

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

ELIZABETH MARINS DA SILVA, na qualidade de **LOCADORA**, e **INSTITUTO REDE DE APOIO SOCIAL** na qualidade de **LOCATÁRIA**, estabelecem as seguintes relações contratuais:

ELIZABETH MARINS DA SILVA, brasileira, solteira, enfermeira, portadora da Cart. Identidade nº 12.194.053-0 DETRAN/RJ, emitida em 07/02/2018, CPF sob o nº 500.541.397-91, daqui por diante denominado simplesmente **LOCADOR** e **INSTITUTO REDE DE APOIO SOCIAL**, sociedade empresária brasileira de direito privado, inscrita CNPJ nº 30.442.358/0001-35, situada na Rua Evaristo Da Veiga Nº 16 Sala 1105 – Centro/RJ CEP: 20.031-040, representada por seu sócio administrado **ANDREIA ENEIDA CANDIDO DIAS**, brasileira, estado civil, empresaria, portador da carteira de identidade nº 112707484IFP/RJ, inscrito no CPF: 042.444.207-89, daqui por diante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, entre si ajustam o presente contrato, mediante as cláusulas e condições que a seguir estipulam:

IMÓVEL: Constitui-se objeto da presente locação o imóvel situado à Rua Clímaco Pereira nº 189, Quadra A Lote 05 Loteamento Vistamar Centro – Maricá / RJ CEP 24.902-035. Tem entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO COMERCIAL, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

Parágrafo Único: O imóvel entregue na data de 15 de maio de 2024 pela **LOCADORA** a **LOCATÁRIA**, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceita expressamente.

PRIMEIRA: O prazo de locação será de 36 meses, a contar do dia 15 de maio de 2024 e a terminar em 15 de maio de 2027, independente de aviso ou notificação;

Parágrafo Único: Fica acordado entre as partes que avisando com antecedência mínima de saída em 45 dias, após a data de 15/05/2025, a Locatária poderá rescindir a locação sem a incidência da multa contratual estabelecida na Cláusula Décima Quinta desde que corresponda exclusivamente ao prazo da locação estabelecido na cláusula primeira ficando os locatários obrigados as demais clausulas deste contrato.

SEGUNDA: O aluguel mensal livremente convencionado é de R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais sendo liquidado já descontado o imposto de renda. Juntamente com o aluguel, pagará a Locatária o IPTU diretamente à IMOVESTI GESTÃO IMOBILIÁRIA. A taxa de luz e todos os demais encargos deveram ser pagos diretamente pela LOCATÁRIA no órgão arrecadador competente. Fica acordado e esclarecido entre as partes que problemas de fornecimento de energia e água das concessionárias deverão ser resolvidos diretamente com essas fornecedoras (atualmente Enel e águas do rio) e as despesas de abastecimento ou reposição durante o período da locação ficam a cargo da locatária.

Parágrafo único: Para garantia do inteiro cumprimento das obrigações contratuais, a Locatária apresenta caução no valor de R\$15.000,00 (quinze reais) através de transferência bancaria na conta corrente do LOCADOR, o qual será revertido em benefício da Locatária quando findaa locação, salvo se houver pendências de aluguéis e encargos, obras, consertos e pintura, bem como, em caso de rescisão da locação pela locatária, responsabilizando-se neste ato fielmente pela quantia supra mencionada para depósito na data convencionada.

TERCEIRA: As prestações locatícias serão pagas pela Locatária à IMOVESTI GESTÃO IMOBILIÁRIA, de conhecimento da LOCATÁRIA, no dia do vencimento, sob pena de sujeitar-se ao pagamento de multa de 10% (dez por cento), sobre o montante devido, juros de 1% (um por cento) ao mês, mais Taxa de rendimento do IGP-M (FGV), mais honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), em caso de cobrança judicial. Em caso de inadimplência a locatária autoriza o locador e a imobiliária a incluir seu nome nos serviços de proteção ao crédito. No caso de cobrança judicial todas as despesas do processo serão pagas pelo locador que terá direito de reaver na ação estes valores da locatária.

Parágrafo Único: Fica acordado entre as partes que a data de vencimento das prestações locatícias será a cada dia 15 (quinze) do mês subsequente ao mês utilizado pela LOCATÁRIA para locação comercial.

QUARTA: O aluguel líquido pactuado na Cláusula Segunda será reajustado anualmente, assim procedendo-se de 12 (doze) em 12 (doze) meses, sendo que, o reajuste será feito com base no IGP-M (FGV), IPC (FIPE) ou IPCA (IBGE) nesta ordem.

2
Y

QUINTA: Além do aluguel mensal, pagará mais, a Locatária, o Imposto Predial e taxa de Prevenção de Incêndio e Seguro Anual, sempre em benefício do Locador. O seguro anual, objeto do presente contrato será contratado na Imovesti Gestão imobiliária para que assim o Locador tenha melhor controle, levando-se sempre em conta o valor para reposição do mesmo. No caso de não celebração do citado seguro, a Locatária ficar responsável totalmente por todas as consequências decorrentes, inclusive, pelo reparo dos danos e reposição do imóvel nas condições apresentadas no início do contrato, pagando também o aluguel na forma prevista no decorrer dos reparos. O não cumprimento desta condição sujeita a Locatária à multa contratual e à responsabilidade por eventual sinistro.

Parágrafo Único: A locatária obriga-se a solicitar / transferir de imediato para seu nome os serviços de energia elétrica e água e compromete-se a só entrar definitivamente no imóvel quando as concessionárias confirmarem essa instalação / transferência, sob pena de não o fazendo infringir em rescisão contratual.

Ciente: Marina Kevilla Cavalcanti D.

SEXTA: A Locatária se obriga a pagar o IPTU do imóvel, se na cota única até o ano em curso ou, se a Locatária optar pelo pagamento em cotas mensais deverá proceder ao pagamento mensalmente, sob pena de ser constituído em mora na obrigação principal e infração contratual, ficando sujeito as penalidades da Lei.

SÉTIMA: O imóvel objeto da presente locação, em hipótese alguma, poderá ser cedido, transferido ou sublocado, no todo ou parte, ocasionando a transgressão da presente Cláusula, a imediata propositurada competente **Ação de Despejo por Infração Contratual** e aplicando-se lhe a multa prevista na Cláusula 15ª (Décima Quinta).

OITAVA: O imóvel destina-se exclusivamente para fins comerciais, vetada qualquer outra destinação não sendo permitido, portanto, e sob qualquer pretexto, ceder ou transferir o presente Contrato, sublocar, emprestar ou cedê-lo para quem quer que seja, ainda que temporariamente no todo ou em parte, nem depositar em suas dependências quaisquer materiais explosivos ou corrosivos, sem autorização do Locador, que se reserva o direito de negá-lo sem justificação de motivos.

NONA: A Locatária obriga-se a restituir o imóvel todo pintado, e reparar tudo o que for apontado no laudo de devolução das chaves e deixar tudo conforme laudo inicial de vistoria que será assinado junto com esse contrato e com a entrega das chaves. Também se compromete a manter o imóvel em seu estado de conservação e funcionamento da parte elétrica e hidráulica e, obriga-se, também, a restituir o imóvel sem necessidade de qualquer despesa por parte do Locador, fazendo à sua custa, todos os consertos, reparos e substituições que forem necessárias durante a vigência deste Contrato, recebendo e devendo manter sempreos aparelhos e instalações sanitárias, elétricas e hidráulicas, fechos, vidros, torneiras, ralos, água, luz, gás e demais utensílios em perfeito estado de conservação e habitabilidade, bem como desligamento da luz com a quitação da ENEL.

Parágrafo Único: A LOCATÁRIA recebe o imóvel em bom estado e com sua parte elétrica e hidráulica em funcionamento conforme laudo de vistoria inicial feito por empresa terceirizada ou na impossibilidade da mesma fazer será feito pela imobiliária onde o Locador paga R\$2,00 (dois reais) por m² de vistoria tendo a LOCATÁRIA 10 (dez) dias para apresentar sua contestação ON LINE ou por escrito na imobiliária caso apareça qualquer problema no imóvel. Como o LOCADOR paga pela vistoria inicial R\$2,00 (dois reais) o m², a vistoria de devolução das chaves e devolução do imóvel será paga pela LOCATÁRIA que desde já concorda com o valor cobrado de R\$2,00 (dois reais) o m². Como o contrato é de 60 meses caso na entrega das chaves o valor da vistoria tenha sofrido alteração será apresentado recibo do valor vigente a ser pago pela LOCATÁRIA na entrega das chaves e devolução do imóvel.

DÉCIMA: É vedado a LOCATÁRIA a efetivação de qualquer obra ou modificação, no que diz respeito a estrutura do imóvel locado, sem o consentimento expresso e escrito do Locador. Correrão todas as despesas inerentes a qualquer obra ou modificação no imóvel por conta da Locatária, que não terá sobre as mesmas qualquer direito ou indenização por benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas por ocasião da restituição do imóvel, findo ou rescindido este Contrato.

DÉCIMA PRIMEIRA: O Locador é facultado recusar a aceitação do imóvel se por ocasião da devolução do mesmo, não for ele encontrado nas condições aludidas na presente cláusula e parágrafos, e recusar-se a Locatária a proceder as obras para tal necessárias ou a indenizar o Locador pelo valor que atribuiras despesas de restauração, correndo por conta da Locatária não só o aluguel do imóvel até a data da conclusão das obras de restauração e efetiva restituição do mesmo o Locador, como as despesas de eventual vistoria judicial se necessária a prova de inadimplemento da obrigação, honorários de advogado, custas judiciais e demais cominações legais.

DÉCIMA SEGUNDA: A Locatária compromete-se a entregar o Locador ou seus prepostos todas e quaisquer correspondências, aviso ou intimações destinadas ao proprietário relativas ao imóvel locado.

DÉCIMA TERCEIRA: Em caso de desapropriação, e no caso de sinistro, sem culpa da LOCATÁRIA ou prepostos, que atinja no todo ou em parte o imóvel ora locado, impedindo sua ocupação, ficará obrigatoriamente rescindida de pleno direito a presente Locação, dispensando-se de qualquer indenização as partes contratantes.

DÉCIMA QUARTA: A Locatária, em caso de venda do imóvel, obrigatoriamente terá preferência conforme a legislação vigente, não havendo interesse de sua parte, o mesmo obriga-se a mostrar o imóvel aos pretendentes à compra, constituindo infração contratual a recusa, desde que sejam cumpridas por parte do Locador todas as suas obrigações conforme determinação da legislação em vigor.

DÉCIMA QUINTA: Na falta do cumprimento das obrigações contidas neste contrato (tais como atraso no pagamento de aluguel, devolução do imóvel antes do prazo estipulado em contrato, a não transferência de titularidade das contas de água, luz, gás do imóvel e todas as demais contidas nesse contrato), o mesmo ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer interpelação, sujeitando às partes, a pena convencional de 03(três) vezes o aluguel vigente na época, sem prejuízo das demais obrigações e da cobrança por via executiva das obrigações em atraso e da pena convencional, na forma do Código de Processo Civil.

DÉCIMA SEXTA: As citações, intimações ou notificações serão feitas mediante correspondência, ou seja, via correio, com aviso de recebimento ou pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

DÉCIMA SÉTIMA: O presente contrato será rescindido, de pleno direito, caso o imóvel objeto da locação venha a ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo Poder Público constituído, sem que assista a Locatária, direito a indenização.

DÉCIMA OITAVA: Os Contratantes elegem o foro da Comarca de Maricá para dirimir qualquer dúvida que venha a surgir com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.



E, por se acharem assim justos e contratados assinam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor e na presença das testemunhas abaixo assinadas, depois de por todos lidos e achados conforme

Maricá 07 de maio de 2024



[Signature]

ELIZABETH MARINS DA SILVA

[Signature]
INSTITUTO REDE DE APOIO SOCIAL

[Signature]

TESTEMUNHA

[Signature]

TESTEMUNHA

Nome: *Pedro Arthur Gabriel P. O. Costa*
CPF 963.924.437-86

Nome: *Fernanda de Campos de Oliveira Reis*
CPF: **18102713712**

27^o OFÍCIO DE NOTAS DA CAPITAL
Cartório 27^o Ofício de Notas da Capital
Av. Geremário Dantas, nº 1389, Loja B - Freguesia, Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ - CEP: 22.760-400
Tel.: (21) 3627-3681 / 3627-3682 - cartorio27notasrj@hotmail.com

Reconheço as firmas por Semelhança de:
ANDREIA ENEIDA CANDIDO DIAS *****

Emolumentos: 7,51 Fetj: 1,50 Fundperj: 0,37 Funperj: 0,37
Funarpen: 0,45 Prncmv: 0,15 Iss: 0,39 Selo: 2,59 Total: 13,33.

Rio de Janeiro/RJ, 08/05/2024.
FERNANDO CAMPOS MOREIRA, Em test. da verdade, Conf.
EESQ 74757-OPM-Consulte: www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaseio

15/80/2024 221992

[Signature]
Fernando Campos Moreira
Esc. Rev. 221992-SP
CTPS: 028588/00234-SP