TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL CELEBRADO ENTRE INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO – IGEDES, COMO LOCATÁRIO, E, JANP4 ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, COMO LOCADOR

O **INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO - IGEDES**, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos inscrita no CNPJ/MF sob o n° 05696218/0001-46, com sede na Av. das Américas 3500, Bloco 7, Hong Kong 3000, Salas 703, 704 e 705 – Ed. Le Monde Office – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ – CEP: 22640-102, endereço eletrônico: contratos@igedes.org.br, telefone: (21) 3598.2371, neste ato representado pelo seu Diretor-Geral, Sr. *Carlos Alberto Bohrer de Andrade Figueira*, portador da carteira de identidade n° 01139169 IFP e inscrito no CPF/MF sob o n° 245.148.706-25, doravante designado **LOCATÁRIO, JANP4 ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 48.992.653/0001-20, com endereço à Estrada do Tindiba, n° 1645, sala 103, Taquara, Rio de Janeiro-RJ, endereço eletrônico: janp4empreendimentos@yahoo.com, telefone: (21) 97426.9779, neste ato representada por seu sócio, Sr. *Luis Araujo de Souza Junior*, portador da carteira de identidade n° 111785168, expedida pelo DETRAN/RJ e inscrito no CPF sob o n° 091.866.197-80, doravante denominado(a-s) **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A presente locação se regerá pela Lei 8245, de 19 de outubro de 1991, e suas alterações, complementarmente (no que couber) pela Lei Federal n° 14.133, de 1° de abril de 2021 e suas alterações, pelo Termo de Colaboração n° 001/2025, celebrado entre o Município do Rio de Janeiro, por meio da Secretaria Municipal de Saúde e o INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO – IGEDES, tal como pelo Código de Administração Financeira e Contabilidade Pública do Município do Rio de Janeiro (CAF), instituído pela Lei n° 207, de 19 de dezembro de 1980, e suas alterações; ratificadas pela Lei Complementar n° 01, de 13 de setembro de 1990, e seu regulamento geral, e, ainda, subsidiariamente, pela Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de uma **área de terras urbanas constituída conjuntamente (E INDIVISIVELMENTE) pelos lotes de terreno denominados LOTE 01 (UM), LOTE 02 (DOIS) E LOTE 03 (TRÊS), INTEGRANTES DO PAL 5378, situados à RUA AUGUSTO DE VASCONCELOS, CAMPO GRANDE, RIO DE JANEIRO – RJ, com áreas totais de: 319,125m² (lote 01), 319,125m² (lote 02) e, 1.051,76m² (lote 03)**, bem como, com as seguintes e respectivas inscrições municipais nºs 0824366-9, 08224347-9 e 3191187-8, melhor descritos e caracterizados junto ao Cartório do 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ, no livro 2, matrículas nºs 12129, 12130 e 12131, por essa ordem, com capacidade para acomodar veículos institucionais, de prestadores de serviço e de funcionários, para atender o Termo de Colaboração nº 001/2025, celebrado entre a Instituição e o Município do Rio de Janeiro com vistas ao Gerenciamento, Operacionalização e Execução das Ações de Saúde no CER CAMPO GRANDE e no Hospital Municipal Rocha Faria, comprometendo-se o locatário em não empregar o objeto deste contrato para fins diversos do ora ajustado, sob pena de rescisão contratual.

1.2. Não faz parte do objeto da presente locação a edícula (com acesso próprio) existente no perímetro da área locada, edícula esta melhor descrita e caracterizada em documento anexo ao presente contrato, a qual continuará sob a posse exclusiva do **LOCADOR** ou de quem este ou seu proprietário designar ou autorizar para exercer o uso e gozo da referida parcela do imóvel.

1.3. O presente contrato é celebrado no intuito de uso múltiplo não-residencial por parte do **LOCATÁRIO**, no âmbito de suas atividades, conforme descrito no item 1.1.

1.4. A presente locação somente se realizará com respeito das condições expostas acima (locação não-residencial), sob pena de imediata rescisão e aplicação de multa contratual, sem prejuízo de todo e qualquer custo ou dano que o **LOCADOR** venham ter em decorrência da violação contratual, tais como reparos no imóvel, multas perante autoridades administrativas, danos materiais ou morais, custas processuais, honorários advocatícios, ente outros, conforme as cláusulas de responsabilidade deste instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO

2.1. É expressamente vedado ao **LOCATÁRIO** sublocar o imóvel num todo ou em parte, cedê-lo a terceiros, seja a título gratuito ou oneroso, transferir o contrato ou dar destinação diversa do uso da finalidade prevista neste contrato, sem prévia anuência por escrito do **LOCADOR**, não podendo o eventual silêncio deste ter interpretação de anuência.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. A locação é ora contratada por prazo determinado, iniciando-se em **10/09/2025** e findando-se em **10/07/2027**, sem renovação automática e sem necessidade de interpelação para fim da vigência.

Parágrafo primeiro: Caso ocorra a entrega das chaves em data anterior ao acima estipulado, deverá a mesma ser considerada como base para início e fim deste contrato, em todos os seus fins legais e de direito, sempre observando, contudo, para fins previstos nos parágrafos a seguir, o termo final originalmente previsto.

Parágrafo segundo: A resilição unilateral por qualquer uma das partes, que não se de por comprovada justa causa legal ou contratual caracterizará infração contratual e sujeitará a parte que der causa à rescisão antecipada a pagar multa rescisória no valor de 3 (três) aluguéis vigentes.

Parágrafo terceiro: Complementarmente, a parte que promova a resilição unilateral do presente contrato antes de completado seu período de vigência, ficará obrigada a:

(i) pagar a outra parte a multa rescisória prevista no parágrafo segundo, acima, calculada de forma proporcional ao período de cumprimento do contrato, conforme art. 4º da Lei nº 8.245/91, e,

(ii) sendo o LOCATÁRIO, pagar ao LOCADOR, a título de verba compensatória / indenizatória por danos materiais, a quantia de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), por cada mês restante do prazo contratual original, devida em razão de prejuízos resultantes da interrupção não compensada de atividade lucrativa anteriormente exercida no imóvel, e que precisou ser cessada para viabilizar a presente locação, sendo dispensada a comprovação individualizada de tais prejuízos, nos termos do art. 416, parágrafo único, do Código Civil.

Parágrafo quarto: A verba compensatória prevista no parágrafo anterior possui natureza indenizatória e é autônoma em relação à multa rescisória, podendo ser exigida cumulativamente, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos suplementares.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS

4.1. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria. Fica também acordado, que o objeto deste contrato 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.

4.2. O **LOCATÁRIO** fica autorizado a fazer no imóvel objeto deste contrato 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.

4.2.1. Quando devidamente autorizadas pelo **LOCADOR**, todas as benfeitorias feitas pelo **LOCATÁRIO** no imóvel, mesmo que necessárias, poderão vir a integral o imóvel, a critério do **LOCADOR**, renunciando o **LOCATÁRIO** ao direito de indenização e retenção dos valores por benfeitorias.

4.2.2. O **LOCATÁRIO** deverá consultar previamente a **LOCADORA** para a execução de benfeitorias de qualquer natureza, mas desde já renuncia expressamente a qualquer direito de indenização ou retenção por benfeitorias de qualquer natureza, benfeitorias estas que uma vez autorizadas e implantadas ficarão incorporadas ao imóvel, a menos que o **LOCADOR** opte por determinar que o **LOCATARIO** as desfaça ou retire no fim da locação.

4.2.3. Pertences e estruturas desmontáveis ou removíveis, de propriedade exclusiva do **LOCATÁRIO**, poderão ser livremente introduzidas e retiradas, desde que não impliquem na alteração do estado atual, segurança e depreciação do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O aluguel mensal do objeto deste contrato corresponde a **R$ 18.000,00 (dezoito mil reais)**.

Parágrafo primeiro. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base a **variação POSITIVA da IPC-A acumulada no período anual**. Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interpelação judicial prévia, e vigorará entre as partes, no primeiro dia útil subsequente a ocorrência do mesmo.

Parágrafo segundo. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida correção do valor do aluguel em periodicidade inferior, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável, que o aluguel passará automaticamente a ser corrigido na menor periodicidade permitida em lei.

Parágrafo terceiro. Todas as despesas diretamente ligadas ao uso, posse, e à conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, assim como todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, em especial o IPTU, ficarão também

sob a responsabilidade do **LOCATÁRIO** pelo pagamento de todos, ressalvando-se tão somente quanto à contribuição de melhoria

Parágrafo quarto. A inadimplência do **LOCATARIO** em relação a qualquer tipo de verba prevista no presente contrato gerará de imediato, e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a faculdade do **LOCADOR** em rescindir de plano o presente instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. O aluguel será pago até o dia **10 (dez)** de cada mês vincendo, através de boleto bancário a ser emitido pelo **LOCADOR**, valendo os comprovantes como recibos de quitação em seu nome. Caso não seja dia útil, será postergado o vencimento para o primeiro dia útil subsequente.

Parágrafo único. Não configurará novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros encargos, acessórios, tributos e despesas.

6.2. O não pagamento do aluguel na data prevista acarretará uma multa de 10% (dez por cento), mais 1% (um por cento) ao mês de juros e correção monetária e as partes acordam que após o 30°(trigésimo) dia posterior ao vencimento do aluguel e seus acessórios, não havendo o respectivo pagamento, o débito será encaminhado para a assessoria jurídica do **LOCADOR** para cobrança amigável ou judicial, independentemente de aviso prévio ou notificação, pelo que serão acrescidos 10% (dez por cento) ao valor atualizado do débito a título de honorários advocatícios, além de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA SÉTIMA – TRIBUTOS E ENCARGOS

7.1. Conforme acordo entre as partes, todos os impostos, IPTU, FUNESBOM e taxas que recaiam ou vierem a recair sobre o objeto deste contrato ora locado, ocorrerão por conta do **LOCATÁRIO** que os pagará nas épocas oportunas. As tarifas de consumo tais como: gás, água e luz, incidentes sobre ele, também ocorrerão por conta do **LOCATÁRIO** que também ficará responsável pela troca de titularidade das tarifas de consumo como gás e energia.

7.2. O **LOCATARIO** se obriga a enviar mensalmente ao **LOCADOR** o comprovante de pagamento da respectiva cota do IPTU referente ao mês corrente, ou se assim desejar, a quitação integral do IPTU anual.

7.3. O **LOCATÁRIO** obriga-se a entregar ao **LOCADOR**, 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 objeto deste contrato objeto deste contrato, quando a mudança de endereço não ocorrer a tempo.

CLÁUSULA OITAVA – DOS DEVERES DAS PARTES

8.1. São deveres do **LOCADOR**, dentre outros:

I. entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir a uso a que se destina;

II. garantir durante o tempo da locação o uso pacífico do imóvel locado;

III. manter durante a locação a forma e o destino do imóvel;

IV. responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;

V. abster-se de cobrar quantia superior ao aluguel e encargos permitidos;

VI. abster-se de exigir mais de uma modalidade de garantia para este contrato;

VII. abster-se de cobrar antecipadamente o aluguel;
VIII. garantir a disponibilidade do espaço durante toda a vigência do contrato.

8.2. São deveres do **LOCATÁRIO**, entre outros:

I. pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, incluindo tributos e prêmios de seguro, no prazo, local e forma convencionados, sob pena de incorrer nas cláusulas penais e resolutiva expressa deste contrato;

II. servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

III. levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

IV. não fazer modificações internas ou externas, benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias no imóvel sem o consentimento prévio ou por escrito do **LOCADOR**;

V. não ceder, emprestar, sublocar ou alterar o imóvel e o presente contrato, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, sendo que a demora destes em reprimir a infração não constitui consentimento tácito;

Moura
Desentupidora

DECLARAÇÃO

A Moura Desentupidora, declara que ao realizar serviço de sugaçao da caixa de esgoto, foi constatado que a galeria da rua adauto botelho,12 se encontra entupida, apos realizar o serviço a caixa voltou a encher rapidamente.

Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2025.

Lenilson S. Moura

LENILSON SEVERINO DE MOURA

Assinatura do representante legal

Conclusão. ~~Sfícito~~

Necessário um

Existe necessidade de intervenção por parte do proprietário em todo a extensão da rua.

ou todo ramal.

VI. entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, sob pena de responder por multas, correção monetária, juros e penalidades decorrentes do atraso do cumprimento das determinações do Poder Público, à exceção do IPTU, contas de luz, água gás, e outras que são encargos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**;

VII. pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água, esgoto e correlatos, até a efetiva devolução do imóvel e transferir as contas de água, luz e gás para seu nome assim que iniciar a locação;

VIII. pagar impostos, taxas e demais cobranças do Poder Público que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, bem como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU;

IX. permitir vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros na hipótese de alienação;

X. manter o seguro fiança vigente e pagar os prêmios regularmente;

XI. comunicar alterações de risco em até 72h (setenta e duas horas);

XII. não praticar atos que possam resultar na perda da garantia;

XIII. permitir vistorias periódicas do **LOCADOR**, desde que avisadas com 48h (quarenta e oito horas) de antecedência;

XIV. entregar mensalmente comprovantes de pagamento de IPTU e encargos;

XV. manter seus alvarás e licenças de funcionamento em dia, responsabilizando-se por multas ou autuações decorrentes de sua atividade;

XVI. utilizar o espaço estritamente para as finalidades contratadas;

XVII. efetuar os pagamentos dentro dos prazos acordados;

XVIII. preservar a estrutura e zelar pelo uso adequado;

XIX. notificar o **LOCADOR** em caso de ocorrência ou dano.

CLÁUSULA NONA - DA MULTA POR INFRAÇÃO

9.1. 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 objeto deste contrato locado.

CLÁUSULA DÉCIMA - VISITAS

10.1. O **LOCATÁRIO** faculta o **LOCADOR**, examinar ou vistoriar a área locada, sempre que este entender conveniente, desde que haja comunicação escrita com pelo menos 05 (cinco) dias de antecedência e seja feita em horário comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - EXIGÊNCIA DOS PODERES PÚBLICOS

11.2. 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**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DOS CASOS OMISSOS

12.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, subsidiariamente pelo Código Civil Brasileiro e no que couber, pela Lei 14.133, de 1° de abril de 2021, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MODALIDADE DE GARANTIA

13.1. É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a contratação de um seguro fiança sobre o imóvel em favor do **LOCADOR**, a fim de garantir o valor do pagamento dos aluguéis e encargos, mantendo-o segurado até o final do contrato. O prazo de vigência do contrato de seguro fiança locatícia deverá ser o mesmo do presente contrato de locação. Sendo assim, o **LOCATÁRIO**, para garantia de todas as obrigações assumidas neste contrato, apresenta como forma de garantia locatícia o SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA, emitido pela seguradora PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, sob o n° de apólice 86.0746.000000010745409.0000, cujo beneficiário é o **LOCADOR**.

13.2. O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo(s) LOCADOR(ES) junto a PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do contrato de locação, garantirá está locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

13.3. A PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, disponibiliza a possibilidade de contratação de produtos com condições diferentes em relação ao Limite Máximo de Garantia (LMG).

13.4. No SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA TRADICIONAL, o LMG é a soma dos limites máximos de indenização (LMI) das coberturas contratadas.

13.5. São de conhecimento do(s) LOCADOR(es) e LOCATÁRIO(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia, sendo que para a contratação da apólice, LOCADOR(es) e LOCATÁRIO(s) definiram previamente, mediante acordo, a seguradora, o corretor de seguros e os limites da apólice. Para efeito desta garantia, LOCADOR (es) e LOCATÁRIO(s) acordam que os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) LOCATÁRIOS(s),de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice Na hipótese de inadimplência do(s) LOCATÁRIO(s), o(s) LOCADOR(es) poderá(ão) efetuar o pagamento dos prêmios, para que a apólice permaneça vigente.

13.6. Em caso de prorrogação do contrato de locação, com alterações que influenciam nas condições iniciais de aceitação, a seguradora se reservará ao direito de realizar nova análise do risco.

13.7. LOCADOR(ES) e LOCATÁRIO (S) declaram que até a data da contratação do seguro, todas as obrigações contratuais foram cumpridas pelas partes, tendo o (s) LOCATÁRIO (s) adimplido pontualmente todos os aluguéis e encargos da locação. Declaram ainda que não há sinistro a reclamar, quanto a aluguéis e encargos, bem como estão cientes que não haverá cobertura securitária para os aluguéis e encargos vencidos e vincendos, caso seja identificado que o primeiro inadimplemento tenha ocorrido antes da contratação do seguro, ficando a seguradora, desobrigada e isenta de toda e qualquer responsabilidade, ainda que haja reclamação futura de inadimplência anterior a data de contratação do seguro

13.8. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo(s) LOCATÁRIO (s) após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos Locadores, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Notificações em geral, inclusive sobre eventuais débitos decorrentes do presente contrato poderão ser realizadas ao(s) LOCATÁRIO(S), via e-mail.

13.9. As Partes convencionam que a Seguradora sub-rogar-se-á automaticamente no(s) direito(s) do(s)LOCADOR (es) pelos débitos em aberto do(s) LOCATÁRIO (s) com o pagamento do(s) adiantamento(s) da indenização ou da indenização final ao(s) LOCADOR(es).

Parágrafo primeiro. A apólice do seguro, que faz parte integrante deste contrato, encontra-se anexa ao presente instrumento e permanecerá vigente durante todo o prazo da locação.

Parágrafo segundo. Fica desde já acordado que não é necessária a assinatura de representante da seguradora neste contrato, sendo suficiente a existência da apólice devidamente emitida e anexa, a qual constitui garantia autônoma e independente do presente instrumento.

Parágrafo terceiro. Caso deixe de pagar o seguro fiança locatícia ou ocorra o cancelamento, suspensão ou perda da validade da apólice por qualquer outro motivo, o **LOCATÁRIO** se obriga a apresentar, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da notificação do **LOCADOR**, nova garantia locatícia idônea, a ser previamente por este aprovada, sob pena de rescisão imediata do presente contrato por culpa do **LOCATÁRIO**, com aplicação das penalidades contratuais cabíveis. Persistindo a ausência de garantia após o prazo acima, o **LOCADOR** poderá considerar o contrato rescindido de pleno direito, independentemente de notificação judicial, sem prejuízo da cobrança de aluguéis, encargos vencidos e multa contratual. Portanto, em qualquer hipótese prevista ou não em lei, em que fique constatada a insuficiência da garantia da locação, tais como as aqui previstas ou nas elencadas no art. 40 da Lei nº 8245/91, independentemente de comprovação documental, o **LOCADOR** poderá notificar o **LOCATÁRIO** para apresentar nova garantia locatícia no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de desfazimento da locação, por culpa do **LOCATÁRIO**, sem prejuízo de sansões contratuais e de reparação por todo e qualquer dano sofrido.

Parágrafo quarto. A comprovação ao **LOCADOR**, acerca do pagamento do prêmio do seguro fiança (total e a vista) pelo **LOCATARIO** e acerca do expresso aceite da seguradora com a respectiva emissão e entrega da apólice, constitui condição suspensiva de eficácia do presente contrato, condição esta sem a qual a presente locação não terá início valido obstando a entrega das chaves ao **LOCATARIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

14.1. O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, sem que nenhuma das partes incorra na cláusula penal ou tenha direito a indenização, desde que devidamente notificada a parte contrária, nas seguintes hipóteses:

I. por mútuo acordo;

II. para realização dos reparos urgentes determinados pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executados com a permanência do **LOCATÁRIO** do imóvel ou podendo, eles se recusem a consenti-las, desde que não haja culpa do **LOCATÁRIO**, prepostos ou terceiros;

III. desapropriação total ou parcial do imóvel pelo Poder Público;

IV. uma vez findo em julho/2027 o Termo de Colaboração nº 001/2025, celebrado entre este Instituto e o Município do Rio de Janeiro.

14.2. Qualquer que seja o motivo da extinção do contrato, o **LOCATÁRIO** deverá restituir o imóvel para ao **LOCADOR** no estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural pelo uso, conforme termo de vistoria, e dentro do prazo estipulado no contrato ou na notificação, sendo que em qualquer hipótese de devolução, será restituído nas mesmas condições, ou com os acréscimos autorizados pelo **LOCADOR**, a critério deste.

Parágrafo primeiro. Deve ainda o **LOCATÁRIO**, quando da restituição, exibir os comprovantes de quitação dos impostos, taxas e quaisquer outras obrigações que incidam sobre o imóvel, devendo proceder também ao cancelamento de seu cadastro junto aos órgãos competentes.

Parágrafo segundo. Após notificação por escrito para restituição do imóvel, o **LOCADOR** terá o prazo de 10 (dez) dias para efetuar a vistoria, ficando o **LOCATÁRIO** obrigada a pagar o aluguel e demais encargos da locação até a efetiva devolução do bem.

Parágrafo terceiro. Se na vistoria de devolução do imóvel for constatada a necessidade de reparos ou substituições de avarias que não estavam indicados e relacionados no laudo de vistoria feito no início da locação, o **LOCATÁRIO** ficará obrigada a arcar com seus custos, ainda que realizadas a mando do **LOCADOR**, bem como a pagar aluguel e demais encargos da locação enquanto não ocorra a restituição definitiva do imóvel.

Parágrafo quarto. O **LOCATÁRIO** não se responsabiliza a reparar e substituir avarias existentes no imóvel antes do início da locação, sendo que o laudo de vistoria deverá ser realizado detalhadamente pela pelas partes, e deverá fazer parte integrante do presente Contrato de Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CLÁUSULA PENAL

15.1. As partes se obrigam a cumprir e zelar pelo presente contrato em todos os seus termos e condições, sob pena de multa em valor correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, salvo previsão específica neste instrumento, sem prejuízo de ação reparatória pelos danos sofridos, com a aplicação das hipóteses previstas nos itens a seguir:

- multa no valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, devida a partir da ocorrência do fato;

- ressarcimento de todos os prejuízos sofridos com a infração, devidos a partir da ocorrência do fato;

- rescisão do contrato, a critério da parte prejudicada.

Parágrafo primeiro. A eventual execução da cláusula penal ocorrerá sem prejuízo do credor exigir o cumprimento da obrigação principal e acessórios, além do ressarcimento de todos os prejuízos sofridos, nos termos do artigo 411 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. O **LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação, uso e funções, identificado no Laudo de Vistoria Inicial o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

16.2. As partes esclarecem que o presente instrumento particular de locação, sendo assinado pelas partes e por duas testemunhas, é título executivo extrajudicial apto a promover ação executiva por quantia certa em face do **LOCATÁRIO** e/ou fiador em caso inadimplemento de qualquer das prestações, sem prejuízo de eventual protesto extrajudicial, conforme art. 784, inciso III do Código de Processo Civil.

16.3. O exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecidos no presente contrato constituirá ato de mera liberalidade, não inovando ou criando direitos e precedentes a serem invocados por qualquer das partes.

16.4. Visando à desoneração, simplicidade e efetividade desta relação juridica, as partes desde já, aceitam receber notificações, intimações ou citações referentes a este contrato por qualquer meio de comunicação tais como: SMS, *e-mail*, Whatsapp, carta registrada, ou pelas demais formas previstas no ordenamento jurídico.

16.5. No caso do imóvel objeto do presente contrato ser colocado a venda pelo **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** se compromete a permitir o acesso dos interessados, no mínimo 2(duas) vezes na semana, em horário comercial e previamente agendado.

16.6. Será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade a ser realizada, tais como alvará, licença e autorização perante

o órgão público competente, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades.

16.7. A eventual tolerância do **LOCADOR** para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o **LOCATÁRIO** ou seu fiador, alegue novação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA POSSIBILIDADE DE CESSÃO OU ALIENAÇÃO PELO LOCADOR

17.1. Fica desde já autorizado pelo **LOCATÁRIO** que o **LOCADOR**, querendo, ceda a sua posição contratual na presente locação, independentemente de previa notificação ou anuência do **LOCATÁRIO**, à pessoa jurídica da qual o **LOCADOR** ou o PROPRIETÁRIO faça parte, hipótese na qual o **LOCATÁRIO** não poderá se escusar de assinar os respectivos aditivos contratuais para transmissão formal da posição contratual de locador, e alterações contratuais eventualmente necessárias e que não afetem negativamente seus direitos e prerrogativas contratuais, desde que mantidas as cláusulas mantidas estabelecidas neste contrato.

Parágrafo único: Qualquer eventual cessão será efetivada mediante assinatura de Termo de Assunção de Obrigações pela cessionária, sendo que a SEGURADORA será notificada da cessão para os fins que se fizerem necessários, arcando o **LOCADOR** com todas as providências e despesas necessárias.

17.2. O **LOCATÁRIO** renuncia expressamente ao direito de preferência na aquisição do imóvel locado em caso de sua colocação no mercado, restando o **LOCADOR** livre para aliená-lo a qualquer momento, a quem bem entender, sem necessidade de comunicação prévia ou oferecimento do mesmo ao **LOCATÁRIO**, bastando que seja assegurado a este o direito/faculdade de continuidade da vigência contratual, nas mesmas condições, em caso de alienação, e na forma da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA CORRETAGEM IMOBILIÁRIA

18.1. As partes, por este instrumento, formalizam que a intermediação do presente contrato de locação comercial foi conduzida pela imobiliária Spot Imobi Intermediação de Ativos LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.680.195/0001-78, e no CRECI Jurídico sob o nº 8692. Em decorrência dos serviços prestados, o **LOCATÁRIO** se compromete a pagar a imobiliária caracterizada acima, no ato da assinatura deste contrato, os honorários de corretagem correspondente a um valor de aluguel, equivalente a R$ 18.000,00 (Dezoito Mil Reais), conforme o montante estipulado na Cláusula de Aluguel e Reajustes deste contrato.

Parágrafo primeiro. O pagamento da referida taxa de intermediação foi acordado que será efetuado pelo **LOCATÁRIO** mediante depósito bancário ou transferência, utilizando os seguintes dados: Banco: Santander (033), Agência: 3906, Conta Corrente: 13.003459-3,

Chave Pix: 21969640407. O comprovante da transação deve ser apresentado ao correspondente da imobiliária Spot Imobi Intermediação de Ativos LTDA, no ato da assinatura do contrato.

Parágrafo segundo. O **LOCATÁRIO** tem ciência e concorda que a taxa de intermediação não se confunde com o valor do aluguel ou com qualquer outra despesa locatícia, tratando-se de verba autônoma e de caráter remuneratório pelos serviços prestados pela imobiliária. A falta de pagamento desta taxa, na forma e prazo estabelecidos, constituirá em mora do **LOCATÁRIO** e será condição impeditiva para a entrega das chaves do imóvel, sem prejuízo de outras medidas legais cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas, cabendo ao LOCATÁRIO a obrigação de publicar o presente termo em seu sítio oficial.

18º OFÍCIO DE NOTAS

Rio de Janeiro, 09 de setembro de 2025.

LOCADOR: **JANP4 ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**

LOCATÁRIO: **INSTITUTO DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO – IGEDES**

TESTEMUNHAS

1_____
CPF

2_____
CPF:

Ofício de Notas da Costa Nova Preferente Autorizada 18/13150

Ofício de Notas - Nº 1852979 AF847166
Av. das Américas 700, Bl 8 Lj 212 B,C,D e E - RJ - Tel.
Reconheço como autêntica a(s) firma(s): LUIS ARAUJO DE SOUZA JUNIOR-299/157-EEZU
52099.IUD,
Rio de Janeiro, 9 de Setembro de 2025 as 10:59:08
Em Testemunho da verdade.
VITALINA DA COSTA NOVA - Autorizado - Ofício de Notas - Nova