



UFRJ

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Nº01/2019 DO IMÓVEL SITUADO À AVENIDA REPÚBLICA DO CHILE, Nº 330, QUE CELEBRAM ENTRE SI A UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ, NA QUALIDADE DE LOCADORA, E A DANIEL ADVOGADOS, NA QUALIDADE DE LOCATÁRIA

Pelo presente instrumento as partes:

A UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ, pessoa jurídica de direito público, com sede à Av. Pedro Calmon, nº 550, 8º andar, sala 827 – Prédio da Reitoria, Cidade Universitária, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21.941-904, inscrita no CNPJ nº 33.663.683/0001-16, neste ato representada pelo Prô-Reitor de Gestão e Governança, ANDRÉ ESTEVES DA SILVA, identidade nº [REDACTED], CPF nº [REDACTED], conforme delegação de competência atribuída pela Portaria nº 4.925, de 12 de junho de 2017, do Magnífico Reitor, publicada no Boletim BUFRJ nº 24, de 15 de junho de 2017, e publicada no D.O.U. nº 111, seção 02, p. 31, de junho de 2017, doravante designada simplesmente **"LOCADORA"** e, **DANIEL ADVOGADOS** sociedade civil de advogados, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 3º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.073.800/0001-91, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente **"LOCATÁRIA"**, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL nº01/2019, em referência ao Processo Administrativo 23079.016813/2017-60, da UFRJ, tem entre si, justo e contratado, mediante as cláusulas e condições abaixo, o seguinte:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

- 1.1. O objeto do presente Contrato é a locação para fins não residenciais do 21º andar da Torre Oeste do Edifício Ventura Corporate Towers, unidade nº 2101, localizado na Avenida República do Chile, nº 330, Centro, Rio de Janeiro, RJ, com área locável de 1.644,63 m² (um mil seiscentos e quarenta e quatro e sessenta e três metros quadrados), aqui denominado "Imóvel", bem como o direito de uso de 46 (quarenta e seis) vagas de estacionamento localizadas dentro do Edifício Ventura Corporate Towers.
- 1.2. O Imóvel encontra-se registrado no 7º Office de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, conforme matrícula nº 42437. O Imóvel será entregue à LOCATÁRIA conforme descrito no Anexo I – Laudo de Vistoria.
- 1.3. A **LOCADORA** assume total responsabilidade quanto à plena regularização do Imóvel junto aos órgãos públicos competentes, arcando com todo e quaisquer custos ou despesas, notadamente:
 - a) junto à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro e obtenção do Habite-se;
 - b) junto ao INSS;
 - c) junto ao Cartório de Registro de Imóveis; e
 - d) junto ao Corpo de Bombeiros.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- 1.4. A **LOCADORA** entrega à **LOCATÁRIA** o Imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1.1 em perfeito estado de conservação e funcionamento, devendo assim permanecer e ser restituído à **LOCADORA** quando finda ou rescindida a presente locação.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

- 2.1. O contrato de locação terá um prazo de 120 (cento e vinte) meses iniciando-se no dia 01 de maio de 2019 e findando-se no dia 01 de maio de 2029, quando então será considerada finda a locação, independente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a restituir o Imóvel completamente livre e desocupado de pessoas e bens.
- 2.2. O presente Contrato poderá ser prorrogado, após o seu vencimento, mediante acordo entre as Partes, estabelecendo desde já, como condição para renovação, a adequação do aluguel ao valor de mercado praticado na época da renovação e a manutenção ou ratificação da garantia ora prestada. A **LOCATÁRIA**, se pretender exercer a faculdade aqui prevista, deverá comunicar seu interesse à **LOCADORA** com antecedência mínima de 6 (seis) meses do vencimento do prazo inicial da locação.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E REAJUSTES

- 3.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente à **LOCADORA** a importância de R\$80,00 (oitenta reais) por metro quadrado, perfazendo o valor total de R\$131.570,40 (cento e trinta e um mil e quinhentos e setenta reais e quarenta centavos), observados os períodos de graça concedidos na cláusula 3.8 abaixo.
- 3.2. Iniciada a locação tal como previsto neste instrumento, o aluguel mensal inicial convencionado acima, será reajustado a cada 12 (doze) meses, a partir do início do prazo locativo, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ressalvado o disposto abaixo.
- 3.2.1. Caso a periodicidade de reajustes de aluguéis venha a ser diminuída para período inferior a 12 (doze) meses, o aluguel previsto neste Contrato será reajustado no menor prazo permitido por Lei, a fim de manter o equilíbrio econômico e financeiro do presente Contrato.
- 3.3. Para todos os efeitos deste Contrato, caso o IGP-M seja extinto ou se torne proibida a sua utilização, o mesmo será substituído, sucessiva e respectivamente, pelo IGP-DI/FGV (Índice Geral de Preços-Disponibilidade Interna da Fundação Getúlio Vargas), IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), ou por outros índices que venham a substituí-los, ou ainda por índice a ser acordado pelas Partes, sempre visando manter o equilíbrio econômico e financeiro da base inicial deste Contrato.
- 3.4. Havendo a adoção de índice substitutivo, o valor do aluguel será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado. O valor encontrado passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.
- 3.5. Na hipótese acima prevista, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data de cada vencimento, as Partes utilizarão, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações por ocasião de sua divulgação, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da divulgação do mencionado índice.
- 3.6. Independente da data de início da locação, o reajuste do aluguel previsto nesta cláusula será aplicado todo dia 1º (primeiro) de cada mês previsto para o reajuste.

[Assinatura]

[Assinatura]

3.7. O aluguel vencerá no último dia de cada mês civil, e seu pagamento será feito pela **LOCATÁRIA** através de **Guia de Recolhimento da União – GRU**, até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencimento.

3.8. A **LOCADORA** concede à **LOCATÁRIA** o período de 12 (doze) meses não consecutivos de carência do Aluguel. Compreendidos entre o 1º ao 4º mês, 13º ao 15º mês, 25º ao 27º mês, 37º e 38º mês deste Contrato.

3.9. A carência aqui concedida não se aplica ao pagamento dos demais encargos locatícios, tais como taxas condominiais, imposto predial e territorial urbano, seguros e quaisquer outros mencionados neste Contrato, que serão devidos pela **LOCATÁRIA**, em sua integralidade, a partir da data inicial de vigência desta locação, conforme indicado na cláusula 2.1 acima.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS

4.1. Correm por conta da **LOCATÁRIA** o pagamento de (i) todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel a partir da data inicial de vigência desta locação, que devem ser pagos diretamente a cada um dos respectivos prestadores de serviços, (ii) despesas ordinárias de condomínio, incidentes sobre o Imóvel e (iii) despesas de consumo de energia elétrica e de água, originadas das áreas privativas do Imóvel objeto desta locação.

4.1.1. As despesas ordinárias de condomínio deverão ser pagas na data de seu vencimento, diretamente à administradora do Edifício Ventura Corporate Towers. O pagamento dessas despesas com atraso implicará no acréscimo das penalidades e dos encargos previstos na convenção de condomínio e na legislação pertinente.

4.1.2. O IPTU e eventuais taxas incidentes sobre os Imóveis deverão ser pagas pela **LOCATÁRIA** nas datas dos respectivos vencimentos, diretamente a quem de direito, cabendo à **LOCATÁRIA** comprovar tais pagamentos à **LOCADORA**, sempre que solicitado, mediante comunicação por escrito com prazo de 5 (cinco) dias úteis para o seu atendimento.

4.1.3. As quantias referentes a pagamentos que eventualmente tenham sido feitos pela **LOCADORA**, de encargos ou obrigações de competência da **LOCATÁRIA**, estabelecidos neste Contrato, deverão ser reembolsados pela **LOCATÁRIA** no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data em que ela, **LOCATÁRIA**, receber da **LOCADORA** os respectivos comprovantes.

4.1.4. Eventual recebimento de alugueis ou encargos em valores inferiores ao devido não eximirá a **LOCATÁRIA** da obrigação de complementar o pagamento das diferenças.

4.1.5. De igual modo, não caracterizará alteração ou novação contratual o eventual recebimento de alugueis ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste instrumento.

4.2. A **LOCADORA** garante que a **LOCATÁRIA** terá o direito de auditar as contas do Edifício, com a devida análise dos comprovantes dos encargos descritos acima.

5. CLÁUSULA QUINTA – BENFEITORIAS

5.1. A **LOCATÁRIA** está, desde logo, autorizada a fazer as obras de reforma necessárias à adaptação do Imóvel alugado ao seu ramo de negócio, só ficando essas benfeitorias incorporadas à propriedade se não for possível retirá-las sem danos para o Imóvel. À **LOCADORA** cabe o direito de acompanhar as obras de adaptação, que só poderão ser

X 

executadas caso haja concomitante licença dos poderes públicos competentes. Fica desde já entendido e acordado entre as Partes que, não obstante qualquer autorização concedida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** para introdução de qualquer benfeitoria ao Imóvel, a **LOCATÁRIA** isentará a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade técnica pela referida benfeitoria, permanecendo, perante a **LOCADORA** e terceiros, incluindo órgãos públicos competentes, como a única responsável pela realização da referida obra.

5.1.1. A **LOCADORA** não poderá negar qualquer benfeitoria sem motivo justificado, devendo analisar a solicitação e posicionar-se a respeito em até 15 (quinze) dias úteis. No caso da ausência da resposta da **LOCADORA** no referido prazo, a **LOCATÁRIA** poderá executar a benfeitoria, ressalvadas as responsabilidades dispostas no item 5.1.

5.2. Na hipótese de introdução de modificações ou reformas sem o atendimento aos requisitos previstos nas cláusulas anteriores, a **LOCATÁRIA** estará sujeita às penalidades previstas na cláusula 7.1, sendo ainda a única responsável, perante os poderes públicos, pelas respectivas multas, bem como pela reposição dos Imóveis no mesmo estado em que se encontravam, tudo sem qualquer ônus ou responsabilidades para a **LOCADORA**.

5.3. As benfeitorias, mesmo as necessárias e úteis, introduzidas com ou sem autorização da **LOCADORA**, não serão indenizáveis nem conferirão à **LOCATÁRIA** o exercício do direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título ou tempo.

5.3.1. As adaptações efetuadas pela **LOCATÁRIA**, os equipamentos, móveis e utensílios de sua propriedade, e que puderem ser retirados ao término do contrato sem prejuízo ou dano ao Imóvel, serão sempre única e exclusivamente de propriedade da **LOCATÁRIA**.

5.3.2. Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as instalações de natureza móvel, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios introduzidas no Imóvel pela **LOCATÁRIA**, podendo ser removidas findo o Contrato, desde que a inclusão e/ou remoção não modifique ou afete a estrutura e as características do Imóvel.

5.3.3. Findo ou rescindido este Contrato, a **LOCADORA** poderá optar pela reposição do Imóvel vazio, com espaço linear, sem qualquer alvenaria e/ou estruturas de divisórias, ficando nesse caso a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios até que o Imóvel seja restituído à **LOCADORA** nas condições descritas, ainda que a **LOCADORA** tenha autorizado tais benfeitorias ou modificações.

5.3.4. Caso a **LOCADORA** opte pela reposição do Imóvel nas condições descritas na cláusula 5.3.3 acima, a **LOCADORA** deverá comunicar esta decisão à **LOCATÁRIA** em até 90 (noventa) dias antes da data de encerramento do Contrato, de modo que a **LOCATÁRIA** tenha tempo hábil para providenciar as adaptações necessárias no Imóvel.

5.3.5. Na hipótese de a **LOCADORA** comunicar à **LOCATÁRIA** sobre a sua opção pela reposição do Imóvel vazio, com espaço linear, mas sem a observância do prazo mencionado no item 5.3.4 acima, a **LOCATÁRIA** ficará desobrigada do pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios até que o Imóvel encontre-se nas condições solicitadas pela **LOCADORA** para restituição.

5.3.6. Na eventualidade de a **LOCADORA** aceitar, a seu exclusivo critério, as alterações introduzidas no Imóvel, ao final da locação, tal aceitação não implicará no pagamento de qualquer indenização e/ou reembolso em decorrência das alterações realizadas nos Imóveis pela **LOCATÁRIA**.

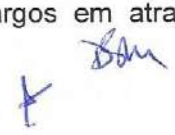
6. CLÁUSULA SEXTA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

Don

X

- 6.1. A **LOCATÁRIA** não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar no todo ou em parte o Imóvel sem o prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, salvo para empresa comprovadamente do mesmo grupo econômico, ou mesmo qualquer de seus sócios, desde que mantida a destinação aqui descrita e com o mesmo objeto do constante neste instrumento, mediante simples notificação escrita da **LOCATÁRIA**. Nessa hipótese, a **LOCATÁRIA** permanecerá como única responsável perante a **LOCADORA**, pelo fiel cumprimento do presente Contrato até o seu término e/ou eventuais renovações.
- 6.2. Observada a regra contida no item 6.2.2 abaixo, constitui uma faculdade da **LOCADORA** a alienação, a qualquer tempo, do Imóvel a terceiros, hipótese em que, não exercendo a **LOCATÁRIA** o seu direito de preferência dentro do prazo legal, esta se obrigará a permitir a visitas de pretendentes à compra do Imóvel, mediante aviso prévio, em horário comercial, até a efetiva concretização da venda, sendo que referidas visitas não poderão, em nenhuma hipótese, prejudicar ou impedir as atividades exercidas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel.
- 6.2.1. Na hipótese de alienação do Imóvel, deverá ser respeitada a vigência do presente Contrato de Locação, cabendo à **LOCATÁRIA**, para fazer jus a esse direito, providenciar a averbação pertinente junto à matrícula do Imóvel.
- 6.2.2. A **LOCADORA** fica obrigada a comunicar à **LOCATÁRIA**, mediante notificação escrita, com aviso de recebimento, qualquer intenção de venda, dação em pagamento ou cessão de direitos sobre o Imóvel locado, contendo todas as condições do negócio, em especial o preço, forma de pagamento e a existência de ônus reais sobre o imóvel objeto de alienação, para que esta, querendo, possa exercer o direito de preferência a que se refere o art. 27 da Lei n.º 8.245/91.
- 6.3. Fica convencionado que, para os fins e efeitos do artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, na hipótese de alienação do Imóvel objeto do presente Contrato, sujeitar-se-á, o adquirente, a todos os termos e condições deste Contrato, sendo, inclusive, inserida cláusula nesse sentido no instrumento correspondente. A **LOCADORA** concorda e autoriza, desde já, que o presente Contrato seja registrado na respectiva matrícula do Cartório de Registro de Imóveis competente, correndo essas despesas por conta da **LOCATÁRIA**, inclusive com relação à baixa quando finda ou rescindida a locação.
- 6.4. Ocorrendo a desapropriação, amigável ou judicial, do Imóvel ora locado, os aluguéis e encargos serão devidos até a efetiva imissão de posse pelo Poder Expropriante, ficando ambas as partes isentas do pagamento de indenização.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

- 7.1. O não pagamento do aluguel em seus respectivos vencimentos, obrigará a **LOCATÁRIA**, independente de notificação ou interpelação, ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor corrigido monetariamente na forma deste Contrato, "pro rata", desde o dia do vencimento do aluguel e/ou encargos até seu efetivo pagamento, sem prejuízo de quaisquer outros direitos da **LOCADORA**.
- 7.2. Todas as obrigações decorrentes deste instrumento serão exigíveis nos prazos e formas ora convencionados, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, podendo importar sua infração na rescisão de pleno direito do presente Contrato, ocasião em que a Parte infratora sujeitar-se-á, além das penalidades previstas em lei, à multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na época da infração e devolução proporcional da carência concedida. O pagamento da multa contratual não prejudicará o direito da Parte inocente de pleitear as perdas e danos, eventualmente cabíveis, os aluguéis e encargos em atraso, independentemente da rescisão do presente instrumento.
- 

8. CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

- 8.1. Caso a **LOCATÁRIA** venha a solicitar a rescisão do presente Contrato antes de seu término, deverá fazê-lo por escrito à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da pretensa rescisão, pagando corretamente os aluguéis e demais encargos da locação nesse período, inclusive com as eventuais atualizações monetárias incidentes sobre o aluguel porventura devidas no período, até a efetiva entrega das chaves. Independentemente da comunicação feita dentro do prazo ora estabelecido, a **LOCATÁRIA** pagará adicionalmente à **LOCADORA** uma multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, por rescisão contratual, multa esta proporcional, nos termos do disposto nos artigos 413 do Código Civil e 4º da Lei nº 8.245/91.
- 8.2. Caso a **LOCATÁRIA** não cumpra o aviso prévio acima estabelecido, esta deverá pagar indenização à **LOCADORA** equivalente aos alugueres e aos encargos contratuais do período correspondente ao período do aviso prévio, sem prejuízo do pagamento da multa rescisória.
- 8.3. Em qualquer hipótese, a multa por rescisão e a indenização por falta da observância do aviso deverão ser pagas por ocasião da desocupação, calculada com base no aluguel vigente na ocasião.
- 8.4. Caso a **LOCATÁRIA** tenha que desocupar os Imóveis antes do vencimento deste Contrato, mas apresente, dentro do prazo de aviso prévio estipulado no item 8.1. acima, uma empresa idônea, previamente aprovada pela **LOCADORA**, e que venha a assinar novo contrato de locação, sem carência e/ou descontos, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, isentar a **LOCATÁRIA** do pagamento da multa prevista no item 8.1. acima.
- 8.5. Caso a **LOCATÁRIA** venha a solicitar a rescisão antecipada do Contrato, deverá reembolsar proporcionalmente a **LOCADORA** o valor equivalente aos meses de carência por ela concedidos, conforme disposto nas cláusulas 3.1 e 3.8 deste instrumento, calculados de acordo com o aluguel vigente no momento da rescisão.
- 8.6. No caso de atraso na desocupação por parte da **LOCATÁRIA**, esta ficará responsável pelo pagamento adicional de multa equivalente a 1 (um) mês de aluguel vigente a ser paga integralmente à **LOCADORA**, além dos encargos de aluguel, IPTU e condomínio por todo o período adicional que ocupar o imóvel.
- 8.7. Caso o atraso mencionado no item 8.6. acima seja superior ao período de 1 (um) mês, a **LOCATÁRIA** ficará responsável, ainda, pelo pagamento de multa equivalente ao número integral de meses de atraso multiplicado pelo valor do aluguel vigente
- 8.8. De acordo com o estabelecido no artigo 4º da Lei do Inquilinato, que rege o presente instrumento, durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado, sob hipótese alguma.
- 8.9. O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, nas hipóteses de:
- a) desapropriação;
 - b) destruição total ou parcial do imóvel que impeça sua utilização por período superior a 180 (cento e oitenta) dias;
 - c) prática de infração legal ou contratual que torne inviável a continuidade da locação;
 - d) falta de pagamento do aluguel e demais encargos por 03 (três) meses consecutivos;
 - e) mútuo acordo.
- 

9. CLÁUSULA NONA – DA GARANTIA

✕

9.1. Como garantia do pleno e fiel cumprimento dos compromissos assumidos no presente instrumento, a **LOCATÁRIA** apresentará impreterivelmente em até 30 (trinta) dias a contar da data de início deste Contrato, **Carta de Fiança Bancária** concedida por BANCO de primeira linha ou **Seguro Fiança**, cujo documento figurará como ANEXO II do Contrato.

9.1.1. A Carta de Fiança deverá equivaler a 12 (doze) vezes o valor do aluguel mensal, inclusive taxa de condomínio, IPTU e demais encargos. A carta deverá ser renovada anualmente, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de cada vencimento, enquanto a locação ainda estiver vigendo, no valor correspondente ao novo interstício, sob pena de rescisão contratual, com a aplicação das penalidades estipuladas neste Contrato, sem o prejuízo de outras cabíveis.

9.1.2. O Seguro Fiança deverá cobrir a 12 (doze) vezes o valor do aluguel mensal, inclusive taxa de condomínio, IPTU e demais encargos. O Seguro deverá ser renovada anualmente, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias de cada vencimento, enquanto a locação ainda estiver vigendo, no valor correspondente ao novo interstício, sob pena de rescisão contratual, com a aplicação das penalidades estipuladas neste Contrato, sem o prejuízo de outras cabíveis.

9.2. A não apresentação pela **LOCATÁRIA**, por sua exclusiva culpa, da Fiança Bancária ou Seguro Fiança, estipulada nas Cláusulas acima, no prazo máximo de 30 (trinta) dias acima previsto, ou de qualquer outra garantia locatícia com a qual concorde expressamente a **LOCADORA**, ensejará a possibilidade de rescisão do presente Contrato, sem que haja à **LOCATÁRIA** o direito a qualquer reclamação ou indenização, ficando ainda, sujeita à aplicação da penalidade prevista na Cláusula 7.2 deste Contrato.

9.3. A garantia da locação deverá estar válida e eficaz até a efetiva quitação de todas as obrigações da **LOCATÁRIA**.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o imóvel ora locado em perfeitas condições de uso, em bom estado de limpeza e higiene, responsabilizando-se pelos seus acessórios e instalações, providenciando os reparos necessários em quaisquer danos causados, a fim de restituí-lo conforme lhe fora entregue.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA

11.1. A **LOCATÁRIA** se obriga a permitir a vistoria do imóvel pela **LOCADORA**, em dia e hora previamente ajustados entre as partes, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, que poderá ser feita por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone.

11.1.1. A **LOCADORA** em razão da vistoria poderá ter acesso a todas as dependências do imóvel, salvo se houver alguma restrição em razão de sigilo de negócios.

11.1.2. A **LOCATÁRIA** será notificada por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constadas nas vistorias acima tratadas, para iniciar as providências necessárias para o reparo da infração, em prazo a ser determinado na notificação, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes a compelir a **LOCATÁRIA** a implementar as providências necessárias a sanar a pendência, ou indenizar as despesas necessárias para tanto.

BM

f

- 11.1.3. Durante o tempo necessário à regularização da situação de irregularidade do Imóvel denunciada na notificação descrita acima, a **LOCATÁRIA** responderá pelos aluguéis e encargos devidos.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DEVOLUÇÃO DAS CHAVES PELO FIM DO CONTRATO

- 12.1. A entrega das chaves para vistoria, após a desocupação do Imóvel, não exonera a **LOCATÁRIA** das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento. Essa exoneração somente se verificará em face da assinatura do Termo de Quitação e depois de reparados ou indenizados os danos porventura existentes, de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.
- 12.2. Fica facultada à **LOCADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores ao término do prazo do presente locação e entrega das chaves, a vistoria prévia do Imóvel, para a constatação de seu estado de conservação, limpeza e manutenção e indicação à **LOCATÁRIA** de eventuais reparos a seu cargo.
- 12.3. Na ocasião da devolução das chaves do imóvel, as partes procederão sua vistoria final, mediante combinação prévia de dia e hora, fazendo constar um Termo Final de Vistoria, que descreverá eventuais danos a serem reparados pela **LOCATÁRIA**, ou dará a quitação de suas obrigações, atestando o bom estado de conservação do imóvel.
- 12.3.1. A celebração do Termo Final de Vistoria, assim como a quitação das obrigações da **LOCATÁRIA** quanto ao estado de conservação do imóvel, não implicam o reconhecimento ou indício de quitação das demais obrigações locatícias, tais como pagamento de aluguéis, encargos, impostos, taxas, etc.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA OCORRÊNCIA DE SINISTRO

- 13.1. Ocorrendo sinistro que destrua total ou parcialmente o imóvel, as partes deverão avaliar se desejam manter a locação, mediante a suspensão deste Contrato até o término das obras de reparo. Em qualquer caso, a decisão final sobre a manutenção ou não da locação do imóvel pertencerá à **LOCADORA**.
- 13.2. Na hipótese de perda total do imóvel, obriga-se a **LOCATÁRIA** a entregar imediatamente o imóvel para reconstrução, sob pena de continuar a responder pelo aluguel e pelos encargos.
- 13.3. Ocorrendo a destruição parcial, obriga-se a **LOCATÁRIA** a responder proporcionalmente pelo aluguel da parte não atingida que continuar a ser utilizada.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CONVECÇÃO DE CONDOMÍNIO

- 14.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a respeitar e cumprir fielmente o Regulamento Interno e a Convecção de Condomínio VENTURA CORPORATE TOWERS, onde se situa o Imóvel ora locado, constituindo infração a este Contrato quaisquer infringências aos mesmos, os quais, para todos os fins e efeitos legais, passam a fazer parte integrante deste instrumento.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO

- 15.1. O presente contrato será publicado em extrato, como condição de sua eficácia, no Diário Oficial da União, até o 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de vinte dias daquela data, por iniciativa da **LOCADORA** e às expensas da **LOCADORA**.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

8m

4

CAROLINO DE O. OFICIO DE MESES. 14 de São Francisco 42 + 13 B CAR333119
 Centro - Rio de Janeiro. 14 de São Francisco 42 + 13 B CAR333119
 Recebido por secretaria. 14 de São Francisco 42 + 13 B CAR333119
 Cost: 3060603213
 Rio de Janeiro, 29 de abril de 2010. Conf. por:
 In testemunho.  
 SEMPRENTES : 1.00
 TIRAGENS : 2.00
 Total : 3.00
 Laisa Neves Costa - 14 de São Francisco 42 + 13 B CAR333119
 ECEP-14071 Rio de Janeiro. 14 de São Francisco 42 + 13 B CAR333119