

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais*, às partes, a seguir, qualificadas tem, entre si, ajustada a **LOCAÇÃO COMERCIAL** do imóvel abaixo descrito e caracterizado, mediante as cláusulas e condições seguintes;

I. - Adiante, designada, simplesmente "PARTE LOCADORA":

RENASCENCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida à Rua Paraná, 205, sala 14, Jardim Paulista, Suzano/SP, CEP 08675-190, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº. 38.046,107/0001-43, com nome fantasia de **RENASCENCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, neste ato representado por seus representantes legais Sr. **DILSON FELIPE DA SILVA**, brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG nº. 4.587.749-X – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 272.425.288-87, e Sr. **DANILO FELIPE DA SILVA**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador do RG nº. 23.029.420-0 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 263.823.868-63 com endereço comercial acima.

II. - Adiante, designada, simplesmente "PARTE LOCATÁRIA":

INTS – "INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE", pessoa jurídica de direito privado, estabelecida à Rua Paraná, 217, Edifício Orion, sala 909, Jardim Paulista, Suzano/SP, CEP 08675-190, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº. 11.344.038/0002-89, neste ato representado por seu Superintendente Geral o Sr. **IAN DOS ANJOS CUNHA**, inscrito sob o CPF nº 515.644.835-68, e portador da cédula de identidade RG nº 06538377-04, residente e domiciliado na Cidade de Salvador/BA.

III. - Do Imóvel, denominado como "OBJETO DE LOCAÇÃO":

Consiste em 01 (sala) **SALA COMERCIAL**, situada na **RUA PARANÁ, 217, EDIFÍCIO ORION, SALA 909, JARDIM PAULISTA, SUZANO/SP, CEP 08675-190.**

IV. - Da Locação, tem exclusivamente como "FINALIDADE":

Para Fins Não Residenciais, sendo especificamente para funcionamento de **ESCRITÓRIO ORGANIZAÇÃO SOCIAL**, vedada a alteração sem anuência do locador.

V. - "PRAZO DA LOCAÇÃO":

- 36 (trinta e seis) Meses
- Início em 01 de Janeiro de 2.021
- Término em 31 de Dezembro de 2.024

O prazo da locação será de 36 (trinta e seis) Meses, com **Início de Vigência** em 01 de Janeiro de 2.021 e **Término** em 31 de Dezembro de 2.024, quando impreterivelmente deverá a **Parte Locatária**, desocupar o imóvel **Objeto de Locação**, livre de pessoas e objetos, e consequentemente promover a entrega das chaves na sede da **Administradora do Imóvel**, a qual seja **M.F.M - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CORRETORA DE SEGUROS LTDA**, mediante a termo de vistoria desta.

VI. - "VALOR DO ALUGUEL MENSAL":

- Valor do Aluguel Mensal de R\$ 1.413,73 (Hum Mil Quatrocentos e Treze Reais e Setenta e Três Centavos) + **CONDOMÍNIO + IPTU**
- Vencimento Inicial em 20 de Fevereiro de 2.021
- Data de Vencimento em **Todo dia 20 (vinte)** de cada mês vencido

O valor do aluguel mensal será de R\$ 1.413,73 (Hum Mil Quatrocentos e Treze Reais e Setenta e Três Centavos), com **Vencimento Inicial** no dia 20 de Fevereiro de 2.021, e as demais com vencimento para a mesma data nos meses subsequentes.

"CLÁUSULAS E CONDIÇÕES RELATIVAS AO CONTRATO DE LOCAÇÃO":

O nomeado e designado, como **Parte Locadora**, deste instrumento, sendo proprietário do imóvel descrito como **Objeto de Locação**, loca-o ao nomeado e designado, como **Parte Locatária**, as cláusulas e condições abaixo:

Cláusula 1ª. - PRAZO DE LOCAÇÃO

1.1. - O prazo de locação, será de **36 (trinta e seis) Meses**, com **Início de Vigência em 01 de Janeiro de 2.021 e Término em 31 de Dezembro de 2.024**, conforme estipulados no **Item V**. Ao término, impreterivelmente, a **Parte Locatária**, se obriga a restituir o imóvel **Objeto de Locação** deste instrumento, desocupado e desimpedido, livre de pessoas e objetos, nas condições previstas neste contrato, sob pena de incorrer na multa da **Cláusula 8ª.**, e de se sujeitar ao disposto no artigo 565 ao 578 do Código Civil Brasileiro. Além de, consequentemente promover a entrega das chaves na sede da **Administradora do Imóvel**, a qual seja **M.F.M - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CORRETORA DE SEGUROS LTDA**, mediante a termo de vistoria desta.

Parágrafo Único - Caso, a **Parte Locatária**, pretenda continuar no imóvel **Objeto de Locação**, deverá comunicar por escrito, com antecedência mínima de **60 (sessenta) dias** antes do término previsto no **Item V**. Se houver, interesse da **Parte Locadora**, na continuidade, serão estudadas novas bases e condições do contrato, do qual não fica a **Parte Locadora** obrigado a renovar.

Cláusula 2ª. - ALUGUEL E REAJUSTE

2.1. - Todos os pagamentos de aluguéis e seus encargos pela **Parte Locatária**, em razão deste contrato, deverão ser efetuados no dia **20 (vinte) de cada mês**, referente ao mês vencido, por meio de **boleto bancário** emitido pela **Administradora do Imóvel**, denominada **M.F.M - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CORRETORA DE SEGUROS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 14.704.471/0001-95, situada na Rua Barão do Rio Branco, 60, Vila Costa, Suzano/SP, CEP 08675-030, boleto esse que será enviado a **Parte Locatária**, via **Correio e/ou pessoalmente** no **Endereço do Imóvel Locado além de ser enviado também uma Cópia via E-mail indicado pelo locatário, e um Carnê de Boletos de Cobrança de Aluguéis, a saber:**

E-mail: roseselotto@ints.com.br

Parágrafo Único - As **Partes** estão cientes que, no pagamento dos aluguéis mensais, serão inclusas as parcelas do IPTU, conforme a Capa deste, referente ao Ano de Vigência, ficando, assim, de responsabilidade da **Parte Locatária**, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.

2.2. - Caso o boleto, não seja recebido, à **Parte Locatária**, deverá providenciar o pagamento do aluguel, mais as despesas de impostos, e demais despesas comuns, no endereço da **Administradora do Imóvel** locado, supra relacionado, até a data do vencimento do boleto, não sendo considerado pagamento aquele efetuado de outra forma, e em outro local, que não os indicados nesta cláusula.

Parágrafo Único - As **Partes** estão cientes que, em eventual atraso no pagamento das parcelas locatícias, darão ensejo a propositura imediata da competência ação de despejo, cumulada com cobrança.

2.3. - As partes ajustam que, em caso de mora no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida de **Multa Moratório de 10% (dez por cento)**, bem como vencerá **Juros de 1% (um por cento) ao mês**, ou seja, **Juros de 0,033% ao dia**, e bem como, **Honorários Advocatícios de 10% (dez por cento)**, além da Correção Monetária de acordo com a Variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado - Índice Acumulado) da Fundação Getúlio Vargas, tudo desde a data de vencimento até a final liquidação, sem prejuízo do estabelecimento na **Cláusula 8ª.** deste contrato. Todavia, se houver necessidade do **Locador** ingressar ao Poder Judiciário, para ver tutelado seu direito, serão devidos, **Honorários de Advogados de 20% (vinte por cento)**.

2.4. - O Aluguel Mensal será **Reajustado Anualmente sobre o Valor Integral do Aluguel**, de acordo com a **Variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado - Índice Acumulado)** da Fundação Getúlio Vargas, ocorrida a partir da data deste instrumento e no período durante a vigência do presente e suas eventuais prorrogações. Caso, venha a ser

extinto tal índice, será adotado novo critério de reajustamento, em vigor na ocasião, que reflita a verdadeira desvalorização da moeda.

2.5. - Se em virtude da Lei posterior, admitir-se correção do valor de aluguel, em prazo inferior ao que é admitido nesta data, concordam as partes, desde já em caráter irrevogável e irretratável, que a correção será feita automaticamente nessa periodicidade, independentemente de qualquer Notificação Judicial ou Extrajudicial.

2.6. - Qualquer benfeitoria realizada no imóvel objeto, ficará incorporado ao mesmo, renunciando a Parte Locatária, desde já, qualquer direito a indenização sobre este.

2.7. - O primeiro aluguel, quando não corresponder ao mês cheio, será cobrado "pro rata die" no último dia do mês na forma da **Cláusula 2.1.**, ou seja, pelos dias que corresponderem ao período do início da locação até o último dia do mês.

2.8. - A Parte Locatária declara ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores, não significa e não representa, quitação de débitos anteriores, nem de outras obrigações decorrentes deste contrato, que não forem cobradas por quaisquer circunstâncias, em qualquer época.

2.9. - A falta de pagamentos, nas épocas supra determinadas, dos aluguéis e encargos, por si só constituirá a Parte Locatária, em mora, independentemente de qualquer Aviso ou Interpelação Judicial ou Extrajudicial.

2.10. - Devido ao crescimento de inadimplência junto ao Mercado Imobiliário, os aluguéis e acessórios em atraso sujeitarão a Parte Locatária à inscrição no Cadastro dos Órgãos Protetores de Crédito **SERASA** e **S.P.C.**, à partir do **Trigésimo dia de atraso**.

2.11. - O recebimento, a pedido da Parte Locatária, em outro local, de outra forma, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância da Parte Locadora, não sendo, jamais, considerado Novação Contratual.

Cláusula 3ª. - IMPOSTO, TAXAS, DESPESAS DE CONDOMÍNIO E AFINS

IPTU:

• **Inscrição Cadastral:** XXXXXXXXXXXXX

3.1. - Correrá por conta exclusiva da Parte Locatária, como parte integrante do aluguel ajustado, todos os Impostos, Taxas, Tarifas e demais Tributos Municipais, Estaduais, Federais e Outras Despesas Comuns, se houverem, devendo ser satisfeitos os seus pagamentos juntamente com o aluguel coincidente com o mês de seus vencimentos, sob pena, de não o fazendo, responde a Parte Locatária pelas multas e despesas decorrentes dos consequentes atrasos. Se, eventualmente, houver a Parte Locadora, efetuado qualquer desses pagamentos, obrigar-se-á a Parte Locatária a reembolsá-lo imediatamente, sem mais formalidades.

3.2. - Na hipótese, de serem os avisos dos tributos e encargos, a que se refere esta Cláusula, entregues diretamente a Parte Locatária, estes se comprometem a entregá-los no endereço da sede da Administradora do Imóvel, com antecedência necessária, para que sejam providenciados os seus pagamentos, sob pena de responder pelas multas decorrentes do atraso. Se, porventura, qualquer pagamento, a que se refere esta Cláusula, for efetuado pela Parte Locatária, obriga-se este a remeter Cópia Reprográfica dos mesmos a Parte Locadora, ou a quem estiver encarregada da Administração do Imóvel, em até **03 (três) meses** dos vencimentos, sob pena de Infração Contratual.

3.3. - No pagamento de alugueres e encargos ao final do contrato presente, a Parte Locatária obriga-se a apresentar cópia dos recibos quitados referentes às taxas que ficaram sob sua responsabilidade, sob pena de não concretização das quitações acarretarem a cobrança de tais Via Judicial.

3.4. - O não pagamento, dos tributos e encargos, a que se refere esta Cláusula, nas épocas próprias, facultará a Parte Locadora, a justa recusa ao recebimento dos alugueres, sujeitando-se a Parte Locatária ao pagamento dos ônus decorrentes do inadimplemento, previstos para cada débito, independentemente de eventual Ação de Despejo.

Cláusula 4ª. - LUZ E ÁGUA

LUZ – EDP Bandeirante:

- **Número de Instalação:** 150815344
- **CNPJ/CPF:** 13.005.444/0001-61

ÁGUA – SABESP:

- RGI: XXXXXXXXXXX/XX

4.1. - As despesas com o consumo de água, luz e outras utilidades, quando lançados separadamente para a coisa locada serão sempre de exclusiva responsabilidade da **Parte Locatária**, que se obrigam a fazer os respectivos pagamentos nas épocas e nos montantes devidos junto aos órgãos e repartições competentes e as transferências destas obrigações contratuais quando permitidas para os seus respectivos nomes junto aos órgãos competentes, sob pena de Infração Contratual após **30 (trinta) dias** a iniciar da data da assinatura deste instrumento.

4.2. - A **Parte Locatária** é o único responsável pelas multas e majorações ou outras comunicações a que der causa, relativamente às despesas referidas nesta cláusula, ainda que lançadas em nome da **Parte Locadora**.

4.3. - Se, porventura, a **Parte Locadora** efetuar os pagamentos referidos nesta cláusula, a fim de evitar cobrança em seu nome, as quantias por ele despendido serão reembolsadas pela **Parte Locatária**, devidamente atualizadas até a data de sua devida quitação.

4.4. - Obriga-se a **Parte Locatária**, a enviar mensalmente a **Parte Locadora**, ou a ainda, a quem estiver encarregado da **Administração do Imóvel**, cópias reprográficas destas despesas devidamente quitadas, sob pena de Infração Contratual no importe de **50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel mensal**.

4.5. - A **Parte Locatária** se obriga a fazer a transferência da titularidade das obrigações junto ao órgão competente pelo fornecimento de energia elétrica e água, para seus respectivos nomes no prazo de **30 (trinta) dias**, a contar da data de assinatura do presente instrumento sob pena de Infração Contratual. Do mesmo modo, compromete-se a **Parte Locatária** a efetuar a transferência para o nome da **Parte Locadora** ao término do contrato.

Cláusula 5ª. - MANUTENÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

5.1. - A **Parte Locatária** confessa receber o imóvel objeto desta locação, conforme o mencionado no laudo de vistoria e fotos arquivadas na empresa **Administradora do Imóvel**, obrigando-se a devolvê-lo a **Parte Locadora** ao término do contrato, em idênticas condições, inclusive devidamente repintado em sua cor original, sob pena de assim não procedendo, ser-lhe imposto judicialmente o pagamento de tais serviços e materiais gastos, que serão providenciados pela **Parte Locadora** e a seu critério, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

Parágrafo Único - Constatadas eventuais irregularidades e necessidade de reparos no imóvel em decorrência do uso indevido, fará a **Parte Locadora** apresentar de imediato a **Parte Locatária**, 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 sua execução, cessando a locação unicamente com o "termo de entrega de chaves e vistoria", firmado pela **Parte Locadora** ou seu **Representante**, assim como, se a irregularidade se der em virtude de defeito no imóvel, cuja obrigação pelo reparo seja do **Proprietário**, deverá a **Parte Locatária** protocolizar reclamação junto ao **Representante**, o qual tomará providências junto ao **Proprietário** no sentido de que venha a sanar o defeito, desde que confirmada a sua responsabilidade.

5.2. - A **Parte Locatária**, salvo as obras que importem na segurança do imóvel locado, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários, iluminação, pintura, telhado, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, bem como as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, de acordo com a **Cláusula 5.1.**, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato.

5.3. - Quando do término da locação ou de sua rescisão, a **Parte Locatária** deverá entregar o imóvel com todas as reformas efetuadas, inclusive repondo-o em condições de uso, sem que se assista o direito, contudo, a qualquer tipo de retenção ou indenização pelas mesmas, nos termos do Artigo 35 da Lei nº. 8.245/91, as quais ficarão incorporadas ao imóvel, exceção feita àquelas que possam ser removidas sem que cause danos para o imóvel, tais como máquinas e equipamentos, divisórias, etc., e desde que comprove ser de sua legítima propriedade, que poderão ser retiradas pela **Parte Locatária**.

5.4. - Nos termos dos Artigos 35 e 36 da Lei nº. 8.245-91, a Parte Locatária não terá direito a qualquer tipo de indenização por quaisquer benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, efetuadas no imóvel, renunciando, desde já, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer tipo de indenização ou de retenção.

Parágrafo Primeiro - A Parte Locatária, não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia e expressa anuência da Parte Locadora, não lhe cabendo direito de retenção por aquelas que mesmo necessárias ou consentidas, venham a ser realizadas.

Parágrafo Segundo - A Parte Garantidora será chamada a responder pelo valor das construções, acessões e ou benfeitorias introduzidas no imóvel, caso sejam removidas, desmontadas ou demolidas pela Parte Locatária.

5.5. - Vencido o prazo de locação estabelecido no resumo deste instrumento, em conformidade com o Artigo 23, Inciso III, da Lei nº. 8.245/91, obriga-se a Parte Locatária a restituir o imóvel inteiramente desocupado e em estado satisfatório de conservação e habitabilidade, sob pena de incorrer na multa ajustada na **Cláusula 8ª.** e de sujeitar-se ao disposto do Artigo 575, do Código Civil Brasileiro.

5.6. - Após o vencimento do prazo ora ajustado para a presente locação obriga-se a Parte Locatária a comunicar, por escrito, a Parte Locadora, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, que irão restituir o imóvel, a fim de que, após a necessária vistoria, sejam realizados os eventuais consertos necessários à reposição do imóvel em estado satisfatório de uso. Se assim, não o fizer, e se as chaves forem recebidas condicionalmente pela Parte Locadora, responderá a Parte Locatária pelos aluguéis e demais encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do imóvel em perfeito estado, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Único, do Artigo 6º, da Lei 8.245/91.

5.7. - A entrega das chaves do imóvel para vistoria somente poderá ser efetuada junto a Parte Locadora ou sua Representante Legal, e nunca a terceiros, após a Parte Locatária haver cumprido integralmente todas as condições previstas neste instrumento particular, sob pena de, em não o fazendo, continuar responsável pelos aluguéis e encargos, até o acerto final e recibo de quitação total expedida pela empresa Administradora do Imóvel, assim como também a Parte Caucionante deste instrumento.

Cláusula 6ª. - SEGURO

6.1. - A Parte Locatária se obriga a pagar seguro contra os riscos de incêndio, raio, explosão e danos do imóvel locado no valor de **R\$ 250.000,00 (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)**, ficando igualmente obrigado ao pagamento do prêmio, indicando o nome da Parte Locadora como beneficiária. A Parte Locatária fica, também, responsável pela modificação da taxa do referido seguro, em virtude da atualização e/ou valorização de mercado que vier a ser dada ao imóvel. Os pagamentos deverão ser feitos exclusivamente pela Parte Locatária, sob pena de caracterização de infração contratual.

Parágrafo Único - A Parte Locatária deverá renovar o seguro, enquanto o mesmo permanecer no imóvel locado, apresentando esta renovação a Parte Locadora ou à Administradora do Imóvel.

6.2. - A contratação do seguro deverá ocorrer no prazo de **30 (trinta) dias** a contar da assinatura do presente contrato sob pena de incorrer na multa convencionada no valor de **03 (três) aluguéis vigentes**, além de infração junto à Companhia Seguradora.

6.3. - Na hipótese de ocorrência de sinistro coberto pelo seguro, de que trata esta cláusula, a Parte Locatária obriga-se a comunicar o fato imediatamente a Parte Locadora ou à Administradora do Imóvel deste, para que tomem as devidas providências junto à Companhia Seguradora.

6.4. - Fica a Parte Locatária obrigada a respeitar todas as cláusulas e condições da apólice do seguro contratado, sob pena de, na hipótese de não ocorrer o pagamento da indenização pela Companhia Seguradora, por eventual descumprimento das cláusulas e condições do contrato, se sujeita ao pagamento da indenização devida a Parte Locadora, sem prejuízo da multa contratual e a resolução do presente instrumento, a critério da Parte Locadora.

Cláusula 7ª. - CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, SUBLOCAÇÃO E COMODATO

7.1. - Fica vedado o uso do imóvel para outra finalidade que não se enquadre nas atividades comerciais da **Parte Locatária** mencionadas neste instrumento.

7.2. - Fica proibido a **Parte Locatária**, a transferência deste contrato, a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem prévio consentimento por escrito da **Parte Locadora**, devendo no caso deste ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desimpedido nos termos deste contrato, quando finda ou rescindida a locação. Igualmente não é permitido fazer modificações no imóvel, sem autorização escrita da **Parte Locadora**.

Cláusula 8ª. - MULTA E RESOLUÇÃO

8.1. - A infração de qualquer cláusula do presente contrato, em especial as referentes ao uso e manutenção e restituição do imóvel locado, sujeitará o infrator à multa de valor a **03 (três) aluguéis mensais, vigentes na data da infração**, a qual será paga na forma da Lei, independente do prazo decorrido da locação, facultado, ainda, à Parte Inocente, considerar resolvido o presente instrumento sem qualquer tipo de aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ensejando o despejo por infração contratual no caso da **Parte Locatária**, se estes, vierem a violar qualquer cláusula contratual deste instrumento.

Cláusula 9ª. - DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. - A **Parte Locatária** fica obrigado a satisfazer todas as eventuais intimações dos poderes públicos a que der causa e apagar todas as multas que motivarem, além de ser responsável, também, pelas eventuais multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, com a retenção ou pela entrega fora de prazo para pagamento com abono dos avisos de lançamentos respectivos que receberem.

9.2. - Nenhuma intimação dos serviços sanitários, da vigilância sanitária, motivará a rescisão do presente instrumento ou a abandonar o imóvel, salvo procedente de vistoria judicial que se apure estar à construção ameaçada de ruir, ou seja, considerada inabitável. No caso de existência de fossas, a limpeza, conservação e manutenção das mesmas ficarão sempre a cargo do Locatário.

9.3. - A **Parte Locatária**, desde já, faculta a **Parte Locadora**, ou seu **Representante Legal**, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando entenderem conveniente; bem como, no caso de alienação do imóvel locado, autorizar expressamente a exposição do mesmo a terceiros interessados, mediante prévio agendamento.

9.4. - Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **Parte Locadora** desobrigada, por todas as cláusulas deste instrumento, ressalvadas a **Parte Locatária**, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização que por ventura venha a ter direito.

9.5. - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela **Parte Locadora** ou eventual **Representante** desta, ou por convenção condominial, a **Parte Locatária** se obriga a observá-lo integralmente, como mais uma cláusula deste instrumento, do qual passará a fazer parte integrante.

Parágrafo Único - De qualquer forma, não poderá a **Parte Locatária** infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego, silêncio e respeito aos direitos de seus vizinhos, responsabilizando-se, ainda, por atos daqueles que permitirem o ingresso no edifício e no imóvel objeto de presente locação, assim como é defeso estocar, guardar ou manter a qualquer título substâncias, materiais e equipamentos nocivos aos outros ocupantes do prédio. O uso indevido e/ou diverso do imóvel e a inobservância dos bons costumes, conservação, manutenção, vide **Cláusula 5ª.**, e limpeza, em desacordo com normas de segurança, desrespeito ao regulamento ou qualquer obrigação decorrente deste instrumento, serão motivos para a rescisão, e o consequente despejo por infração contratual.

9.6. - O imóvel objeto desta locação, destina-se exclusivamente a fins não residenciais, não podendo sua destinação ser mudada sem o consentimento expresso e por escrito da **Parte Locadora**.

9.7. - Fica terminantemente proibida a **Parte Locatária** de utilizar-se do imóvel de outra forma, devendo este ser utilizado apenas e tão somente como **ESCRITÓRIO ORGANIZAÇÃO SOCIAL** da **Parte Locatária**.

9.8. - Caso a Parte Locatária descumpra o acima estabelecido, a Parte Locadora dará por reincidento o presente instrumento particular, podendo retomar de forma imediata a posse do imóvel sem a necessidade de prévia notificação.

9.9. - Em razão disto, na hipótese de eventual ação de despejo, fica ciente a Parte Locatária, que não fará jus aos prazos estipulados no Parágrafo 3º, do Artigo 63, da Lei nº. 12.112/2.009.

9.10. - A Parte Locatária declara e confessa que verificou junto ao poder público a possibilidade de utilização do imóvel para a finalidade desejada, tendo constatado ser possível essa utilização e a mesma não contraria as normas vigentes inclusive no tocante a lei de zoneamento, uso, ocupação e restrições; bem como, no tocante a regularidade da edificação. Dessa forma, isenta a Parte Locadora de toda e qualquer responsabilidade, caso seja ou venha a ser impossível utilizar o imóvel. Todavia, se vier a ser constatada a impossibilidade da utilização, arcará a Parte Locatária com a responsabilidade de todas e quaisquer penalidades aplicadas, tais como, aquelas previstas neste instrumento em razão de infração às cláusulas.

9.11. - Obriga-se, desde já, a Parte Locatária 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.

9.12. - O exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste instrumento, não será considerado novação de seus termos, nem motiva o fim de desobrigar as Partes de suas obrigações contratuais. Se, a Parte Locadora, admitir em benefício a Parte Locatária, qualquer tipo de atraso no pagamento do aluguel e demais acessórios que lhe incumbam, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste instrumento, ou novação contratual, pois se constituirá em ato de mera liberalidade da Parte Locadora, cabendo a Parte Locatária as respectivas despesas de cobrança e mora.

9.13. - A Parte Locatária e a Parte Garantidora autorizam a inclusão de seus nomes em banco de dados de proteção ao crédito (SPC – SERASA e etc.) enquanto perdurar a existência de eventual débito decorrente da presente locação. A Parte Locatária e a Parte Garantidora declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.

9.14. - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários de advogado que o credor constituir para ressalva de seus direitos.

9.15. - O aluguel desta locação, será reajustado conforme a variação do índice estabelecido na **Cláusula 2ª**, ou, na extinção deste, por outro índice substitutivo fornecido pelo governo federal, prevalecendo sempre o maior índice e a menor periodicidade.

9.16. - Caso o imóvel venha a ser abandonado pela Parte Locatária e estando este em mora com os alugueres, fica a Parte Locadora desde já autorizado a ocupá-lo, independentemente de ação de imissão na posse, sem quaisquer formalidades e sem prejuízo da aplicação das demais cláusulas deste contrato.

9.17. - Em caso de ser proposta ação judicial para cobrança de alugueres, descumprimento de cláusulas ou condições contratuais ou outras, será sempre devido pela Parte Locatária o pagamento das **Custas Processuais e Honorários Advocatícios em base de 20% (vinte por cento)**, e se houve **Acordo Extrajudicial** será devido pela Parte Locatária os **Honorários Advocatícios em base de 10% (dez por cento)**, conforme **Cláusula 2ª**.

Parágrafo Único - No caso de ação de despejo por falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, o eventual depósito judicial do débito atualizado será acrescido de **Multa Contratual de 10% (dez por cento)**, **Juros de Mora e Custas e Honorários de Advogado fixados desde já em 20% (vinte por cento)**, nos termos do Artigo 62, II, "a", "b", "c", e "d" da Lei nº. 8.245/91.

9.18. - Nos termos do Artigo 58, IV, da Lei nº. 8.245, de 18/10/91, concordam expressamente as Partes que toda e qualquer intimação, citação ou notificação poderá ser efetuada, se assim acharem conveniente, mediante correspondência com aviso de recebimento, ou tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante fac-símile ou, ainda sendo necessárias pelas demais formas previstas na legislação vigente e em especial no Código de Processo Civil.

9.19. - Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo da **Parte Devedora**, em qualquer caso, os Honorários Advocatícios que a **Parte Credora** despende integralmente para a defesa de seus direitos.

9.20. - Toda e quaisquer regularizações do imóvel necessárias para o fornecimento de alvará de funcionamento perante os órgãos públicos serão de inteira responsabilidade da **Parte Locatária**, inclusive a obtenção de AVCB perante o Corpo de Bombeiros, concedendo a **Parte Locadora**, desde já, poderes a **Parte Locatária** para realizar todos os atos necessários para cumprimento desta obrigação, inclusive perante aos órgãos públicos.

9.21. - Para entrega das chaves do objeto da presente locação, após o término final do presente contrato, a **Parte Locatária** se obriga a notificar a **Parte Locadora** dessa intenção com no mínimo **30 (trinta) dias** de antecedência, para apuração de danos e reparos previstos neste contrato, assumindo a **Parte Locatária** a obrigação de indenizar a **Parte Locadora** das importâncias nela apuradas, independentemente de qualquer tipo de procedimento judicial.

9.22. - Em caso de incêndio ou qualquer acidente ocorrido, sem culpa de qualquer das **Partes** e que obrigue a reconstrução do prédio, a locação ficará rescindida, desobrigando os contratantes das cláusulas e condições deste instrumento, desde que a **Parte Locatária** comprove a vigência do Seguro, conforme **Cláusula 6ª**.

Cláusula 10ª. - CASOS OMISSOS

10.1. - Aplicar-se-ão as disposições relativas à Lei nº. 8.245/91 e outras em vigor, para reger eventuais omissões nas cláusulas e condições desse contrato.

Cláusula 11ª - MOEDA NACIONAL

11.1. - O presente contrato está sendo realizado de conformidade com a Lei 9.069/95 de 29/06/95, que instituiu o Real (R\$) como moeda nacional, e ainda reconhecem as **Partes** que o Valor do Locativo ora ajustado reflete o justo Valor de Mercado nesta data, para uma economia estável. Aceitam e concordam a **Parte Locadora** e a **Parte Locatária** que, se houver modificação ou alteração na Política Econômica Nacional na qual sejam alterados os prazos de Reajustamento de Aluguel, o prazo estipulado no **Item VI**, também será modificado para se adequar às novas medidas e realidade de mercado, aceitando sempre o de menor prazo para reajuste, independentemente de comunicação ou de aviso entre as **Partes**. Com esta modificação se procurará manter e ou resgatar o efetivo Valor do Aluguel aqui pactuado, protegendo-o de eventual efeito inflacionário.

Cláusula 12ª. - CLÁUSULA DE ARBITRAGEM

12.1. - As partes convencionam que para solucionar qualquer controvérsia oriunda do presente contrato se submeterão ao Juízo Arbitral, nos termos da Lei 9.307/96, indicando como entidade arbitral a Câmara de Arbitragem e Mediação do Vale do Paraíba – CAMVALE, localizada na cidade de Suzano, Estado de São Paulo, na Travessa Adelino Domingos, nº 25 – Vl. Adelina – Suzano – SP -08675-380, telefone (12) 3951-7363 ou (11) 4747-7674, a cujo regulamento aderem e do qual têm plena ciência, observando-se, porém, que deverão ser utilizado 01 (um) árbitro, sendo facultada a produção de prova documental, oral e pericial, devendo o julgamento ser de direito, no prazo de 90 dias, com a sentença proferida na cidade de Suzano e que as custas e despesas procedimentais serão suportadas por aquele de der causa à demanda que arcará, também, com os honorários advocatícios .Ciente:

LOCADORES: RENASCENCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA _____ e

RENASCENCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA _____ e

LOCATÁRIO: INTS-INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE _____.



Estando justas e contratadas, as partes após lerem, entendimento e aprovação de todas as cláusulas do presente instrumento assinam e rubricam em **03 (três) vias e 09 (nove) folhas**, de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo nomeadas e qualificadas.

Sendo o que se representa;
Suzano, 01 de Janeiro de 2.021.

PARTE LOCADORA: RENASCENCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA
REPRESENTANTE LEGAL: DILSON FELIPE DA SILVA

PARTE LOCADORA: RENASCENCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS E CONSTRUÇÕES LTDA
REPRESENTANTE LEGAL: DANILO FELIPE DA SILVA

PARTE LOCATÁRIA: INTS- INSTITUTO NACIONAL DE TECNOLOGIA E SAÚDE
REPRESENTANTE LEGAL: IAN DOS ANJOS CUNHA

ADMINISTRADORA: M.F.M - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CORRETORA DE SEGUROS LTDA

TESTEMUNHAS:

01ª Via – Parte Locadora / 02ª Via – Parte Locatária / 03ª Via – Administradora de Bens

CARTÓRIO CATIZANE – TABELIONATO 8º OFÍCIO DE NOTAS
Ms. Carolina Catizane de Oliveira Almeida - Tabelião Titular / Av. Tancredo Neves, 805 - Ed. Espaço Empresarial Lapa de C.
Caminho das Árvore, Salvador - BA, CEP 41.820-021, www.cartoriocatizane.com.br - Tel.: (71) 3042-1111

Reconheço por **SEMELHANÇA** a(a)s firma (s) de:
IAN DOS ANJOS CUNHA

Salvador, 31 de Agosto de 2021

Em Test. da Verdade.

JAILTON DE SOUSA SILVA
ESCREVENTE

Selo: 1808.AB22858-8 - Valor: R\$ 5,40
Consulte em: www.tjba.jus.br/autenticidade



PRIMEIRO TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE SUZANO-SP - CNPJ/MF 51.257.485/0001-45
Rua Barão do Rio Branco, nº. 409 - Vila Costa - Suzano-SP - Fones: (11) 747-1737 / (11) 4744-4416

Reconheço por semelhança com valor 2 firma(s) de: DILSON FELIPE DA SILVA(5059), DANILO FELIPE DA SILVA(21594), Dou fé.

Suzano-SP, 21/09/2021 Em Teste

Assinatura: da verdade.

LUIZ FELIPE AGUIAR DOS SANTOS - ESCRIVENTE AUTORIZADO

Código Seg: 5049485750485049495050574855. Valor: 20,92

COM O SELO DE AUTENTICIDADE
1º TABELÃO DE SUZANO

1º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE SUZANO
Rua Barão do Rio Branco 409 - Vila Costa - Suzano - SP
LUIZ FELIPE AGUIAR DOS SANTOS
Escrivente

