MAZEVEDO

DESENVOLVIMENTO & SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CONTRATO DE RENOVAÇÃO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Sublocador: MAZEVEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Sublocatário: IGEDES INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO

Imóvel: Rua Arquias Cordeiro, nº 596, Todos os Santos, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20770-002

Vigência: 02/11/2025 a 02/11/2027 (24 meses)

Valor: R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)

Desconto: R$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) nos primeiros 12 meses

Caução: R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

Pelo presente instrumento particular de sublocação, entre as partes de um lado qualificados de **SUBLOCADOR: MAZEVEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** - situada na Rua Mauro de Almeida Flores nº 60 loja 1 - Centro, Nova Iguaçu - RJ, CEP: 26255- 580 – CNPJ 17.469.835/0001-98, representada por seu sócio: **MARCELO DIAS DE AZEVEDO**, brasileiro, em união estável, engenheiro de produção e corretor de imóveis CREA-RJ 2013119596 | CRECI-RJ 38645, respectivamente, gestor e procurador do imóvel objeto deste contrato, de propriedade de PRIMOLA CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.228.994/0001-72 com sede na Est BR 101, S/N, KM 47 Fazenda Nelorandia Parte, Centro, Tanguá, CEP 24.890-000, e de outro lado na qualidade **SUBLOCATÁRIO: IGEDES INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO** - situada na Avenida das Américas 3500, bloco 7, Hong Kong 3000, salas 703, 704, 705 e 706, Ed. Le Monde Office – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ, cep: 22640-102 CNPJ 05.696.218/0001-46, representada por seu diretor geral: **CARLOS ALBERTO BOHRER DE ANDRADE FIGUEIRA** , brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG:29.356.866-3, expedida pela DETRAN em 08/02/2012, inscrito no CPF sob o nº 245.148.706-25, ajustam os seguintes termos:

Rua Mauro de Almeida Flores, Nº 60, loja 1, Centro, NI, CEP 26255-580 Tel.: (21) 3844-3591
CNPJ: 17.469.835/0001-98 - www.mazevedodi.com - Email: secretaria@mazevedodi.com

Scanned with CamScanner

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel, situado à rua Arquias Cordeiro, nº 596, Todos os Santos, Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20770-002 sob gestão do **"SUBLOCADOR".**

- **IMÓVEL:** Rua Arquias Cordeiro 596, Todos os Santos, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20770-002, inscrição municipal: 01393867

CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO O imóvel destina-se única e exclusivamente para fim comercial, comprometendo-se o sublocatário em não empregar o imóvel para fins diversos do ora ajustado, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO - O "SUBLOCATÁRIO" também não poderá sublocar ou emprestar o prédio, no todo ou em parte, sem prévio consentimento expresso do "SUBLOCADOR", devendo, no caso de este ser dado, providenciar oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido no término deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Tendo em vista que a presente locação visa atender às disposições contidas no Contrato de Gestão de Saúde do hospital Rocha Faria da Prefeitura do Rio de Janeiro e o IGEDES INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO, convencionam as partes que havendo a descontinuidade deste Contrato de Gestão, fica facultado à "LOCATÁRIA" a rescisão do presente contrato de locação, desde que notifique o LOCADOR com Aviso Prévio de 90 (noventa) dias, sem qualquer ônus, inclusive a aplicação de multa contratual.

CLÁUSULA QUARTA – O prazo inicial deste contrato é de **24** meses, iniciando-se a partir de **02/11/2025** e a terminar em **02/11/2027**, data em que cessa de pleno direito a locação, obrigando-se o **"SUBLOCATÁRIO"** a restituir o imóvel ao **"SUBLOCADOR"**, completamente desocupado de pessoas e coisas, em perfeito estado geral de conservação e funcionamento, com todos os alugueres, impostos e taxas quitados, sob pena de incorrer na multa estipulada no presente contrato.

Rua Mauro de Almeida Flores, Nº 60, loja 1, Centro, NI, CEP 26255-580 Tel.: (21) 3844-3591
CNPJ: 17.469.835/0001-98 - www.mazevedodi.com - Email: secretaria@mazevedodi.com

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **"SUBLOCADOR"** concede desde já ao **"SUBLOCATÁRIO"**, em iguais condições com terceiros, o direito de preferência para renovação deste contrato pelo prazo e valor a ser estipulado entre as partes, desde que esteja em conformidade com o valor de mercado e, sendo para a mesma atividade.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Findo o prazo ajustado, se o SUBLOCATÁRIO continuar no imóvel por mais 30 (trinta) dias, sem oposição do SUBLOCADOR, ficará a locação prorrogada por prazo indeterminado, reajustando-se o aluguel na forma da CLÁUSULA QUINTA e conservando-se as mesmas condições do contrato findo, podendo o SUBLOCADOR denunciar o contrato a qualquer momento concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para a sua desocupação.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Encontrando-se o contrato por prazo indeterminado, o SUBLOCATÁRIO deverá, quando pretender desocupar o imóvel, avisar por escrito, com 30 dias de antecedência, sob pena de pagar um mês de aluguel e encargos vigentes à época da desocupação.

CLÁUSULA QUINTA – Das Condições do Imóvel

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **SUBLOCATÁRIO** mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O "SUBLOCATÁRIO" fica autorizado a fazer no imóvel as adaptações necessárias ao funcionamento dos serviços que nele vai instalar. Dessa forma, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pelo "SUBLOCATÁRIO" ao término da locação, não integrando o imóvel, mas obrigando a restaurar convenientemente as avarias que a remoção vier a provocar.

Rua Mauro de Almeida Flores, Nº 60, loja 1, Centro, NI, CEP 26255-580 Tel.: (21) 3844-3591
CNPJ: 17.469.835/0001-98 - www.mazevedodi.com - Email: secretaria@mazevedodi.com

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO TERCEIRO: O SUBLOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, com todas as suas instalações sanitárias, de água, de esgoto, de iluminação, vidros, fechaduras, torneiras, pias, banheiro, ralos, piso e demais pertences e acessórios em pleno funcionamento, conforme "Laudo" de tudo que fica no imóvel ao final deste contrato, no **ANEXO 1**, obrigando-se a assim restituí-lo, quando findo ou rescindido este contrato, de modo a permitir que nova locação se faça sem necessidade de obras ou reparos, assim como a pintura nova, que deverá ser feita quando da desocupação do imóvel, no caso do imóvel atingir os 30 (trinta) meses de locação, respeitando as características anteriores, ou seja, mesma qualidade de tinta e cores.

CLÁUSULA SEXTA – Aluguel

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O aluguel mensal do imóvel corresponde a **R$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**, sendo que o reajuste anual do aluguel será adotado como índice de correção a variação do IGP-M/FGV dos últimos 12 meses.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Conforme acordo entre as partes, o SUBLOCADOR concederá um desconto **10%** sobre o valor de aluguel, desconto esse, condicionado a adimplência das cláusulas prevista nesse contrato e o pagamento dos alugueres na data dos seus respectivos vencimentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os valores referentes aos 10% (dez por cento) de desconto sobre o valor do aluguel não serão devolvidos em caso de rescisão antecipada do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - Pagamento do Aluguel

O aluguel será pago até o dia **10 (dez)** de cada mês vincendo, através de transferência bancária em nome do SUBLOCADOR: **MAZEVEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, INSCRITA NO CNPJ Nº 17.469.835/0001-98 (PIX)**, no Banco Itaú, Agência nº **7352** e conta corrente nº **13786-8**, valendo os comprovantes de transferência como recibos de quitação em nome do SUBLOCADOR, devendo fazê-lo até o dia 10 (dez) de cada mês vincendo, sob pena de multa, correções e despesas.

Rua Mauro de Almeida Flores, Nº 60, loja 1, Centro, NI, CEP 26255-580 Tel.: (21) 3844-3591
CNPJ: 17.469.835/0001-98 - www.mazevedodi.com - Email: secretaria@mazevedodi.com

Scanned with CamScanner

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O não pagamento dos alugueres configurará mora do **"SUBLOCATÁRIO"**, incorrendo a mesma na multa de 10 % (dez por cento) sobre o débito, acrescidos de juros 1% (um por cento) a.m.

CLÁUSULA OITAVA - Tributos e Encargos

Todos os impostos, IPTU, FUNESBOM e taxas que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel ora locado, ocorrerão por conta do **"SUBLOCATÁRIO"** que os pagará mensamente. As tarifas de consumo tais como: gás, água e luz, incidentes sobre ele, ocorrerão por conta do **"SUBLOCATÁRIO"** que também ficará responsável pela troca de titularidade das tarifas de consumo como gás e energia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O "SUBLOCADOR" obriga-se a repassar, mensalmente, o recibo de pagamento do IPTU ao "SUBLOCATÁRIO".

PARÁGRAFO SEGUNDO – O **"SUBLOCATÁRIO"** obriga-se a entregar ao **"SUBLOCADOR"**, incontinente, todos os avisos de impostos, assim como qualquer correspondência, aviso, notificação ou intimação feitas pelos poderes públicos, ou por terceiros em geral, que vierem a ser enviados para o endereço do imóvel objeto deste contrato, quando a mudança de endereço não ocorrer a tempo.

CLÁUSULA NONA – Garantia Contratual

Como garantia da presente locação, entrega ao "LOCADOR" a título de CAUÇÃO, a importância de **R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais)**, o equivalente a 3 meses de aluguel, em boa e corrente moeda nacional, sendo que, o valor de **R$ 49.500,00 (quarenta e nove mil e quinhentos reais)** já foram pagos no primeiro contrato firmado entre o **SUBLOCADOR** e o **IGEDES** e descontados nesta renovação, restando um complemento de **R$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais)** que deverá ser pago em 2 parcelas iguais de **R$ 11.250,00** (onze mil duzentos e cinquenta reais) sendo a primeira com vencimento 18/11/25 e as demais nos meses subsequentes, a lhe ser restituída, uma vez finda a locação e devolvido o imóvel como todos os seus acessórios, nas mesmas condições em que o recebeu.

Rua Mauro de Almeida Flores, Nº 60, loja 1, Centro, NI, CEP 26255-580 Tel.: (21) 3844-3591
CNPJ: 17.469.835/0001-98 - www.mazevedodi.com - Email: secretaria@mazevedodi.com

Scanned with CamScanner

CLÁUSULA DÉCIMA - Obrigações Diversas

O **"SUBLOCATÁRIO"**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se pelas demais, devendo mantê-lo em perfeito estado de conservação e funcionamento quando findo ou rescindido este contrato, nas condições que o encontrou, garantido o direito à retenção ou indenização em favor do **"SUBLOCADOR"** por quaisquer benfeitorias necessárias, desde que realizadas com "expressa" autorização do **"SUBLOCADOR"**, ou úteis desde que autorizadas pelo **"SUBLOCADOR"**, nos termos do artigo 35 da Lei 8.245/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O "LOCATÁRIO" fica autorizado a fazer no imóvel as adaptações necessárias ao funcionamento dos serviços que nele vai instalar. Dessa forma, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pelo **"LOCATÁRIO"** ao término da locação, não integrando o imóvel, mas obrigando a restaurar convenientemente as avarias que a remoção vier a provocar.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As partes neste ato, realizam vistoria no imóvel, avaliando suas condições e apresentam o "Laudo de vistoria do Imóvel" que passa a fazer parte integrante deste como anexo I.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Da Multa por Infração

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato, como uso e manutenção, prazo contratual e restituição do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Visitas

O **"LOCATÁRIO"** faculta o **"LOCADOR"**, examinarem ou vistoriarem o prédio locado, sempre que este entender conveniente, desde que haja comunicação escrita com pelo menos cinco dias de antecedência e seja feita em horário comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Exigência dos Poderes Públicos

Rua Mauro de Almeida Flores, Nº 60, loja 1, Centro, NI, CEP 26255-580 Tel.: (21) 3844-3591
CNPJ: 17.469.835/0001-98 - www.mazevedodi.com - Email: secretaria@mazevedodi.com

Scanned with CamScanner

Obriga-se o **"LOCATÁRIO"** a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações nos prédios, sem autorização escrita do **"LOCADOR"**, ressalvado o disposto no parágrafo único da cláusula oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MOBÍLIA - Conforme descrito no Anexo I do contrato inicial, que passa a fazer parte integrante do presente, o SUBLOCADOR manterá no imóvel objeto do presente, as mobílias relacionadas, nas quais a SUBLOCATÁRIA se obriga a entregar no término da locação nas mesmas condições que as vistoriou na assinatura do presente termo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Foro

Fica eleito o foro da comarca da capital - Rio de janeiro/RJ, para dirimir toda qualquer questão que derivar deste contrato. E, por estarem assim acordes, depois de lido e achado conforme, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, assinado de forma eletrônica ou física pelas partes.

Rio de janeiro – RJ, de 02 de novembro de 2025.

(SUBLOCATÁRIO) IGEDES INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
Carlos Alberto Bohrer de Andrade Figueira

(SUBLOCADOR) MAZEVEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
MARCELO DIAS DE AZEVEDO

Rua Mauro de Almeida Flores, Nº 60, loja 1, Centro, NI, CEP 26255-580 Tel.: (21) 3844-3591
CNPJ: 17.469.835/0001-98 - www.mazevedodi.com - Email: secretaria@mazevedodi.com

Scanned with CamScanner