

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FIM NÃO RESIDENCIAL

LOCADORA: CRI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A, inscrita no CNPJ sob o nº **07.904.112/0001-16**, com sede na Av Santos Dumont, 1510, Sala: 1809 e 1810, Bairro Aldeota, Fortaleza, CE, CEP 60150-161, representada por seu **DIRETOR PRESIDENTE, JOSÉ CRISTINO CORDEIRO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o Nº 001.675.763-72, proprietária dos imóveis objetos deste contrato;

LOCATÁRIO: FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.749.086/0001-09, com sede na Q SHIS QI 1 LOTE B S/Nº BLOCO D SALA 01, Bairro SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS SUL, BRASÍLIA/DF, CEP: 71605-190, neste ato representado por **ANDRE LUZ DE GODOY**, brasileiro, Casado, Administrador, inscrito no CPF sob o nº 064.636.236-44, portador da Carteira de Identidade nº 29.615.662-3 SECC-RJ residente e domiciliado na Rua Gago Coutinho, 77 Apto.103, Bairro Laranjeiras Rio de Janeiro - RJ, CEP-22221-070.

Firmam, mediante as cláusulas e condições adiante descritas, o presente contrato:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA LOCAÇÃO

O(s) imóvel(is), de propriedade do(a) **LOCADORA** em questão, abaixo listados, serão utilizados, exclusivamente, para fins não residenciais, não podendo ser alterada sua destinação sem o consentimento expresso, por escrito, do(a) proprietário(a).

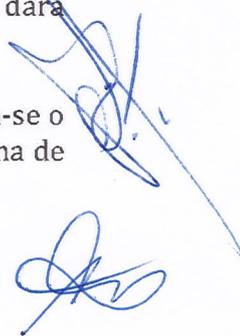
02 (DUAS) SALAS COMERCIAIS, situadas no **9º andar** de um prédio comercial denominado **MANHATTAN SQUARE GARDEN**, com área total de **67,50m²**, na Av. Santos Dumont, 1510 Bairro Aldeota - Fortaleza/CE, com direito de uso a **01 (uma)** vaga de Garagem, localizada (s) no **SS1- VAGA DUPLA Nº 50/51**, imóveis registrados sob matrícula nº s: 101024 e 101025, no Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE, com inscrição de IPTU das salas nº 836787-6; 836788-4 e da vaga nº 836563-6.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo desta locação é de **05 (cinco) anos**, iniciando-se em **01 de Agosto de 2022** e terminando em **31 de Julho de 2027**, independentemente de notificação ou aviso judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Findo o prazo acima ajustado, se o(a) **LOCATÁRIO(A)** continuar no imóvel por mais de trinta dias, sem oposição do(a) **LOCADOR(A)**, e havendo interesse de ambas as partes em continuar com a locação, a renovação se dará mediante aditivo contratual formalizado entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso a locação já esteja por prazo indeterminado, obriga-se o **LOCATÁRIO (A)** a comunicar o **LOCADOR (A)**, por escrito, com antecedência mínima de



30 (trinta) dias, a data da restituição do imóvel, sob pena de pagar quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes.

CLÁUSULA TERCEIRA - Caso constatado o abandono do imóvel e o não pagamento do aluguel e demais taxas, haverá o direito por parte do(a)s LOCADOR(A)(ES)(S) de tomar(em) as providências cabíveis, podendo ocorrer a retomada da posse do imóvel com registro de Boletim de Ocorrência, juntamente com um chaveiro e 02 (Duas) testemunhas, para acompanhar a abertura do mesmo e fazer anotações dos objetos, móveis e outros, lá encontrados, caso haja, e posteriormente, relacioná-los, enviando-os (se necessário) ao depósito público, onde ficará (ão) à disposição do LOCATÁRIO(A)(S), tendo ciência este(a)(s), de que toda e qualquer despesa ou taxa cobrados para retirada dos mesmos, ficará por vossa inteira responsabilidade.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

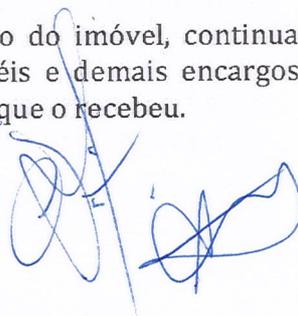
Findo o prazo da locação ora estabelecida, ou rescindida esta por qualquer motivo, serão os imóveis restituído ao(a) LOCADOR(A), em condições de ser imediatamente habitados, com as devidas **quitações de luz e força, água e esgoto, imposto predial** e demais encargos de responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, previstos neste contrato, inclusive, com pintura nova, limpo, com as janelas, vidros, portas, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas, mecânicas, de segurança e sanitárias, conforme itens discriminados no Laudo de Vistoria quando do recebimento das chaves do imóvel, em perfeito estado de funcionamento, obedecendo o disposto no parágrafo primeiro desta cláusula.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O (A) **LOCATÁRIO (A)** declara ter recebido os imóveis, conforme discriminado no Laudo de Vistoria, e se compromete a entregá-los, ao final da locação, nas mesmas circunstâncias em que o recebeu ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então, e ainda com as obras realizadas conforme previsto no Parágrafo Sexto da Cláusula Quinta.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se o(a) **LOCATÁRIO(A)**, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei 8.245/91, de 18/10/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula segunda, pagará, ao(a) **LOCADOR(A)**, a multa compensatória correspondente a três meses de aluguel em vigor, a ser cobrada em Ação de Execução, e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na base de um sessenta avos (1/60) para cada mês já transcorrido.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Caso o (a) **LOCATÁRIO (A)** opte por não estar presente na data da vistoria, ou não comparecer ao ato de sua realização, esta será realizada pelo (a) **LOCADOR (A)**, que será assinada por duas testemunhas, valendo este o Laudo de Vistoria, devidamente acompanhado de fotos, para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo (a) **LOCATÁRIO (A)**, gerando obrigações para o (a) **LOCATÁRIO (A)**.

PARÁGRAFO QUARTO - Enquanto providencia a recuperação do imóvel, continua a obrigação do (a) **LOCATÁRIO (A)** pelo pagamento dos aluguéis e demais encargos e assim permanecerá até que restitua o imóvel nas condições em que o recebeu.



PARÁGRAFO QUINTO - Entregue o imóvel ao (à) LOCADOR (A), sem que se encontre nas perfeitas condições de conservação e limpeza originais, necessitando de reparos e reformas, pagarão o (a) LOCATÁRIO (A) e seu (s) fiador (es) lucros cessantes, calculados à razão do mesmo valor do último aluguel pago, sem prejuízo das demais combinações estabelecidas neste contrato, até a completa recuperação do prédio locado.

PARÁGRAFO SEXTO - Fica, também, de logo, pactuado que, ao final da locação, o (a) LOCADOR (A) recusará o recebimento das chaves do imóvel ora contratado, caso, o (a) LOCATÁRIO (A) não apresente as quitações todas: cotas condominiais, consumos de energia elétrica e água/esgoto, estas acompanhadas do pedido de desligamento e IPTU. Caso tal procedimento não seja efetivado, a locação continuará o seu curso normal, com a conseqüente cobrança dos aluguéis e demais encargos até a data da apresentação das quitações referidas.

CLÁUSULA QUARTA - VISTORIA DO IMÓVEL

O (A) LOCATÁRIO (A) obriga-se a permitir a vistoria do imóvel locado, por prepostos do (a) LOCADOR (A), devidamente autorizados, em data e hora previamente combinados.

PARÁGRAFO ÚNICO - A entrega das chaves para vistoria, quando desocupado o imóvel, não exonera o (a) LOCATÁRIO (A) e seus fiadores das obrigações assumidas, esses se houver, inclusive quanto ao pagamento do aluguel e encargos e a guarda do imóvel até efetiva entrega do mesmo.

CLÁUSULA QUINTA - VALOR DA LOCAÇÃO

O aluguel mensal, livremente convencionado, é nesta data no valor de **R\$ 3.761,00 (Três Mil, Setecentos e Sessenta e Um Reais)**.

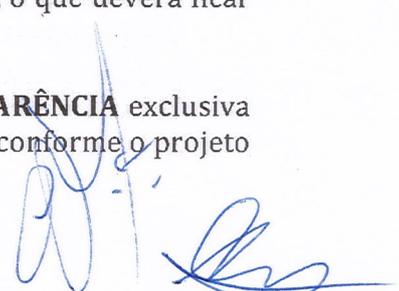
PARÁGRAFO PRIMEIRO - O aluguel acima estabelecido deverá ser pago através de **boleto bancário**, sempre até o dia 05 (cinco) do mês subseqüente.

PARAGRAFO SEGUNDO - Será acrescido no boleto mensal do aluguel o valor referente à taxa bancária para emissão do mesmo.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O aluguel mensal pactuado no caput será reajustado, automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente (anual) à contar da data da celebração do contrato, aplicando-se o **IGPM da FGV** ou, em sua falta, outro índice fixado pelo Governo Federal.

PARÁGRAFO QUARTO - Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o (a) LOCADOR (A) inibido de ajuizar a Ação Revisional, nos prazos da Lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

PARÁGRAFO QUINTO - Fica concedida, no início da locação, uma **CARÊNCIA** exclusiva de aluguel, pelo prazo de **30 (Trinta) dias**, para a realização de obra conforme o projeto do LOCATÁRIO, permanecendo as demais obrigações.



CLÁUSULA SEXTA - OUTROS ENCARGOS

Correrão, ainda, por conta do (a) **LOCATÁRIO (A)** todos os impostos, inclusive IPTU, e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, e que poderão ser cobrados do (a) **LOCATÁRIO (A)** juntamente com o aluguel, no caso de atraso.

PARÁGRAFO ÚNICO - Pagará, ainda, o (a) **LOCATÁRIO (A)**, as despesas ordinárias de condomínio e as extraordinárias que lhe couber, podendo também ser cobradas juntamente com o aluguel.

- VALOR DAS TAXAS DE CONDOMINIO DAS SALASR\$ 966,20
- VALOR DA TAXA DE CONDOMINIO DA VAGA.R\$ 231,83
- VALOR PARCELA MENSAL IPTU DAS SALAS..... R\$ 141,97
- VALOR IPTU MENSAL DA VAGA..... R\$ 13,00
- **TOTAL DAS DESPESAS..... R\$ 1.353,00**

CLÁUSULA SÉTIMA - DO SEGURO

Obriga-se o (a) **LOCATÁRIO (A)** a apresentar perante o **LOCADOR (A)**, para o recebimento das chaves, apólice de seguro do imóvel locado (incêndio, raio e explosão) com valor indenizatório compatível com o valor do mesmo.

Caso não apresente, fica ciente de que irá pagar o prêmio de seguro do imóvel locado, feito pelo (a) **LOCADOR (A)**, em companhia de sua livre escolha e pelo valor sempre atualizado, devendo referido pagamento ser efetuado pelo (a) **LOCATÁRIO (A)** quando da cobrança pelo (a) **LOCADOR (A)**.

PARÁGRAFO ÚNICO - O seguro tratado no parágrafo anterior não inclui, de nem uma forma, os estoques, instalações ou outros objetos que se encontrarem dentro do imóvel por ocasião do sinistro, devendo, por isso, o (a) próprio (a) **LOCATÁRIO (A)** fazer um seguro, por sua conta, de seus pertences.

CLÁUSULA OITAVA - ÔNUS DA IMPONTUALIDADE

O aluguel e/ou os encargos referidos nas cláusulas quinta, sexta e sétima, não pagos na data aprazada, ficarão sujeitos a uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do aluguel mensal, correção pelo IGPM, juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, contados dia a dia, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, além de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, se administrativamente a cobrança, e de 20% (vinte por cento), se judicial, podendo tal dívida ser protestada e incluída nos cadastros de crédito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O débito será enviado para a cobrança jurídica após 10 dias do vencimento, e incluído nos cadastros de crédito, após ultrapassado o período de 15 (quinze) dias do vencimento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica, desde já, estabelecido que o recebimento do aluguel e/ou dos demais encargos, referidos nas cláusulas sexta e sétima, fora do prazo fixado constituirá ato de mera tolerância, do qual não se poderá inferir novação do ajustado.



CLÁUSULA NONA - DAS BENFEITORIAS

É vedado ao (a) **LOCATÁRIO (A)**, sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel e/ou em suas dependências qualquer benfeitoria ou alteração sem prévia anuência escrita do (a) **LOCADOR (A)**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Todas as benfeitorias, inclusive as necessárias e úteis, ou outras de qualquer natureza, uma vez realizadas no imóvel locado, passarão a fazer parte integrante do mesmo, sem que ao (a) **LOCATÁRIO (A)** assista qualquer direito de indenização ou retenção.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Quando convier ao (a) **LOCADOR (A)**, fica facultado exigir do (a) **LOCATÁRIO (A)** a remoção das benfeitorias por este (a) introduzidas, a suas expensas, obtendo, assim, a devolução do imóvel no estado em que foi entregue para locação.

CLÁUSULA DÉCIMA - TRANSFERÊNCIA DA LOCAÇÃO

O (A) **LOCATÁRIO (A)** não poderá, sem o prévio e expresso consentimento do (a) **LOCADOR (A)**, dado por escrito, sublocar, emprestar, arrendar ou por qualquer título ceder o imóvel locado, no todo ou em parte.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Sempre que o imóvel, por interesse do (a) **LOCATÁRIO (A)**, for cedido ou transferido a terceiros, ou tiver alterada sua destinação, o que só poderá ocorrer com expressa autorização escrita do proprietário (a), o (a) **LOCATÁRIO (A)** pagará a este (a) uma taxa correspondente a três vezes o valor do aluguel atualizado.

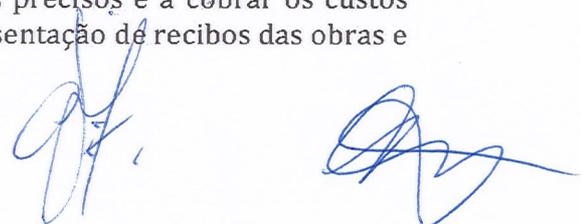
PARÁGRAFO SEGUNDO - Se, entretanto, o (a) **LOCATÁRIO (A)** notificar o (a) **LOCADOR (A)** da ocorrência de uma das hipóteses previstas no "caput" desta cláusula, fica, desde já, ciente de que um eventual silêncio ou inércia do (a) proprietário não traduzirão consentimento tácito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O (A) **LOCATÁRIO (A)** obriga-se na conservação do imóvel locado, deixando-o sempre em condições de higiene e limpeza, devendo, igualmente, manter os acessórios e instalações em perfeito estado de funcionamento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Todos os consertos e reparos necessários ao uso e conservação do imóvel serão feitos pelo (a) **LOCATÁRIO (A)**, a suas expensas, realizando a imediata reparação dos danos ou defeitos, verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Diante do não cumprimento do parágrafo acima, fica o (a) **LOCADOR (A)**, desde logo, autorizado a fazer os reparos precisos e a cobrar os custos executivamente do (a) **LOCATÁRIO (A)**, mediante a apresentação de recibos das obras e demais pagamentos efetuados.



PARÁGRAFO TERCEIRO - Se for necessário a substituição de qualquer instalação ou acessório, esta deverá ser feita por outra da mesma qualidade, o que, vale, também, para a pintura que deverá ser nas mesmas cores e com materiais de qualidade, no mínimo, iguais àqueles já existentes no imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO - No caso da obra de reparação serem feitas pelo (a) **LOCATÁRIO (A)** ou, diretamente, pelo (a) **LOCADOR (A)**, o aluguel correrá por conta daquele, até a conclusão das obras.

PARÁGRAFO QUINTO - Qualquer estrago ocasionado no imóvel em locação e em suas instalações, assim como as despesas a que o (a) proprietário (a) for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel pelo (a) **LOCATÁRIO (A)**, não são compreendidas dentro da multa prevista na cláusula quatorze, porque serão pagos a parte pelo (a) inquilino (a).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA UTILIZAÇÃO

Obriga-se o (a) **LOCATÁRIO (A)**, sob pena de rescisão contratual, a respeitar e se fazer respeitar, dentro do direito de vizinhança, pelos demais moradores ou frequentadores do prédio locado, cumprindo os regulamentos existentes e evitando a prática de atos perturbadores à tranqüilidade, à moral e aos bons costumes, respondendo pelas multas eventualmente aplicadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - No imóvel locado não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, como, também, não cortar ou danificar árvores existentes, ficando o (a) **LOCATÁRIO (A)** responsável pelos danos causados.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Nem uma intimação do serviço sanitário será motivo para o (a) **LOCATÁRIO (A)** abandonar o imóvel ou pedir rescisão de contrato, salvo vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruir ou sem condições de moradia.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O (A) **LOCATÁRIO (A)** obriga-se a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa.

PARÁGRAFO QUARTO - O (A) **LOCATÁRIO (A)** respeitará e dará cumprimento às disposições condominiais do edifício em que se encontra o imóvel locado, respondendo pelas despesas cabíveis, inclusive as extras que lhe couber, na proporção atribuída a cada unidade de apartamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DESAPROPRIAÇÃO

Na hipótese de ocorrer a desapropriação do imóvel locado, ambas as partes ficarão desobrigadas por todas as cláusulas do presente contrato, a partir da imissão da posse pelo poder expropriante, rescindindo-se de pleno direito a locação, sem nem um prejuízo aos contraentes.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - MULTA CONTRATUAL

O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato, salvo quando tal descumprimento for objeto de multa específica estabelecida no presente Contrato, no qual se encontra o imóvel locado, importará na imediata rescisão do mesmo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, bastando para tanto que a Parte inocente notifique a Parte infratora, concedendo prazo de 03 (três) dias para sanar a violação. Não sanada, fica aplicada imediatamente a rescisão do Contrato, ficando ainda a parte infratora obrigada a pagar à outra uma multa correspondente a três meses de aluguel em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS PROCEDIMENTOS JUDICIAIS

(A) **LOCATÁRIO** (A) e o (s) fiador (es), estes se houver, expressamente, autorizam ao(a) **LOCADOR**(A), quanto a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual, a proceder por via postal, por telex ou fac-símile, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação de locação ora ajustada, especialmente, as intimações referidas nos artigos 62, inciso III e 67, incisos II e VII da Lei 8.245, de 18/10/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra a que o (a) **LOCADOR** (A) venha ter que ajuizar por causa do (a) **LOCATÁRIO** (A), fica ajustado, entre as partes, que os honorários do advogado do (a) **LOCADOR** (A) serão sempre de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido ou o valor da causa.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica eleito o foro do município de Fortaleza para solucionar quaisquer dúvidas e/ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA GARANTIA LOCATÍCIA

O **LOCATÁRIO** depositará na conta da **LOCADORA**, de nº 110.000-9 Agência 2793-6 Banco do Brasil, a título de **GARANTIA**, a **CAUÇÃO** no valor de **R\$ 11.283,00** (Onze Mil, Duzentos e Oitenta e Três Reais), equivalente a 3 (três) meses de **ALUGUEL**.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ao final da relação locatícia, não existindo débito ou pendência de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, serão as importâncias devolvidas devidamente corrigidas pelo o índice da poupança.



E, por estarem, assim, justos e contratados, firmam o presente contrato, em duas vias de igual teor, na presença de testemunhas que a tudo assistiram e conhecimentos tiveram.

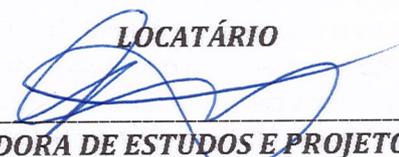
Fortaleza, 12 de Julho de 2022.

LOCADORA



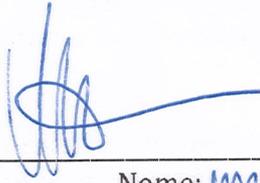
CRI PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S/A
José Cristino Cordeiro - Diretor Presidente
CPF-001.675.763-72

LOCATÁRIO

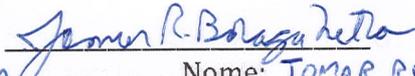


FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS - FINEP
ANDRE LUZ DE GODOY
CPF-064.636.236-44

TESTEMUNHAS:



Nome: MARCUS V. T. ALVARENGA
CPF: 251.1161.448-01



Nome: JOMAR ROLLAND BRAGA NETO
CPF: 053386907-21