. Itaperuna-RJ, 09/05/2023 Cod. 90401872-02.

Guilherme Rangel Muniz - Tabelião Substituto. Total: R\$ 12,56

Consulte: <https://www4.tjri.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaseio/>