

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL DE IMÓVEL URBANO

Avenida Rio Branco, nº 156, loja "S — 129".

LOCADORA: LAURA FABRIS, brasileira, viúva, aposentada, portadora da carteira de identidade n.º 1.314.763-8, expedida pela SSP/SP, e inscrita no CPF sob o nº 383.022.337-49, residente e domiciliada à Avenida Epitácio Pessoa nº 2244, apto 603, Lagoa, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22411-072, doravante denominada simplesmente "LOCADORA".

LOCATÁRIO: FELIPE ULISSES PESSANHA DE ARAUJO, empresário e, PATRÍCIA FREIRE LANZARO ARAUJO, consultora, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, portadores das carteiras de identidades nºs (CNH) 04634370132 e (CNH) 04010809000, expedidas pelo DETRAN/RJ, em 25/04/2018 e 20/03/2018, inscritos no CPF sob os nºs 087.606.827-10 e 098.539.437-43, residentes e domiciliados à Rua Alice Tibirica, nº 115, apto 304, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP: 21210-110, doravante denominados simplesmente "LOCATÁRIOS".

CONSIDERANDO QUE:

- (i) A **LOCADORA LAURA FABRIS** é usufrutuária do imóvel designado por Loja "S — 129", situado no 1º Subsolo do Edifício localizado na Avenida Rio Branco, nº 156, Centro, Rio de Janeiro/RJ, e sua correspondente fração ideal de 1.270/1.000.000, do respectivo terreno, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 39.505 do 7º Ofício de Registro de Imóveis — RJ ("Loja "S — 129");
- (ii) A **LOCADORA** e o **LOCATÁRIO** têm interesse em firmar negócio jurídico referente a locação de espaço comercial constituído pela Loja S — 129, doravante denominado "**IMÓVEL**", sendo o presente contrato firmado com esse pressuposto básico;

Resolvem as partes, acima qualificadas, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não residencial ("**Contrato**"), que se regerá pela Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 ("Lei de Locações"), pela Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), e pelas demais disposições legais aplicáveis, bem como pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1 — DO OBJETO

1.1. O presente **Contrato** tem por objeto a locação não residencial do **IMÓVEL**, já identificado no Considerando acima.

1.2. A **LOCADORA** declara que o **IMÓVEL** está livre de coisas e pessoas, não havendo qualquer gravame ou ônus reais que impeça a presente locação, tendo o **LOCATÁRIO** realizado a vistoria cabível ao **IMÓVEL**, com o que está de pleno acordo.

CLÁUSULA 2 — DO PRAZO E POSSE

2.1. A presente locação terá vigência a partir de **22/11/2022**, devendo findar, salvo eventual renovação, por escrito, em **21/11/2027**.

2.2. Nesta mesma data de assinatura do presente **Contrato** é o **LOCATÁRIO** imitado na posse do **IMÓVEL** pela **LOCADORA**, sendo assinado o competente **Termo de Entrega de Chaves (Anexo I)**, de tal modo que, já a partir desta data, possa dele usar, gozar, fruir, de modo pleno, com todos os direitos e obrigações decorrentes do presente **Contrato**.

CLÁUSULA 3 — DO ALUGUEL E DESPESAS, SEGURO E RECONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O aluguel mensal total para o **IMÓVEL**, livremente condicionado pelas partes, será de R\$ **12.000,00 (doze mil reais)**.

3.1.2. O aluguel será devido a **LOCADORA**, observada a forma de pagamento prevista na Cláusula 4 adiante, de acordo com o que dispõe o item 3.1., supra.

3.2. O valor do aluguel acima previsto será reajustado anualmente pela variação positiva do índice Geral de Preços de Mercado ("IGPM/FGV") verificado nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao mês do reajuste, tomando-se anualmente como mês base para o cálculo do reajuste aquele imediatamente anterior ao mês de assinatura deste instrumento ("N-1").

3.2.1. Esse mesmo critério de reajustamento será sempre observado independentemente de aviso

ou interpelação, a cada período de 12 (doze) meses, até quando desocupado o IMÓVEL e tiver, efetivamente, terminado a relação locatícia.

3.2.2. Se porventura o IGPM/FGV for extinto, independentemente do motivo, será adotado aquele índice que o substituir por força de lei. Na hipótese de desindexação total da economia e da consequente extinção dos índices que, atualmente, apuram a inflação do período, prevalecerá a livre negociação entre as partes com referência ao ajuste do índice a ser aplicado nas correções anuais dos valores do aluguel de forma a permitir manter o aluguel no valor de mercado, tomando-se sempre por base o aluguel inicialmente fixado.

3.2.3. Se, porventura, alguma futura legislação permitir periodicidade de reajustamento do aluguel em menor intervalo de tempo daquele pactuado neste **Contrato**, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará, automaticamente, a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei, mesmo durante o prazo contratual ou nas hipóteses de prorrogações.

3.2.4. O **LOCATÁRIO** deverá enviar para a **LOCADORA**, a cada doze meses, a contar da data de início de suas atividades no **IMÓVEL**, o informe de vendas realizadas pelo **LOCATÁRIO** nos doze meses antecedentes, sendo certo que o informe discriminará as vendas realizadas em cada mês do referido período.

3.3. O **LOCATÁRIO**, a partir desta data, passa a ser isolado e exclusivamente responsável pelo pagamento de todo e quaisquer tributos e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o **IMÓVEL** - incluindo IPTU, taxa de incêndio e despesas condominiais ordinárias, desde que tenha, contudo, como fato gerador, evento ocorrido durante o período de Vigência do presente **Contrato**, incluindo-se as despesas com a manutenção do **IMÓVEL** até a data do término da relação locatícia, mesmo que lançados em nome da **LOCADORA** e que o débito seja constatado após o término da locação, obrigando-se, desde logo, a encaminhar todos os comprovantes de pagamento dos encargos da locação, seja de que origem e natureza forem, ao setor de contas e receber da **LOCADORA** ou de sua procuradora **WILSON PINTO IMÓVEIS EIRELI EPP**, até o dia 15 (quinze) de cada mês, sob pena de multa diária de R\$ 100,00 (cem reais).

3.4. Os encargos, tributos, impostos, tarifas, taxas, serviços ou contribuições aludidas no

presente Contrato, quando pagas pela **LOCADORA** ou forem contra ela lançadas ou dela exigidas e que sejam de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, obrigará este último ao correspondente reembolso por ocasião do vencimento do próximo aluguel, ou quando a tanto solicitado, e havendo multa ou quaisquer ônus por pagamento fora da data do vencimento, por eles responderá o **LOCATÁRIO**, caso tenha sido o responsável pelo atraso.

3.5. É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a contratação de seguro contra os riscos de incêndio, pelo valor real de reconstrução do **IMÓVEL**, em valor mínimo de 100 (cem) vezes o valor do aluguel mensal, com cláusula de Perda do Aluguel correspondente, a ser feito em companhia seguradora idônea e de primeira linha, cuja escolha pelo **LOCATÁRIO** deverá ser previamente confirmada junto à **LOCADORA**, devendo o **LOCATÁRIO** apresentar à **LOCADORA**, até, impreterivelmente, 18/12/2022, prova de contratação do referido seguro.

3.5.1. Fica certo e ajustado que a beneficiária da indenização do seguro pela reconstrução do **IMÓVEL** deverá ser a **LOCADORA**, ficando esta obrigada, tão logo seja indenizada pela companhia seguradora, a providenciar a reconstrução do **IMÓVEL** no menor prazo possível, conservando sempre, porém, a presente locação nos exatos termos deste Contrato, observada a Cláusula 3.4.2 abaixo, ao passo que o **LOCATÁRIO** será o beneficiário da indenização do seguro em relação aos equipamentos e demais itens do mobiliário que venham a guarnecer o **IMÓVEL**, desde que, contudo, o seguro abranja tal cobertura.

3.5.2. No caso de incêndio a que não tenha, comprovadamente, dado causa, o **LOCATÁRIO**, a seu critério, terá a prerrogativa de prosseguir; suspender ou rescindir a locação, sem incidência da multa prevista na Cláusula 12.3 abaixo. No caso de continuidade ou suspensão da locação, não serão devidos os aluguéis e encargos referentes ao período de reconstrução ou reparação dos **IMÓVEIS**.

3.5.3. Em caso de suspensão, o presente Contrato prorrogar-se-á automaticamente por tantos meses iguais ao período de reconstrução ou reparação do **IMÓVEL**, podendo o **LOCATÁRIO** rescindir o presente Contrato, sem penalidade, se o prazo de suspensão lhe parecer inviável.

3.5.4. A edificação em que está situado o **IMÓVEL** também está segurada pela apólice contratada pelo Condomínio, a qual compreende o valor de reconstrução no caso de sinistro, e cujo valor mensal do prêmio integra a taxa condominial.

CLÁUSULA 4 - DO PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL

4.1. Os aluguéis mensais deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO**, impreterivelmente, todo, dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido. Caso o dia do vencimento seja sábado, domingo ou feriado na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, o vencimento será automaticamente prorrogado para o dia útil imediatamente subsequente.

4.2. O aluguel e encargos deverão ser pagos via bancária, através de boleto enviado pelo **Locador e/ou Administradora**. Em não recebendo o boleto para pagamento bancário, até 03 (três) dias antes do prazo de tolerância, deve o Locatário providenciar a 2ª via, na **Administradora**, internet ou onde o **Locador** indicar.

4.3. Caso o pagamento do aluguel e demais encargos em seu valor total não seja efetuado nos prazos, formas e locais indicados, acarretar-se-á a mora do **LOCATÁRIO**, que deverá sujeitar-se ao pagamento de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito dos aluguéis e demais encargos em atraso. Se a inadimplência locatícia for superior a 30 (trinta) dias, suportará o **LOCATÁRIO**, ainda, a atualização monetária do débito pelo mesmo índice que corrige o aluguel, cumulado com juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata dies*, a partir do Vencimento da obrigação.

4.4. Além das penalidades acima, a mora no pagamento do aluguel e/ou demais encargos e acessórios poderá ensejar o despejo imediato do **LOCATÁRIO**, que poderá ser promovido independentemente de qualquer notificação prévia. Nessa hipótese, assim como em qualquer caso de cobrança judicial, o **LOCATÁRIO** suportará além da multa prevista na cláusula 12.1.1 e dos acréscimos acima, o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios contratuais de 20% (Vinte por cento) do VLIIOF do débito e dos honorários sucumbenciais que Venham a ser fixados em juízo.

4.5. O prazo para pagamento do aluguel e demais encargos é improrrogável. A tolerância por parte da **LOCADORA** quanto à cobrança de multa e demais penalidades decorrentes da mora ou do descumprimento das obrigações inseridas no presente Contrato, não acarretarão o cancelamento das penalidades, as quais poderão ser aplicadas contra o **LOCATÁRIO** em qualquer tempo, de modo que o não exercício dos direitos que necessariamente defluirão para uma das partes, não induzirá novação, precedente ou alterações dos pactos, sendo aquele fato considerado simples liberalidade

pela parte que aceitou a tolerância, não aplicou as sanções ou não exerceu o direito de rescisão.

CLÁUSULA 5 - DA DESTINAÇÃO

5.1. O IMÓVEL, objeto do presente Contrato, será utilizado pelo LOCATÁRIO no desempenho de atividades empresariais e comerciais no ramo de Informática e tecnologia da informação.

5.1.1. A destinação do IMÓVEL e sua utilização, ou licenciamento para o exercício da atividade do LOCATÁRIO, será da sua exclusiva responsabilidade e serão procedidas, rigorosamente, de acordo com as posturas municipais.

5.2. A LOCADORA cooperará de boa-fé com o LOCATÁRIO para que este obtenha, por sua conta e risco, a licença de funcionamento ou documento similar, a ser emitido pela Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, comprometendo-se, aquela, inclusive, a prestar esclarecimentos e informações, bem como, no que lhe for possível, fornecer cópias e assinar os documentos que se fizerem necessários, que sejam legalmente exigidos e que estejam ou devam razoavelmente estar em posse da LOCADORA, desde que, contudo, tais documentos não possam ser obtidos diretamente pelo LOCATÁRIO.

5.3. O LOCATÁRIO fica, ainda, expressamente proibido, a não ser que necessário ao desempenho de suas atividades profissionais e autorizado devidamente pelo poder público, através da expedição de alvarás para tais finalidades, de guardar no IMÓVEL locado qualquer tipo de materiais corrosivos, explosivos ou de carvoaria, nem que exalem mau cheiro, produzam ruídos excessivos, gases, vapores ácidos, nem colocar aviso, placa ou anúncio em violação à Convenção de Condomínio, sem prévio consentimento da administradora ou síndica do Condomínio, obrigando-se a respeitar todas as cláusulas e condições da Convenção de Condomínio, ficando, desta forma, responsável pelas penalidades impostas em razão das transgressões das referidas normas.

CLÁUSULA 6 - DO ESTADO DOS IMÓVEIS, MANUTENÇÃO E MODIFICAÇÕES

6.1. O LOCATÁRIO declara que vistoriou o IMÓVEL, "in loco", concordando com seu estado geral atual, bem como que a Loja S 129, localizada no 1º Subsolo do Edifício Avenida Rio Branco, 156, Centro, corresponde a fração ideal de 1.270 para 1.000.000 do respectivo terreno que mede 62,77m de frente, 43,00m nos fundos, 78,09m do lado direito e 82,36m do lado esquerdo, declarando, de

qualquer modo, que nada tem a opor às suas dimensões, independentemente de diferenças porventura auferidas nas metragens acima, mencionadas e em quaisquer plantas aprovadas de execução, de modo que a presente locação é realizada "ad corpus" e que recebe o **IMÓVEL** no estado em que se encontra.

6.2. Cabe exclusivamente ao **LOCATÁRIO** realizar todas as obras que entender necessárias ao pleno uso e utilização do **IMÓVEL** às suas atividades, assim, a responsabilidade exclusiva e total das obras a serem executadas para possibilitar sua instalação no **IMÓVEL** objeto desta locação é do **LOCATÁRIO**.

6.2.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se pelas obras por ele realizadas, não podendo ser imputada à **LOCADORA** qualquer responsabilidade, direta ou indireta, por sua realização, manutenção ou conservação, quer em face de terceiros, quer em face do Condomínio.

6.2.2. Fica expressamente estabelecido entre as partes que qualquer obra ou reparo na parte estrutural do **IMÓVEL** deverá ser previamente autorizado pela **LOCADORA**, nelas incluídas quaisquer reformas ou alterações que se refiram a sistema de distribuição de água, encanamentos, posicionamento de banheiros ou similares, uso da energia elétrica, inclusive a demanda por carga, devendo ser, para este fim, previamente apresentado a **LOCADORA**, para aprovação, o projeto e o laudo assinado por profissional técnico habilitado (engenheiro calculista).

6.3. Em virtude de tudo o que foi anteriormente consignado, o **LOCATÁRIO** obriga-se, após ter realizado todas as obras necessárias à sua instalação no **IMÓVEL**, a fazer, durante a vigência da locação, à sua própria custa, com inteira solidez e perfeição, todos os reparos e consertos, de que necessite ou venha a necessitar o **IMÓVEL** locado, notadamente, os decorrentes de mau uso, de modo a mantê-lo, permanentemente, em boas condições de higiene, limpeza e segurança, satisfazendo a qualquer exigência de autoridades públicas que tenha o **LOCATÁRIO** dado causa, e, ainda, a arcar com o pagamento de quaisquer multas pelo não cumprimento de tais exigências nos prazos legais.

6.4. Assim, obriga-se o **LOCATÁRIO** ao término da presente relação locatícia, a entregar o **IMÓVEL** em bom estado de manutenção, conservação e asseio, com nova pintura em todo o **IMÓVEL**, integrado pelas obras Úteis e necessárias, ressalvado o desgaste natural pelo uso normal do **IMÓVEL**.

6.4.1. Caso o **LOCATÁRIO** não atenda ao disposto na Cláusula 6.3 acima, a **LOCADORA** está autorizada, ao final de vigência deste Contrato, a mandar executar todos os reparos necessários, limpeza, arrumação e consertos provenientes da falta de manutenção e conservação, ressalvado o desgaste natural pelo uso normal do **IMÓVEL**, correndo por conta do **LOCATÁRIO** não somente as despesas referidas, bem como as despesas de aluguéis e demais encargos da locação, até a efetiva rescisão do presente Contrato, que se dará com a desocupação do **IMÓVEL** e celebração do Termo de Rescisão e Devolução das Chaves.

6.5. Obriga-se o **LOCATÁRIO** a comunicar expressamente à **LOCADORA** o surgimento de qualquer dano que diga respeito à infraestrutura elétrica e hidráulica atual do **IMÓVEL**, defeito ou problema de infiltração, vazamento ou fato novo relativo ao **IMÓVEL**, em tempo hábil para a realização de reparos e a tomada das providências necessárias por parte da **LOCADORA**.

CLÁUSULA 7 - DAS BENFEITORIAS

7.1. Observada a responsabilidade do **LOCATÁRIO** prevista neste Contrato, tendo em vista o previsto no item 6.1., supra, bem como obedecido ao contratado no item 7.5, infra, o **LOCATÁRIO** para sua instalação no **IMÓVEL**, poderá realizar ou introduzir livremente benfeitorias de qualquer natureza no **IMÓVEL**. desde que para realização ou otimização de sua atividade, sem a necessidade de prévia autorização da **LOCADORA**, aplicando se, para essas benfeitorias o disposto na Cláusula 7.2 abaixo, sendo certo que após a realização das referidas obras e a instalação do **LOCATÁRIO** no **IMÓVEL**, novas obras deverão ser informadas e aprovadas previamente pela **LOCADORA**.

7.2. As benfeitorias, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, que sejam realizadas pelo **LOCATÁRIO** no **IMÓVEL** ou dependências, especialmente as obras para sua instalação, serão automaticamente incorporadas ao **IMÓVEL**, renunciando o **LOCATÁRIO**, expressamente e irrevogavelmente, ao direito de retenção ou restituição, sem qualquer direito de indenização, com exceção do disposto nas Cláusulas 7.3 e 11.7 abaixo.

7.3. Para todos os fins desta Cláusula 7, as partes esclarecem que fica expressamente acordado que todos os itens do mobiliário, equipamentos, mesas, cadeiras, armários, gabinetes, itens de decoração e demais os bens móveis que venham guarnecer o **IMÓVEL** ou venham a ser colocados

pelo **LOCATÁRIO** no **IMÓVEL**, não serão incorporados ao **IMÓVEL**, e que, assim, poderão ser levantados pelo **LOCATÁRIO** sem causar qualquer dano ao **IMÓVEL**, a seu exclusivo critério, sem qualquer penalidade ou indenização à **LOCADORA**.

7.4. O **LOCATÁRIO** será responsável por quaisquer ônus, tais como multas ou impostos decorrentes da instalação das benfeitorias e reformas, de modo que a **LOCADORA** não venha a despendar qualquer importância, ou venha a ser incomodada em hipótese alguma pelas alterações realizadas.

7.5. O **LOCATÁRIO** anteriormente a realização das obras para sua instalação no **IMÓVEL** enviará à **LOCADORA** uma cópia do projeto aprovado e, da mesma forma, após a finalização das obras que realizará, informará a conclusão das mesmas à **LOCADORA**, enviando cópias dos projetos, plantase especificações de obras, benfeitorias realizadas de acordo com o projeto anteriormente enviado, devendo tais alterações estar relacionadas a atividade do **LOCATÁRIO** e serem executadas com materiais e mão de obra de primeira qualidade.

CLÁUSULA 8 - DA VISTORIA

8.1. A **LOCADORA** poderá, por si só ou por pessoa de sua confiança, vistoriar, a qualquer tempo, o **IMÓVEL** a fim de Verificar o fiel cumprimento das obrigações aqui contraídas pelo **LOCATÁRIO**, desde que avise, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, com a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas úteis, a fim de não obstruir o exercício de suas atividades.

CLAUSULA 9 - DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

9.1. O **LOCATÁRIO** não pode dar o **IMÓVEL** em comodato ou emprestar o **IMÓVEL**, sublocá-lo, no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito da **LOCADORA**, cuja concordância ou negativa será realizada a seu livre e exclusivo critério, sem que seja necessária qualquer justificativa.

9.2 Caso o **LOCATÁRIO** realize a cessão, sublocação ou empréstimo do **IMÓVEL** sem autorização da **LOCADORA**, ou em inobservância ao previsto neste Contrato, o presente Contrato poderá ser rescindido pela **LOCADORA** mediante prévia notificação, por escrito, sem prejuízo da aplicação de

multa nos termos previstos na Cláusula 12.1.1 e incidência das demais penalidades previstas no presente Contrato.

CLÁUSULA 10 - DA SUCESSÃO

10.1. O presente **Contrato** é obrigatório e extensivo as partes, seus herdeiros e sucessores e suas obrigações exigíveis das formas convencionais, independentemente de interpelação ou notificação.

CLAUSULA 11 - DA RESOLUÇÃO E RESCISÃO

11.1. Findo, porém, o prazo contratual, e não havendo intenção do **LOCATÁRIO** de renovar o presente Contrato, tendo, além disso, o **LOCATÁRIO** cumprido todas as obrigações assumidas no presente Contrato, quer as relativas aos pagamentos dos aluguéis e serviços públicos auferidos, quer as concernentes à conservação do **IMÓVEL** e entrega das chaves nas condições pactuadas e constatadas através da vistoria prevista, as Partes celebrarão o Termo de Rescisão e Devolução das Chaves nos termos da Cláusula 8.2 acima.

11.2. Na hipótese de prorrogação do Contrato por prazo indeterminado, o **LOCATÁRIO** poderá denunciar a locação imotivadamente, mediante notificação escrita à **LOCADORA**, enviada com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, nos termos da legislação aplicável, sob pena de pagamento de quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão.

11.3. Quaisquer que sejam as circunstâncias, a quitação dada não abrangerá as multas e demais pagamentos não liquidados de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, nos termos da Cláusula 3.3. acima.

11.4. Ressalvada as hipóteses de término contratual expressamente previstas neste instrumento, o presente Contrato poderá ser resolvido ou rescindido de pleno direito através de simples notificação por escrito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sem que assista direito a qualquer indenização de parte a parte, nos seguintes casos:

(a) desapropriação do **IMÓVEL**;

(b) incêndio total ou parcial que impeça a ocupação do **IMÓVEL**, desde que não seja o caso de suspensão ou continuidade da locação nos termos previstos neste Contrato;

(c) caso fortuito ou fato de força maior que impeça o uso do **IMÓVEL**;

(d) estado de insolvência ou decretação da falência de qualquer das partes.

11.5. No caso de desapropriação, a **LOCADORA** fará jus a indenização referente ao estado em que o **IMÓVEL** foi entregue e o **LOCATÁRIO** fará jus a indenização referente aos custos dispendidos com a implantação das benfeitorias realizadas para alteração do **IMÓVEL**, devidamente corrigidas pelo IGPM/FGV, desde a data da efetiva disponibilização do pagamento por parte do expropriante em favor da **LOCADORA**, até a data do efetivo reembolso ao **LOCATÁRIO** pela **LOCADORA**. Cada uma das partes pleiteará a indenização a que fizer jus, em nome próprio, e em procedimento judicial específico, sem a interferência ou a participação da outra parte.

CLÁUSULA 12 - DAS PENALIDADES

12.1. Todas as obrigações estipuladas neste Contrato são exigíveis nos prazos e pelas formas convencionadas. A infração de qualquer cláusula contratual por qualquer das partes ou o mau uso do **IMÓVEL** importará na rescisão do presente Contrato.

12.1.1. Exceto nos casos em que houver penalidade específica diversa prevista neste Contrato, a parte inadimplente pagará multa compensatória no valor equivalente a 03 (três) meses do valor do aluguel vigente à época da infração contratual: que poderá ser cumulada com a ação de despejo e cobrança das despesas referidas na cláusula 12.2 abaixo.

12.2. A parte que, por infração contratual ou por mora no cumprimento das obrigações der causa a qualquer procedimento judicial ficará responsável pelas despesas que acarretar, inclusive custas processuais, juros de mora, correção monetária e honorários advocatícios contratuais no percentual de 20% (vinte por cento) do valor do débito atualizado e dos honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados pelo juízo, exigíveis juntamente com a obrigação não satisfeita.

12.3. Na hipótese do **IMÓVEL** objeto da presente locação vir a ser desocupado pelo **LOCATÁRIO** durante o curso do prazo contratual, qualquer que seja o motivo da desocupação ou devolução

antecipada, sujeitar-se-á o LOCATÁRIO ao pagamento da multa correspondente a 03 (três) aluguéis, reduzida proporcionalmente, conforme determina o art. 40 da lei 8.245/91 e à obrigação de comunicar, por escrito, tal intenção à LOCADORA com o prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência.

12.4. A previsão de multa por atraso e o consequente despejo constam da cláusula 4.4. acima.

CLÁUSULA 13 - DA REPRESENTAÇÃO DA LOCADORA E COMUNICAÇÃO ENTRE AS PARTES

13.1. A LOCADORA neste ato constitui, para os fins deste Contrato, como seu bastante procurador, a **WILSON PINTO IMÓVEIS EIRELI EPP**, na pessoa de seu Diretor **WILSON GOMES DA SILVA**, outorgando-lhe poderes específicos e limitados para emitir e receber boletos e receber e dar quitação quanto ao pagamento do aluguel e de quaisquer valores devidos em decorrência deste Contrato, bem como para receber e enviar notificações extrajudiciais, sem prejuízo da LOCADORA poder, independentemente de seu procurador, individualmente, notificar o LOCATÁRIO.

13.2. Ressalvados os demais endereços de e-mail previstos neste Contrato, todos os avisos e comunicações decorrentes deste Contrato deverão ser feitos por escrito, aos seguintes, endereços e/ou e-mails:

Se para a LOCADORA:

WILSON PINTO IMÓVEIS EIRELI EPP

Endereço: R. Visconde de Pirajá, nº 303, loja 318, Ipanema, Rio de Janeiro, RJ.

E-mail: wilsonpintoadm@gmail.com

Se para o LOCATÁRIO:

Endereço do próprio IMÓVEL objeto da presente.

E-mail: ultec.com@gmail.com

13.3. Obrigam-se, ainda, as partes a comunicar qualquer eventual mudança de endereço, sob pena de reputar recebida qualquer comunicação feita para os endereços retro mencionados.

CLÁUSULA 14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. O **LOCATÁRIO** compromete-se a entregar à **LOCADORA**, no endereço de sua sede indicada no preâmbulo, ou em outro local por ela indicado, em tempo hábil, quaisquer avisos, correspondências, notificações e da ocorrência de turbações de terceiros, bem como de todas as guias de impostos, taxas ou multas acaso recebidas no **IMÓVEL** que seja de responsabilidade da **LOCADORA**, a fim de evitar o seu pagamento em duplicidade, caso em que o **LOCATÁRIO** ficará inteiramente responsável.

14.2. Todo o entendimento verbal e/ou escrito estabelecido anteriormente entre as Partes fica neste ato substituído pelo presente Contrato.

CLÁUSULA 15 - PROCEDIMENTOS PARA A ENTREGA DAS CHAVES

15.1. Ao findar-se o prazo determinado, ou pretendendo o **LOCATÁRIO** a devolução do **IMÓVEL** locado e a entrega das chaves, deverá, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, solicitar a presença da **LOCADORA** no **IMÓVEL**, determinando dia e hora para a efetivação de vistoria conjunta e Verificação da necessidade de reparos, para repor o **IMÓVEL** nas mesmas condições de conservação em que este foi recebido, ressalvado o desgaste pelo uso normal do **IMÓVEL**. As Partes celebrarão o Termo de Rescisão e Devolução das Chaves, nos termos aqui previstos.

15.2. A mera entrega das chaves, pelo **LOCATÁRIO**, sem a realização de vistoria e celebração do Termo de Rescisão e Devolução das Chaves, não implicará em aceitação do **IMÓVEL** pela **LOCADORA**, nem quitação dos débitos eventualmente existentes, prosseguindo o **LOCATÁRIO** como responsável pelo pagamento dos aluguéis e encargos durante o tempo necessário para a realização de eventuais reparos, correndo os custos respectivos por conta do **LOCATÁRIO**, salvo se comprovada a culpa da **LOCADORA**.

15.3. A **LOCADORA** deverá agir de boa-fé na realização da vistoria, comprometendo-se a não postergar e nem recusar a devolução do **IMÓVEL** e das chaves de modo injustificado.

15.4. Realizada a vistoria conjunta, não tendo o **LOCATÁRIO** iniciado a realização do reparo após 5 (cinco) dias úteis da sua indicação pelas partes, e verificando-se a necessidade de reparos e determinando-se o tempo de sua duração, levantar-se-ão 2 (dois) orçamentos, pelo menos, para a sua realização, por empresas reconhecidamente idôneas, e serem previamente escolhidas pelas partes, ficando a **LOCADORA** incumbida de providenciar os reparos pelo custo estabelecido no menor dos orçamentos e ficando o **LOCATÁRIO** desde logo exonerado de todas as obrigações contratuais, desde que esteja em dia com os valores dos aluguéis e encargos e indenize a **LOCADORA** dos custos dos reparos, antecipadamente.

15.4.1. Inexistindo reparos a realizar, firmar-se-á o Termo de Rescisão e Devolução das Chaves.

15.5. A não efetivação da entrega das chaves na data prevista determinará a falta de validade da comunicação de desocupação, sendo considerada como não ocorrida, salvo se a **LOCADORA** decidir, igualmente, pela rescisão pretendida pelo **LOCATÁRIO**, caso em que o prazo de saída poderá ser dilatado.

15.6. O **LOCATÁRIO** fica autorizado a requerer junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente a averbação do direito de preferência na matrícula do **IMÓVEL**, nos termos do artigo 33 da Lei de Locações, e do artigo 167, II, "16", da Lei de Registros Públicos.

15.6.1. Todas e quaisquer despesas com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou no Cartório de Registro de Imóveis competente, serão de Exclusiva responsabilidade da parte interessada.

15.7 No caso de registro deste Contrato, pelo **LOCATÁRIO**, no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficará o **LOCATÁRIO** obrigado a solicitar, às suas expensas, o cancelamento desse registro, devendo apresentar à **LOCADORA** o protocolo de prenotação na data prevista para a entrega das chaves do **IMÓVEL**. As Partes comprometem-se a cooperar de boa-fé para concluir o cancelamento do registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente no menor prazo possível, devendo apresentar tempestivamente documentos eventualmente solicitados para tal fim.

15.8. A **LOCADORA** se compromete a fornecer todos os dados e documentos necessários e adotar todas as providências que, eventualmente, venham a ser exigidos pelo Oficial de Registro de Imóveis,

especialmente a Carta de Anuência, aditando o presente Contrato, se necessário for, a fim de possibilitar o registro a que se refere a cláusula anterior.

CLÁUSULA 16 - DA GARANTIA

16.1. O **LOCATÁRIO** oferece, em garantia do presente Contrato e de todas as obrigações assumidas por esta em decorrência deste negócio, inclusive de eventuais perdas e danos devidas à **LOCADORA**, caução em dinheiro no Valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

16.1.1. A garantia estabelecida acima é irrevogável e irretratável até que substituída por nova garantia aprovada pela **LOCADORA** ou na forma do previsto na cláusula 17.2 adiante, permanecendo vigente em caso de eventual prorrogação do presente contrato, inclusive se prorrogado automaticamente, ou mesmo na hipótese de alteração societária do **LOCATÁRIO** com exclusão e/ou inclusão de sócios.

16.2. A prestação de garantia ajustada nesta cláusula, nos termos aqui acordados, constitui condição essencial a celebração e vigência deste Contrato, sendo que seu descumprimento facultará a **LOCADORA** sua rescisão, sem prejuízo da aplicação das penalidades estipuladas neste Contrato.

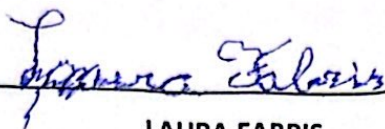
CLÁUSULA 17 - DO FORO

17.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro como único competente para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Contrato ou qualquer de suas cláusulas ou obrigações ora assumidas, com exclusão expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, inclusive em decorrência de futuro domicílio.

E, por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, perante as 02 (duas) testemunhas abaixo, e, posterior reconhecimento de firmas.

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2022.

14º OFÍCIO



LAURA FABRIS

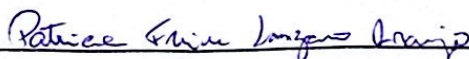
Locadora



FELIPE ULISSES PESSANHA DE ARAUJO

Locatário

24º OFÍCIO



PATRÍCIA FREIRE LANZARO ARAUJO

Locatária

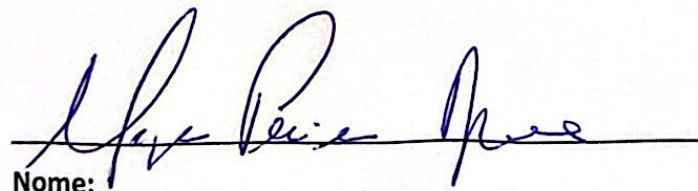
24º OFÍCIO

Testemunhas:



Nome:

CPF:



Nome:

CPF: 432.089.677-72

