

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: **DIAMANTINO**, com
residência e domicílio na
, inscrito no CPF/MF sob o n.º
Identidade nº

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. Miguel Vieira Dibo, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade nº 06.342.856-9, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF sob o nº 771.855.957-20.

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 presente instrumento tem por objeto a locação do imóvel para fins não residenciais, situado à Rua Severiano das Chagas, nº 196 – Santa Cruz – Rio de Janeiro/RJ - CEP 23510-045, com a utilização do estacionamento situado à Rua Severiano das Chagas - Lote 7 – PAL 41008 – Santa Cruz – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23510-045 de propriedade do LOCADOR, com início em 01 de outubro de 2024 e a terminar em 05 de julho de 2025, data em que o LOCATÁRIO 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 RAPS zona oeste, de acordo com o Termo de Colaboração 012/2023, para funcionamento da Unidade CAPS ad II Júlio César.

CLAUSULA 2ª – 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 3ª: 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 4ª - 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 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 4ª

CLÁUSULA 5ª: DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel mensal é de R\$ 8.800,00 (oito mil e oitocentos reais), sendo:

(-) Dedução Desconto Simplificado: R\$ 564,80

(=) Base de Cálculo: R\$ 8.235,2

Alíquota (27,5%): R\$ 2.264,68

(-) Parcela a deduzir: R\$ 896,00

(=) IRRF a pagar

R\$ 1.368,68

Valor Líquido:

R\$ 7.431,32

O aluguel será pago todo dia 10 (dez) de cada mês, através de depósito bancário em nome do LOCADOR, Sr. Diamantino

LGPD – Lei 13709

LGPD – Lei 13709

LGPD – Lei 13709

no Banco conta corrente valendo os comprovantes de depósitos como comprovantes de quitação.

Todos os impostos, IPTU e taxas que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel ora locado, bem como as tarifas de consumo tais como: gás, água e luz, incidentes sobre o mesmo, correrão por conta da LOCATÁRIA, que os pagará nas épocas oportunas, diretamente ou mediante o sistema de reembolso, ao LOCADOR, por ocasião do pagamento do aluguel.

No prazo de até 90 (noventa) dias, contados da data de assinatura do presente Contrato, a LOCATÁRIA deverá realizar a transferência das contas de gás, água e luz, para sua titularidade, em sendo o caso, solicitando os procedimentos necessários para religação e/ou reativação de seu fornecimento.

Parágrafo Único – A LOCATÁRIA se obriga a entregar ao LOCADOR, incontinentemente, 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.

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 6ª: 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 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 7ª: DA CESSÃO, ALIENAÇÃO OU TRANFERÊNCIA

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 se utilizar 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 8ª: 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 9ª: DA VISTORIA

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 10ª: 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 11ª: 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 12ª: 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 13ª: 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 14ª: DO ACESSO AO CONTRATO

As partes declaram que tiveram acesso a este contrato 48 (quarenta e oito) horas antes de 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 15ª: 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 16ª: 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 17ª: 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 18ª: 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, 01 de outubro de 2024.

LGPD – Lei 13709

INSTITUTO GNOSIS

TESTEMUNHAS:

LGPD – Lei 13709

TERMO ADITIVO DE LOCAÇÃO Nº 01

Por este instrumento, de um lado, **DIAMANTINO** LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709

LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709 com residência e domicílio na LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709

LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709 LGPD LGPD – Lei 13709 inscrito no CPF/MF sob o n.º

LGPD – Lei 13709, portador da Carteira de Identidade nº LGPD – Lei 13709 LGPD – Lei 13709 de

outro lado o **INSTITUTO GNOSIS**, entidade civil de fins não econômicos, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.635.117/0001-03, com sede na com sede na Avenida das Américas, 3443, bloco 02, salas 201 a 205 – Barra da Tijuca - RJ, doravante chamado de LOCATÁRIO, representado na forma de seu Estatuto Social, identificados e qualificados, firmam entre si o presente **Instrumento Aditivo nº 01, ao Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial**, localizado na Rua Severiano das Chagas, nº 196 – Santa Cruz – Rio de Janeiro/RJ - CEP 23510-045, com a utilização do estacionamento situado à Rua Severiano das Chagas - Lote 7 – PAL 41008 – Santa Cruz – Rio de Janeiro/RJ – CEP 23510-045, com início em 01 de outubro de 2024 e a terminar em 05 de julho de 2025, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O objeto do presente aditivo é a prorrogação do prazo de locação, iniciando-se no dia 06 de julho de 2025 e terminando no dia 05 de julho de 2027, data em que o LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, independente de notificação ou aviso, podendo ser rescindido a qualquer tempo, mediante a rescisão do contrato de gestão celebrado entre o locatário e a Secretaria de Saúde do Município do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA SEGUNDA



Handwritten signature in blue ink.

Ficam mantidas todas as cláusulas e condições do Contrato de Locação Não Residencial, firmado em 01 de outubro de 2024, que não foram objeto de expressa retificação, passando o presente a fazer parte integrante do mesmo como um único texto.

Por estarem assim ajustados, firma o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins de direito, com as testemunhas abaixo indicadas.

LGPD – Lei 13709

LGPD – Lei 13709

TESTEMUNHA (1)

NOME:

TES

NO

LGPD – Lei 13709