

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: **ELOAH CASTRO CALDEIRA DE ALVARENGA DUARTE**, **LGPD – Lei 13709**, portadora da carteira de identidade nº **LGPD – Lei 13709**, inscrita no CPF sob o nº **LGPD – Lei 13709**, residente e domiciliado em **LGPD – Lei 13709**, **LGPD – Lei 13709**, **LGPD – Lei 13709**, **LGPD – Lei 13709**, **LGPD – Lei 13709**.

LGPD – Lei 13709

LOCATÁRIA: **INSTITUTO GNOSIS**, portador do CNPJ Nº 10.635.117/0001-03, com endereço comercial na Avenida das Américas, nº 3443 – Bloco 2 – Salas 201 a 205 – Américas Corporate - Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ, neste ato representada pelo seu Diretor Executivo, Sr.

Leilão, **Lei 13**, **LGPD – Lei 13709**, portador da carteira de identidade nº **LGPD – Lei 13709**, **LGPD – Lei 13709**, inscrito no CPF sob o nº **LGPD – Lei 13709**.

Considerando que ambos são denominados “**PARTES**”, ajustam entre si o seguinte **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com as cláusulas e condições seguintes que as partes desde já se obrigam:

CLAUSULA 1ª: OBJETO

O objeto do presente contrato é a propriedade situada a Estrada Caroba nº 449, Campo Grande, Rio de Janeiro, RJ, CEP. 23085-590, com início em 17 de abril de 2024 e a terminar em 05 de julho de 2025, data em que a LOCATÁRIA se obriga a entregar o imóvel livre e desocupado, nas condições à que recebeu, ressaltando o desgaste natural do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O USO e DESTINAÇÃO

O imóvel será destinado exclusivamente para a execução do projeto Centro de Convivência e Cultura da Zona Oeste Fazendo Arte (CECCOZO), firmado com o Município do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA 2ª: PROPRIEDADES INCLUSAS

As partes deste contrato acordam que as seguintes propriedades fazem parte integrante do presente instrumento:

Casinha do Projeto: Refere-se à residência localizada na propriedade objeto deste contrato. A Casinha do Projeto inclui três salas de uso exclusivo do locatário, mais cozinha e banheiro de uso compartilhado com a Casa Bosque.

Prédio Anexo 1: Refere-se a um prédio dentro da propriedade, que será de uso compartilhado com o Prevest e Casa Bosque. O locatário terá direito a uso de segunda a sexta-feira, das 8:00 horas às 17:00 horas. Após as 17 horas, o locatário tem quarenta minutos para limpeza e

arrumação do local. E é equipado com carteiras escolares (40 unidades) quadro branco, mesa de professor e ventiladores de parede.

Prédio Anexo 2: Refere-se a um prédio dentro da propriedade, de aproximadamente 27m², que será de **uso exclusivo do locatário**. O prédio Anexo 2 pode ser utilizado para eventos, reuniões, ou outras finalidades acordadas pelas partes neste contrato. A responsabilidade do espaço atrás do Prédio Anexo 2, fica de responsabilidade da proprietária.

Espaço Redondo: Refere-se a um espaço arquitetônico de formato circular presente na propriedade, de uso coletivo. O espaço redondo será utilizado com exclusividade pela locadora de segunda a sexta-feira, entre 8:00 e 17:00h. O Espaço Redondo possui características únicas e pode ser utilizado para atividades diversas; como reuniões; eventos culturais; exposições; entre outras finalidades acordadas pelas partes.

Área Livre: A área livre que compreende o espaço entre a Casinha, os Prédios Anexos 1 e 2 e o Espaço Redondo serão utilizados com exclusividade pela locadora de segunda a sexta, entre 8 e 17h.

A limpeza (varrição com rastelo) dessa área livre durante os dias úteis é responsabilidade da locadora.

É importante ressaltar que todas as propriedades mencionadas acima estão incluídas neste contrato e serão disponibilizadas ao LOCATÁRIO em condições adequadas de uso e conservação.

As partes reconhecem que todas as características, instalações, equipamentos e comodidades associados às propriedades mencionadas acima são de responsabilidade da LOCADORA, que se compromete a mantê-los em bom estado de funcionamento e conservação, salvo danos decorrentes de mau uso ou negligência do LOCATÁRIO.

Quaisquer alterações, adições ou remoções em relação às propriedades mencionadas acima devem ser objeto de um acordo adicional por escrito entre as partes.

PARÁGRAFO ÚNICO: A parte contratante declara que a casa central, as duas garagens e o cômodo ao lado da garagem, não serão utilizadas durante o período de vigência deste acordo.

CLÁUSULA TERCEIRA – USO DAS ÁREAS COMPARTILHADAS

3.1 Casinha do Projeto: O LOCATÁRIO concorda em utilizar as áreas compartilhadas da Casinha do Projeto no período compreendido entre as 08h00min e as 17h00min, de segunda-feira a sexta-feira, exceto finais de semana e feriados.

3.2 Uso por Terceiros: Os espaços compartilhados da Casinha do Projeto poderão ser utilizados por pela LOCADORA e pessoas autorizadas por ela.

3.3 Prédio Anexo 2: O Prédio Anexo 2 designado no local não estará sujeito ao compartilhamento, sendo exclusivamente para o uso da LOCADORA.

h
m
A

3.4 Uso aos Sábados, Domingos e Feriados: Nos dias de sábado, domingo e feriados, nesses dias os espaços compartilhados ficarão à disposição para a utilização da LOCADORA.

3.5 Responsabilidade e Segurança: A LOCADORA é a responsável por garantir a segurança e a integridade dos espaços compartilhados utilizados durante os horários designados.

A locadora poderá manter em posse da locatária uma cópia da chave de cada um dos espaços, compartilhados ou não, por medida de segurança, ficando a última responsável pela integridade dos equipamentos e espaços locados.

3.6 Cumprimento de Regras por terceiros: Fica acordado entre as partes que qualquer pessoa que utilizar a propriedade, deverá cumprir todas as regras e regulamentos estabelecidos pela administração da Casinha do Projeto referentes ao uso das áreas compartilhadas, incluindo o Prédio Anexo 2, e o espaço redondo, assim que estiverem disponíveis para utilização.

Parágrafo primeiro: Os espaços serão destinados exclusivamente pela locadora para realizar atividades culturais e ações coletivas, como oficinas, mostras culturais e reuniões ampliadas junto a rede de atenção psicossocial e intersetorial, contudo não serão realizados atendimentos clínicos e psicossociais individualizados.

Parágrafo segundo: As partes acordam que, no que se refere aos espaços compartilhados, deverão comunicar com antecedência mínima de uma semana a agenda de atividades a serem realizadas.

CLÁUSULA 4ª – DA PRESERVAÇÃO DA VEGETAÇÃO

O LOCATÁRIO concorda em preservar e proteger a vegetação existente na propriedade. O objetivo desta cláusula é garantir a conservação dos recursos naturais e a manutenção de um ambiente saudável e sustentável. As obrigações do locatário em relação à preservação da vegetação incluem, mas não se limitam a:

5.1 Não remover, danificar ou destruir qualquer vegetação, incluindo árvores, arbustos, plantas e gramados, sem o consentimento prévio e por escrito da locadora. Caso haja a necessidade de poda ou remoção de árvores, o locatário deverá obter autorização por escrito da locadora antes de realizar qualquer ação.

5.2 Manter a vegetação em bom estado de conservação e saúde, adotando medidas adequadas para garantir sua sobrevivência e crescimento saudável. Isso inclui a rega regular, controle de pragas, adubação apropriada e outras práticas de cuidado adequadas para o tipo de vegetação presente na propriedade.

5.3 Abster-se de utilizar qualquer produto químico prejudicial à vegetação, como herbicidas ou pesticidas, sem a devida autorização prévia do locador. Caso seja necessário o uso desses produtos, o locatário deverá consultar o locador para obter recomendações adequadas e garantir a segurança da vegetação.

MMh



5.4 Não realizar atividades que possam causar danos à vegetação, como queimadas, escavações ou qualquer outro tipo de ação que possa afetar negativamente as plantas e árvores presentes na propriedade.

5.5 Caso haja danos causados à vegetação devido à negligência ou violação desta cláusula por parte do LOCATÁRIO, o mesmo será responsável pelas despesas necessárias para a restauração ou substituição adequada da vegetação danificada.

CLAUSULA 5ª – DO PRAZO CONTRATUAL

Findo o prazo contratual estipulado na cláusula 1ª, se o LOCATÁRIO permanecer no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição da LOCADORA, ficará presumida a prorrogação da locação por tempo indeterminado, sendo mantidas as demais cláusulas deste Contrato, devendo no entanto comunicar a procuradora/administradora da LOCADORA, com antecedência de 30 (trinta) dias, caso queira desocupar o imóvel, conforme dispõe legislação específica (Lei 12.112/09). Caso ocorra a prorrogação, a LOCADORA poderá solicitar a devolução do imóvel, devendo comunicar com 30 dias de antecedência o LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO ÚNICO: As PARTES, de comum acordo possibilitam a rescisão do contrato, nos primeiros 12 (doze) meses, sendo necessário comunicar a devolução ou requisição do imóvel formalmente por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência. Sendo isentos ambas as partes do pagamento de multa por quebra de contrato dentro deste prazo. Após os 12 (doze) meses, aplicar-se-á o disposto na cláusula 8ª.

CLÁUSULA 6ª: DA RESCISÃO DO CONTRATO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

A LOCADORA entrega o imóvel ao LOCATÁRIO contendo as peculiaridades e características relacionadas no memorial descritivo anexo ao presente contrato, que ora faz parte integrante ao mesmo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica o LOCATÁRIO obrigado a devolver o imóvel ora locado, nas mesmas condições recebidas em conformidade com o laudo de vistoria, parte integrante deste contrato, obrigando-se assim a conservá-lo, fazendo, às suas expensas, todos e quaisquer reparos e substituições que se fizerem necessários de forma que possa restituí-lo nas mesmas condições.

CLAUSULA 7ª - DA MULTA POR RESCISÃO ANTECIPADA

Sujeitar-se á o LOCADOR e a LOCATÁRIA, além da rescisão contratual de pleno direito, ao pagamento de multa de 2 (duas) vezes o valor do aluguel vigente devidos a época da infração proporcional ao tempo do contrato a cumprir, calculado sobre o valor do aluguel vigente a época da rescisão deste.

PARÁGRAFO ÚNICO: As PARTES, de comum acordo possibilitam a rescisão do contrato, nos primeiros 12 (doze) meses, sendo necessário comunicar a devolução ou requisição do imóvel

Handwritten signature and initials in blue ink.

formalmente por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência. Sendo isentas ambas as partes do pagamento de multa por quebra de contrato dentro deste prazo. Após os 12 (doze) meses, aplicar-se-á o disposto na cláusula 7ª

CLÁUSULA 9ª: DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de O valor do aluguel proposto é de R\$ 8.276,00 (oito mil, duzentos e setenta e seis reais), sendo:

R\$ 2.276,00 (27,5%) o valor do IR a ser pago pela locadora e R\$ 6.000,00 – valor líquido do aluguel, acrescentando ainda, o valor de 40% (quarenta por cento) do imposto predial, taxa de coleta de lixo domiciliar, taxa de incêndio e todas as demais taxas ou impostos, tributos municipais e demais encargos da locação, que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive taxa de condomínio, e despesas mensais de consumo de luz de serviço, água e esgoto. O vencimento dos aluguéis da locação será todo o dia 10 (dez) de cada mês e serão pagos na forma de depósito bancário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A LOCADORA autoriza o LOCATÁRIO a depositar os aluguéis e as garantias a receber na conta da LOCADORA - ELOAH CASTRO CALDEIRA DE ALVARENGA DUARTE – CPF nº [REDACTED] LGPD – Lei 13709 [REDACTED] LGPD – Lei 13709 [REDACTED] LGPD – Lei 1 [REDACTED] LGPD – Lei 13709 [REDACTED] conta corrente nº [REDACTED] LGPD – Lei 13709 [REDACTED] após retenção dos impostos exigidos por lei.

PARÁGRAFO SEGUNDO: REAJUSTE DO ALUGUEL

Conforme o estabelecimento na Medida Provisória nº 9069 de 29 de junho de 1995, a periodicidade inicial para reajuste no valor do aluguel é ANUAL, sendo o índice usado para tal o IGP-M/IGV, sendo que em caso de extinção deste índice, será utilizado outro que venha a substituí-lo. Caso ocorra alteração em nossa atual legislação, aplicaremos ao contrato a periodicidade permitida.

CLÁUSULA 10ª: DO ATRASO NO PAGAMENTO

Em caso de atraso de pagamento ou inadimplemento, a partir do dia do vencimento do aluguel e dos encargos da locação devidos e não pagos, e até a integral liquidação do valor em débito, o aluguel e os encargos vencidos passarão a sofrer a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, para o período do vencimento até a data do efetivo pagamento e devido ainda, a multa contratual irredutível de 10% (dez por cento) por cento, incidente sobre o valor em débito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na hipótese de haver cobrança judicial, após de 3 (tres) meses de aluguel atrasado, a LOCATÁRIA pagará, além das despesas processuais, os honorários de advogado de 10% (dez por cento) por cento sobre o valor do débito, que será corrigido a partir do vencimento de cada uma das parcelas até a data da liquidação, correção esta que incidirá

Am h
[Signature]

também sobre as multas contratuais e legais e sobre os valores relativos a eventuais perdas e danos constatados no imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O LOCATÁRIO compromete-se a comunicar em até 48 (quarenta e oito) hs à LOCADORA quaisquer avisos, notificações e guias de impostos, taxas, tarifas ou multas, acaso recebidas no imóvel locado, responsabilizando-se pelos ônus decorrentes de extravio ou omissão de sua parte.

CLÁUSULA 11ª: DA CESSÃO, ALIENAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA

A LOCADORA poderá ceder, alienar ou transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes deste contrato. Salvo na hipótese desta alienação, cessão ou transferência prejudicar a posse direta do LOCATÁRIO, bem como seu direito de preferência na aquisição e/ou locação do imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO não poderá, sem autorização prévia e escrita da LOCADORA, sublocar, emprestar ou ceder, no todo ou em parte, o imóvel locado, mesmo a título gratuito, nem transferir o presente contrato, sendo inadmissível o consentimento tácito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No caso de alienação do imóvel, obriga-se a LOCADORA, dar preferência ao LOCATÁRIO, e se o mesmo não utilizar-se dessa prerrogativa, a LOCADORA deverá constar da respectiva escritura pública do imóvel, a existência do presente contrato, estando consignada a cláusula de vigência desse contrato no caso de alienação.

CLÁUSULA 12ª: CONSERVAÇÃO E REPAROS

AO LOCATÁRIO fica vedado o uso de pregos que possam danificar as paredes, portas e demais dependências do imóvel, obriga-se a fazer às suas expensas, com material de primeira qualidade e perfeita mão-de-obra, os consertos e reparos de que necessitar o imóvel locado, de modo a mantê-lo, permanentemente, nas perfeitas condições de conservação, higiene e limpeza, as instalações, ferragens, vidros, louças e todas as fechaduras com as respectivas chaves em perfeito funcionamento, que como declara recebê-los de acordo com o laudo de vistoria, parte integrante deste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nas benfeitorias e construções, fica estabelecido que qualquer benfeitoria que vier a ser realizada no aludido imóvel deverá ser comunicada à LOCADORA, por escrito, para a sua prévia aprovação, que dar-se-á se for o caso, de igual forma por escrito, exceto as benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, que, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção. As benfeitorias úteis serão indenizáveis, caso haja previa autorização da LOCADORA, bem como as benfeitorias voluptuárias, que não serão indenizáveis, podendo ser retiradas pelo LOCATÁRIO, caso não afete a estrutura do imóvel.

CLÁUSULA 13ª: DA VISTORIA

Am h
SA

Fica estabelecido que à LOCADORA é reconhecido o direito de vistoriar ou mandar vistoriar o imóvel locado, na vigência deste contrato, a fim de se certificar do cumprimento do estipulado em suas cláusulas. Reserva-se ao LOCADOR o direito de vistoriar, por seu representante, em qualquer tempo desde que agendado previamente. Se a LOCADORA necessitar alienar o imóvel objeto deste contrato, o LOCATÁRIO desde já autoriza mostrá-lo, no horário e dia previamente combinado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO, após conferência constatou que o imóvel se encontrava em perfeitas condições de habitabilidade e em conformidade com o laudo de vistoria realizado no início da locação, parte integrante deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Constatadas eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, fará a LOCADORA apresentar de imediato ao LOCATÁRIO, um orçamento prévio assinado por profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar o valor nele declinado, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário, poderá contratar por sua própria conta e risco mão-de-obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução, cessando a locação unicamente com o “Termo de Entrega de Chaves e Vistoria”, firmada pela LOCADORA ou seu administrador.

CLÁUSULA 14ª: OBRIGAÇÕES

Obriga-se o LOCATÁRIO a fazer a comunicação ou entrega em mãos da LOCADORA ou de seu procurador, de toda intimação das autoridades federais ou estaduais, relativas ao imóvel locado, no prazo máximo de 48 horas, sob pena de assumir responsabilidade pelas multas decorrentes da falta de cumprimento das referidas intimações.

PARÁGRAFO ÚNICO: Obriga-se desde já o LOCATÁRIO, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

CLÁUSULA 15ª: DO ENCERRAMENTO E DESOCUPAÇÃO

O encerramento ou a rescisão da locação, ora celebrada, fica condicionada a prévia vistoria do imóvel, feita pela LOCADORA ou seu administrador, conforme anteriormente afirmado na Cláusula Décima, quando será constatado o seu estado, bem como, verificado o cumprimento de todo o disposto neste contrato. A locação termina com a devolução das chaves contra recibo próprio de quitação, fornecido pela LOCADORA ou seu administrador, não se considerando como seu término o ato de abandono das chaves no imóvel, ou em qualquer outro lugar, nem sua entrega a quem quer que seja a não ser à LOCADORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Por ocasião da desocupação do imóvel antes do término da vigência, avisado por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a LOCADORA, por si ou por pessoa de sua confiança, procederá à necessária vistoria no prazo de 05 (cinco) dias úteis

juntamente com o LOCATÁRIO, a contar da data da entrega provisória das chaves, para certificar-se de que o mesmo, após estar totalmente vazio e limpo, se encontra em condições de ser recebida de acordo com o laudo de vistoria realizada, parte integrante deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Após a constatação de que o imóvel está nas condições que foi entregue, o LOCATÁRIO deverá assinar a rescisão do contrato, quando deverá exhibir, inclusive, os comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e de condomínio ordinário, se for o caso, além das contas de luz e gás, devidamente quitadas e com acerto proporcional até a entrega das chaves e/ou último dia de sua permanência no imóvel. Fica pactuado que, enquanto a rescisão não for efetivada expressamente, permanecerá inalterada as obrigações contratuais.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A LOCADORA deverá dar o recibo de devolução das chaves, depois de vistoriar o imóvel, o que fará no prazo de até 2 (dois) dias após o ato de vistoria para o LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO QUARTO: Dar-se-á a rescisão do presente contrato, de pleno direito independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial sem que o LOCATÁRIO caiba qualquer indenização, nos seguintes casos:

- A) Desapropriação, incêndio sem culpa do LOCATÁRIO ou de seus prepostos, ou qualquer outra circunstância de força maior que resulte no impedimento do uso do imóvel ora locado;
- B) Falência, dissolução da sociedade ou encerramento dos negócios da firma fiadora, se pessoa jurídica, ou morte;
- C) Infração de qualquer cláusula do presente contrato, convenção, regulamento interno do Prédio.

CLÁUSULA 16ª: RESCISÃO COMPULSÓRIA

Na ocorrência de qualquer evento ou incêndio no imóvel locado que impeça a sua ocupação, sem culpa do LOCATÁRIO e/ou de seus dependentes, ou sobrevindo processo de desapropriação desse mesmo imóvel, fica o presente contrato rescindido de pleno direito, independentemente de indenização de qualquer das partes.

CLÁUSULA 17ª: DA TOLERÂNCIA OU CONCESSÃO DAS PARTES

Qualquer tolerância ou concessão das partes, em relação às Cláusulas estipuladas neste contrato, tais como, receber alugueis e acessórios em desacordo com o convencionado, ou em exigir o cumprimento das avenças deste contrato, no todo ou em parte, não importará novação, perdão ou alteração contratual, mas tão somente em mera tolerância, não gerando qualquer direito para as partes, salvo expressa anuência das partes em contrário de forma escrita e expressa.

CLÁUSULA 18ª: DO ACESSO AO CONTRATO

h
m
A

As partes declaram que tiveram acesso a este contrato 48 (quarenta e oito) horas antes da assinatura, que leram, compreenderam e que estão de acordo com todas as suas cláusulas, prometendo ainda a cumprirem e fazerem que se cumpra o presente Contrato de Locação.

CLÁUSULA 19ª: SEGURO

O seguro contra incêndio cujo prêmio será pago pelo LOCATÁRIO, será feito pelo valor de mercado do imóvel, conforme avaliação estipulada pela Companhia de Seguros indicado pela LOCADORA, proporcional a vigência do contrato.

CLÁUSULA 20ª: PROIBIÇÕES

Nenhum anúncio, aviso, notícia, placa toldo, ou sinal poderá ser colocado, escrito, pintado ou afixado em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA.

CLÁUSULA 21ª: SUCESSÃO

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

CLÁUSULA 22ª: DO FORO

Fica eleito o foro da Cidade do Rio de Janeiro/RJ para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.

Assim, justos e acordados, as partes assinam este Contrato de Locação em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo, que a tudo assistiram e que também o subscrevem, para todos os efeitos de direitos.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2024.

LGPD – Lei 13709 **LGPD – Lei 13709**

ELOAH CASTRO CALDEIRA DE ALVARENGA DUARTE LOCADOR

LGPD – Lei 13709

INSTITUTO GNOSIS

TESTEMUNHAS:

Am h

Am