

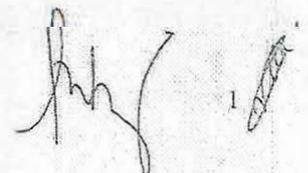
RENOVATÁRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL DA SALA 201 DO PRÉDIO SITUADO NA RUA ANTONIO BAPTISTA BITTENCOURT 17 - RECREIO DOS BANDEIRANTES.

LOCADOR: CARVALHO & BRITO COMÉRCIO DE PAP. E COP. LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 07.851.806/0001-32, com sede nesta cidade, representada por suas sócias ISABELLA PEREIRA DE BRITO DOS SANTOS CRUZ, brasileira, casada, Administradora de empresas, portadora da cédula de identidade RG 9.650.722-3, IFP e do CPF 021507547-11, residente e domiciliada a Rua Jarbas de Carvalho 1565 cob. 301, Recreio dos Bandeirantes – Rio de Janeiro- RJ, e RAFAELLA PEREIRA DE BRITO PILZ, brasileira, casada, Administradora de empresas, portadora da cédula de identidade 10191671-6 DETRAN/RJ e CPF nº 076079077-93, residente e domiciliada a Rua Gen. Ivan Raposo nº 71 apto 302 -Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ CEP: 22.621-040.

LOCATÁRIO: ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DESPORTO PARA DEFICIENTE, inscrita no CNPJ sob o nº 29.992.716/0001-02, com sede na Av. Salvador Allende nº6.700 sala 244 – Recreio dos Bandeirantes – CEP: 22.780-160 – RJ, representada pelo atual Presidente, Sr.ARTUR CRUZ GOMES, brasileiro, profissional de educação física, portador da carteira de identidade nº08208611-7, expedida pelo DETRAN/RJ e CPF nº 002.317.217-73, residente e domiciliado a Rua Ferreira de Andrade 537 Bloco 1,apto 302- Cachambi - Rio de Janeiro- RJ, CEP:20780-200, e sua diretora Administrativa e financeira Sra. Mariana Piculli , brasileira, profissional de educação física, portadora da identidade nº 10.294.631-6 IDP/PR e CPF sob o nº 076.281.809-30, residente e domiciliada a Av. Saivador Allende 971 Bloco 1, apto 1311- Jacarepaguá – Rio de Janeiro – RJ- CEP: 22790-714.

FIADOR: Como fiador e principal pagador de todas as obrigações contratuais obrigam-se solidariamente com a locatária e renuncia ao benefício de ordem, não só até o final da locação, mas até a entrega das chaves, o Sr. ARTUR CRUZ GOMES, brasileiro, profissional de educação física, portador da carteira de identidade nº08208611-7, expedida pelo DETRAN/RJ e CPF nº 002.317.217-73, casado por separação total de bens com ANA CRISTINA CORRÊA MAGALHÃES portadora da identidade nº 28.958.362-7 DETRAN/RJ e CPF: 082.413.887-21, residentes e domiciliados na Rua Ferreira de Andrade 537 Bloco 01 apto 302- Cachambi – Rio de Janeiro- RJ, CEP: 20780-200.

O Fiador e a Locatária se outorgam mútua, recíproca e irrevogável procuração, com poderes específicos para, cada um em nome do outro ou dos outros, receberem citações, intimações, notificações, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação. Em caso de falecimento ou incapacidade econômica de



receberem citações, intimações, notificações, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação. Em caso de falecimento ou incapacidade econômica de quaisquer fiadores para garantir a locação, a locatária se obriga a proceder a substituição no prazo de 15 dias contados da ocorrência.

OBJETO: Sala 201 do prédio nº 17 na Rua Antonio Baptista Bittencourt, com direito a 02 vagas na garagem.

CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

PRIMEIRA - PRAZO: O contrato vigora pelo período 36 meses, com início no dia 01 de outubro de 2023 e término no dia 30 de setembro de 2026.

SEGUNDA - ALUGUEL: O aluguel é de R\$ 3.267,34 (Três mil, duzentos e sessenta e sete reais e trinta e quatro centavos) mensais, acrescido dos encargos locatícios previstos na cláusula quarta. O aluguel deverá ser pago até o 5º dia de cada mês, mediante correspondência bancária, na conta corrente nº 23020-0, aberta em nome do locador, na agência 2795-2 do Banco do Brasil. No curso do contrato o locador poderá alterar a forma, o banco ou o local de pagamento, respeitado o perímetro urbano.

TERCEIRA - CORREÇÃO DO ALUGUEL: O valor do aluguel será corrigido anualmente, de acordo com a variação do índice IGPM ou, à sua falta, pelo maior índice permitido em Lei. Desde que a lei venha a permitir ou não vedar, a periodicidade da correção passará a se fazer no menor período que vier a ser admitido.

QUARTA - ENCARGOS: Com o aluguel o locatário pagará os encargos, tais como os tributos incidentes ou que vierem a incidir sobre o imóvel, notadamente, o IPTU, as taxas e contribuições públicas federais estaduais e municipais, despesas de condomínio, tarifas, inclusive de água, esgoto, força e luz e quaisquer outras que gerar, além do prêmio do seguro com cobertura para incêndio e eventuais danos causados ao prédio, em companhia indicada pelos locadores.

PARAGRAFO PRIMEIRO: É ressalvado ao Locador exigir, a qualquer tempo, diferença ou diferenças derivadas da majoração do aluguel, que por qualquer motivo não tenham sido exigidas oportunamente, extensiva aos tributos, tarifas, impostos e demais encargos, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido na cláusula acima, a partir do vencimento de cada parcela.

QUINTA - ATRASO NOS PAGAMENTOS: Em caso de atraso no pagamento de qualquer importância devida, o locatário responderá por multa equivalente a dez

 2 

por cento do débito, juros moratórios à razão de um por cento ao mês e mais correção monetária, computada desde a data do débito até a data do efetivo pagamento. Considerar-se-á mora do locatário, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, se não efetuar o pagamento dos alugueis e encargos ao tempo, lugar e forma convencionados. Qualquer recebimento feito pelo locador fora dos prazos e condições aqui convencionados será havido como mera tolerância e não implicará novação. A responsabilidade pelo aluguel e encargos subsiste até a assinatura da rescisão contratual com a plena quitação pelo locador.

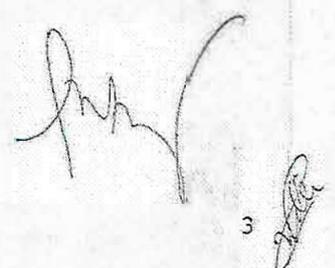
SEXTA - DESTINAÇÃO: O imóvel é destinado exclusivamente ao funcionamento de escritório sede da Associação.

SÉTIMA - CONSERVAÇÃO: O locatário reconhece receber o imóvel em perfeitas condições de conservação e asseio ao longo da locação e se obriga a mantê-lo nesse estado e assim devolvê-lo, por ocasião da entrega das chaves. Correrão por conta do locatário todos os reparos que vierem a ser necessários, assim como a reparação de eventuais danos causados ao prédio, por ele, seus prepostos, empregados, clientes ou por quaisquer outros agentes. A substituição de qualquer peça deverá ser feita por outra da mesma marca, tipo e cor. Finda ou rescindida a locação, devolverá o imóvel pronto para ser utilizado, com todos os acessórios funcionando corretamente, de modo especial os sistemas hidráulico, elétrico e de esgoto e pintado de novo, com tinta de boa qualidade.

OITAVA - INSPEÇÃO: Ao Locador, por si ou por seus representantes, fica assegurado o direito de inspecionar o imóvel, mediante prévio agendamento não ultrapassando o prazo máximo de 48 horas.

NONA - BENFEITORIAS: Qualquer alteração no imóvel dependerá de consentimento expresso do locador, ficando desde logo vedadas as de natureza estrutural. Nenhuma alteração poderá ser feita sem a licença das autoridades municipais. Todas as benfeitorias aderirão de imediato ao prédio e ao patrimônio do locador e nenhuma dará origem ao direito de retenção. Finda ou rescindida a locação, assistirá ao locador o direito de exigir a reposição do imóvel no estado em que foi locado e tal direito poderá ser exercido em até noventa dias após a devolução física do imóvel. Este contrato tem como anexo o Laudo de vistoria onde constam as benfeitorias que fazem parte do imóvel.

DÉCIMA - VEDAÇÕES: É vedado ao locatário: manter no imóvel substâncias perigosas ou inflamáveis ou explosivas ou mudar sua atividade sem prévio consentimento por escrito do locador.



DÉCIMA PRIMEIRA - CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU EMPRÉSTIMO: É proibida a cessão, a sublocação ou o empréstimo do imóvel, sem prévio consentimento escrito do locador.

DÉCIMA SEGUNDA - RESCISÃO: Ocorrerá a rescisão de pleno direito do contrato na data de seu vencimento ou a qualquer tempo, desde que o locatário descumpra qualquer obrigação legal ou contratual. Ocorrerá ainda a rescisão, mas sem qualquer indenização de parte a parte, em caso de desapropriação total ou parcial, incêndio, qualquer razão de força maior e decisões judiciais eventualmente desfavoráveis aos locadores.

DÉCIMA TERCEIRA - PENALIDADES: A infração de qualquer cláusula implicará em multa equivalente a três aluguéis, de caráter não compensatório, salvo nos casos de atraso no pagamento, quando se aplicará o disposto na cláusula quinta.

DÉCIMA QUARTA - OUTRAS OBRIGAÇÕES: O locatário se obriga a cumprir as exigências eventualmente feitas pelas autoridades públicas, pagar as multas, assim como as perdas e danos a que der causa, tanto em face do locador, como de terceiros, que possam contra ele regredir. A obtenção do alvará para funcionar ou o cumprimento de qualquer outra exigência formulada pelas autoridades, destinadas a permitir o funcionamento das atividades do locatário constitui responsabilidade exclusiva dele, que conhece a legislação específica, não podendo tal matéria em nenhuma hipótese dar causa à suspensão do pagamento dos aluguéis ou a rescisão do contrato ou a imposição de quaisquer ônus ao locador.

PARÁGRAFO ÚNICO: O locatário compromete-se a transferir para seu nome as contas de consumo de luz e gás junto às empresas concessionárias/autorizadas, devendo responder pelas contas que se refiram ao período ocupado, mesmo após a desocupação do imóvel.

DÉCIMA QUINTA - O locatário deverá respeitar a convenção do Condomínio, que é de seu pleno conhecimento.

DÉCIMA SEXTA - CARACTERIZAÇÃO DA DEVOLUÇÃO: A devolução do imóvel só se efetivará após vistoria realizada pelo locador ou quem o represente, o que deverá ocorrer no prazo de até 5 dias contados da data da desocupação do imóvel pelo locatário, bem como após a quitação das obrigações contratuais assumidas pelo mesmo, quando então deixarão de fluir os aluguéis e encargos da locação. Assim, a simples entrega das chaves para vistoriar, depois de desocupado o imóvel, não exonerará o Locatário das obrigações contratuais, que somente se dará depois de reparados ou indenizados os danos existentes, de responsabilidade do Locatário, obedecido o disposto na cláusula sétima e parágrafo. E, se assim preferir o Locador, poderá fazer as obras necessárias,

 4 

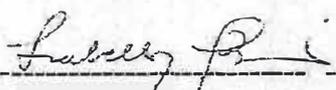
para depois cobrar seu custo do Locatário, independentemente de qualquer medida judicial, desde que remeta ao locatário, o orçamento dos serviços correspondentes e comprove documentalmente sua realização, ainda que efetuados por pessoas físicas autônomas.

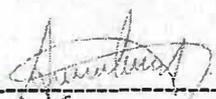
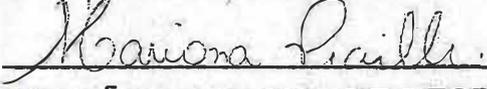
DÉCIMA SÉTIMA – VENDA - Pretendendo o Locador vender o imóvel, objeto deste contrato, obriga-se o Locatário desde já permitir as visitas ao prédio de pessoas interessadas, no horário comercial, caso não exerça a preferência na sua aquisição.

DÉCIMA OITAVA – FORO: As partes se obrigam por si, herdeiros e sucessores e elegem o Foro da Cidade do Rio de Janeiro para dirimir eventuais divergências derivadas direta ou indiretamente da locação.

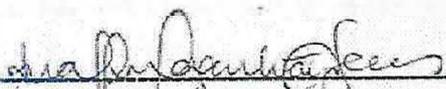
E, por estarem de acordo, assinam o presente as partes e testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2023.

LOCADOR: 
CARVALHO & BRITO COM. DE PAP. LTDA
ISABELLA PEREIRA DE BRITO DOS SANTOS CRUZ
RAFAELLA PEREIRA DE BRITO DOS SANTOS CRUZ

LOCATÁRIO: 

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE DESPORTO PARA DEFICIENTE

FIADOR: 
ARTUR CRUZ


ANA CRISTINA CORREA MAGALHÃES GOMES

Testemunhas:
