

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

no presente instrumento contratual, de um lado, na qualidade de "Locador":

LOCADORES: ESPÓLIO DE JOÃO JULIO BRAUN FILHO, CPF - Nº 015.259.487-68, na pessoa de sua inventariante, **LUCIANA BRAUN MILONI**, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 092150473 (IFP/RJ), inscrita no CPF sob o nº 019.575.87733, domiciliada e residente nesta cidade de Petrópolis- RJ e **ESPÓLIO DE MARIA LUCIA BRAUN PETRY**, CPF - Nº094.692.060-53; na pessoa de seu inventariante, **RENATO JORGE PETRY**, brasileiro, viúvo, portador da carteira de identidade nº 4007200589(SPP/RS), inscrita no CPF sob o nº 094.692.060-53- domiciliado e residente nesta cidade de Petrópolis-RJ.

LOCATÁRIO: COMPANHIA PETROPOLITANA DE TRANSITO E TRANSPORTE - CPTRANS, sociedade de economia mista, com sede na Rua Alberto Torres, Nº 115 - Centro - Petrópolis-RJ. inscrita no CNPJ sob Nº 30.240.238/0001-55, neste ato representado pelos seus representantes legais: **DIRETOR PRESIDENTE**, Thiago Galheigo Damasceno, portador do CPF Nº 097.109.987-14 e inscrito no RG Nº 110711587- DETRAN -RJ; e o **DIRETOR ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO**, José Fernando Velloso, portador do CPF Nº 972.948.377-91 e RG Nº 071.471.445 -DETRAN-RJ; os signatários deste instrumento particular, e por fôca dele, as partes entre si, justas e contratadas, qualificadas acima, resolvem em comum acordo, firma a presente locação de imóvel para fins NÃO RESIDÊNCIAS, sob a égide das Leis 8.245/91 e 12.112/09, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CONSIDERANDO QUE:

O Locador é legítimo proprietário e possuidor do Imóvel, cuja descrição consta na Clausula 1.1 do presente instrumento, e têm interesse em alugá-lo ao Locatário para o exercício suas atividades empresariais;

RESOLVEM as Partes, de comum acordo, celebrar o presente Contrato Particular de locação de Imóvel para Fins Não Residenciais ("Contrato"), nos seguintes termos e condições:

1. OBJETO

1.1 O presente Contrato tem por objeto a locação para fins não residenciais, nos termos da Lei nº 8.245/1991, conforme alterada, por meio da qual os Locadores devidamente distintos, porém com um único fim, vontade e objetivo em comum, cedem em favor do Locatário a posse do imóvel, descrito como "galpão nº 118 " sito a Rua Professor Cardoso Fontes, Quarteirão Castelânea, cuja titularidade, encontra-se registrado sob a matrícula de número 13.8925, no Cartório do 7º Ofício de Registro de imóveis de Petrópolis/RJ, localizado na Cidade de Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, à Rua General Osório, nº 43 - Centro, Petrópolis - RJ, CEP; 25620-160, Inscrição de IPTU de número: **30571**

1.2 O Imóvel deverá ser destinado exclusivamente para fins não residenciais, consistentes no exercício das atividades empresariais descritas no atual objeto social do Locatário.

1

1.3 O Locador declara que o Imóvel está apto e em condições para o exercício das atividades empresariais do Locatário.

1.4 O Locatário deverá utilizar o Imóvel para o exercício das atividades de sociedade de que faça parte, desde que correlatas ao objeto social do Locatário.

1.5 O Locatário declara ter ciência de que para quaisquer alterações de características na estrutura externa e interna deverão respeitar a legislação aplicável, principalmente quanto à obtenção de autorizações dos órgãos competentes.

1.6 A Locatária declara ter ciência de que para quaisquer alterações de características na estrutura externa e interna deverão respeitar a legislação aplicável, principalmente quanto à obtenção de autorizações dos órgãos competentes, inclusive a autorização solicitada junto ao corpo de bombeiros do Estado do Rio de Janeiro.

2. PRAZO DE VIGÊNCIA

2.1 O prazo de vigência deste Contrato será de 36 meses, iniciando-se em 21 de Novembro de 2023 e extinguindo-se em 22 de Novembro de 2026.

2.2 As Partes concordam e reconhecem que o Locatário conta como direito de renovação deste Contrato, por igual período, desde que cumpridas às disposições constantes dos arts. 51 e 52 da Lei nº 8.245/1991.

2.3 Caso não haja prorrogação do prazo de vigência do Contrato, ou ao término da eventual prorrogação, o Locatário obriga-se a: (i) apresentar ao Locador os comprovantes de pagamento dos encargos de locação do Imóvel, com relação ao período findo; e (ii) restituir o Imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, nas mesmas condições em que o recebeu, conforme laudo de avaliação e que fica integrando também a este Contrato na forma do Anexo I, ressalvados os desgastes decorrentes de seu uso normal, conforme disposto nas Cláusulas 6 e 7 deste Contrato.

2.4 Após a extinção deste Contrato, o Imóvel deverá ser devolvido, com a entrega das chaves ao Locador mediante vistoria no local efetuada pelas Partes, a fim de verificar o pleno cumprimento das cláusulas deste Contrato.

3. ALUGUEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1 Em contraprestação à locação do Imóvel, o Locatário deverá pagar ao Locador o aluguel no valor de R\$20.000,00 (Vinte e Mil Reais) por mês, a título de aluguel ao aludido imóvel ora objeto deste presente contrato de locação.

3.2 O valor do Aluguel será reajustado, a cada período de 12 meses de duração do contrato de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV no período, ou, na sua falta, aquele que venha a substituí-lo.



3.3 O dia Útil, após a data firmada e pré-definida, devendo ser pago em moeda corrente nacional, mediante depósito, Pix ou TED (transferência eletrônica de recursos financeiros), para a conta bancária dos respectivos inventariantes; a ser depositado na conta corrente da locatária e inventariante a Sra. LUCIANA BRAUN MILONI, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 092150473 (IFP/RJ), inscrita no CPF sob o nº 019.575.87733, domiciliada e residente nesta cidade de Petrópolis- RJ. E os outros 50% equivalentes a outra metade da caução no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no ESPÓLIO DE MARIA LUCIA BRAUN PETRY, na conta da pessoa de seu inventariante o Sr. RENATO JORGE PETRY, brasileiro, viúvo, portador da carteira de identidade nº4007200589(SPP/RS), domiciliado e residente nesta cidade de Petrópolis-RJ, conforme Espelho das Respectivas contas ANEXO 2, valendo os respectivos comprovantes de depósitos como prova de pagamento e quitação, sem prejuízo de emissão de recibo pelo Locador por ocasião do pagamento:

3.4 O Locador poderão alterar, a seu critério exclusivo, a conta bancária ou Pix em que o Aluguel deverá ser creditado pelo Locatário devendo comunicar o Locatário por escrito com antecedência mínima de 15 (quinze) dias a contar da respectiva data de vencimento do Aluguel, sob pena de o pagamento realizado na conta bancária anteriormente utilizada caracterizar a quitação em favor do Locatário.

3.5 A ausência de pagamento do Aluguel e demais encargos no prazo previsto neste Contrato, sujeitará a Locatária ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela variação positiva do IGP-M, da FGV, ambos calculados *pro rata die*, bem como de multa moratória no valor de 10% (dez por cento) sobre o total devido atualizado, ficando certo que a cobrança de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) do total será devida, em caso de cobrança judicial.

4. FIANÇA CONTRATUAL

4.1 A modalidade de fiança locatícia instituída no presente contrato como garantia e a da Caução. E isso Tudor já devidamente acordado entre as partes contratantes LOCATÁRIA E LOCADORES, e que deverá ser depositada a quantia de R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais), a título de caução, equivalentes a 05 (cinco), meses de aluguéis, a serem feitos da seguinte maneira: : 50% equivalentes a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), a ser depositado na conta corrente da locatária e inventariante, de número 336.515-8, agência 3403-7 do banco Bradesco na pessoa da Sra. LUCIANA BRAUN MILONI, invetariante, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 092150473 (IFP/RJ), inscrita no CPF sob o nº 019.575.87733, domiciliada e residente nesta cidade de Petrópolis- RJ. E os outros 50% equivalentes a outra metade da caução no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no ESPÓLIO DE MARIA LUCIA BRAUN PETRY, na conta corrente de número 15.481-4, agência 0080-9 do banco do Brasil, na pessoa de seu inventariante o Sr. RENATO JORGE PETRY, brasileiro, viúvo, portador da carteira de identidade nº4007200589(SPP/RS), domiciliado e residente nesta cidade de Petrópolis-RJ,

PARÁGRAFO ÚNICO – O valor da caução será usado pelos LOCADORES, em todas as hipóteses a que der causa em específico no caso de inadimplemento pela LOCATÁRIA, e as quais se fizer necessária. E após a devida quitação pela LOCATÁRIA, o mesmo deverá ser repostado. Finda a locação e com a efetiva entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para a sua validade, os

LOCADORES deverão realizar o saque do valor ora ajustado de caução. E promover a imediata devolução a LOCATÁRIA, sem quaisquer prejuízos para ambas às partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A locatária, obriga-se a pagar todas as obrigações oriundas deste contrato, inclusive honorários de advogado, na base de 20% (vinte por cento) na hipótese de qualquer demanda judicial em razão desta locação, obrigação esta que perdura não só até o término do contrato, mas ainda até final restituição das chaves, mediante respectivo recibo de entrega do imóvel ora locado.

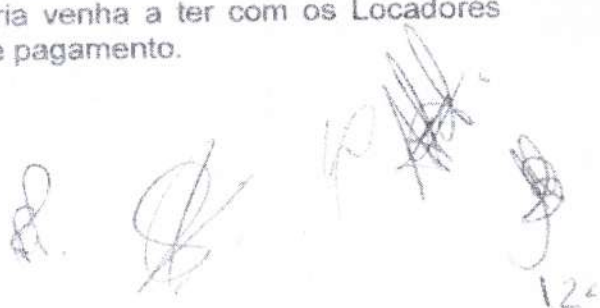
PARÁGRAFO SEGUNDO - Quaisquer notificações, intimações ou citações poderão ser feitas na pessoa da Locatária, haja vista que são, outorgando-se, pelo presente instrumento, em caráter irrevogável e irretratável para tudo quanto se relacione o presente contrato, procuração com plenos e gerais poderes *ad judicium* para o foro em geral para receber citações iniciais, intimações, notificações, ainda que extrajudiciais, confessar, fazer acordo, rescindir a locação, transigir, dar quitação, firmar fiança em caso de renovação ou prorrogação da locação, de forma que a efetivação da diligência (citatória, notificatória ou intimatória) em qualquer deles, abrangerá o outro, por força do mandato ora instituído, independentemente de qualquer outra formalidade legal, ficando completo o quadro citatório e a relação processual, quer para os feitos de cognição, execução ou cautelar, bem como para qualquer outro procedimento especial, mormente que se relacione a lei nº. 8.245, em fim, em tudo quanto se referir à locação e sua garantia, sendo que os poderes mútuos são constituídos de forma irrevogável e irretratável, haja vista tratar-se, na forma do art. 684, do Código Civil, de condição para efetivação do presente pacto.

5. DEMAIS DESPESAS DA LOCAÇÃO

5.1 Além do pagamento do Aluguel, estipulado na Cláusula 3 deste Contrato, a Locatária obriga-se a pagar todos os encargos relativos ao Imóvel e sua ocupação, inclusive tributos, taxas e contribuições federais, estaduais e municipais, e demais encargos incidentes ou que vierem a incidir sobre o Imóvel durante a vigência deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, ao **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, a taxa de iluminação pública, à Taxa de Coleta de Lixo, ao consumo de água, esgoto, energia elétrica, telefone, gás e afins no Imóvel.** O LOCATÁRIO deverá fazer um seguro de incêndio do imóvel e tendo os LOCADORES como beneficiário, devendo entregar a apólice dos LOCADORES no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento.

5.2 Os Locadores forneceram as guias e boletos de pagamento que receberem em seu nome, cuja responsabilidade de pagamento seja do Locatário, com antecedência de 05 (cinco) dias do respectivo vencimento, sem prejuízo de tais documentos serem obtidos diretamente pelo Locatário nas respectivas repartições arrecadoras.

5.3 Na hipótese de algum encargo da locação vir a ser pago pelos Locadores, os valores deverão ser reembolsados pelo Locatário no prazo de 10 (dez) dias, contados da notificação feita pelos Locadores com essa finalidade, podendo, inclusive, ser compensados com eventuais créditos que a Locatária venha a ter com os Locadores mediante apresentação do respectivo comprovante de pagamento.



124

5.5 Os encargos relacionados com o Imóvel, ser arcados inicialmente pelos Locadores serão reembolsados pelo Locatário aos Locadores, juntamente com o Aluguel do mês subsequente, mediante a comprovação, pelos Locadores, da quitação de tais encargos.

5.6 No caso de avisos e contas relativos aos encargos entregues diretamente a Locatária, este os pagará diretamente aos respectivos credores e beneficiários, encaminhando aos Locadores cópias dos comprovantes dos pagamentos efetuados, para sua conferência e controle.

5.7 Serão de responsabilidade da Locatária todas as multas provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias de sua responsabilidade, desde que tais multas não tenham sido originadas por atos ou omissões dos Locadores.

5.8 Serão de responsabilidade da Locatária quaisquer despesas ordinárias de manutenção do Imóvel locado.

5.9 A Locatária deverá transferir para seu nome, se ainda não tiver sido transferido, o cadastro nas respectivas concessionárias para pagamento das despesas de consumo de energia, gás, telefonia, internet, água e outros, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da presente data, sob pena de multa 5% (cinco por cento) sobre o valor do Aluguel por dia de atraso.

5.10 Os tributos, despesas, responsabilidades, passivos e encargos em geral relacionados ao Imóvel, bem como multas e outros custos referentes a irregularidades de qualquer natureza incidentes sobre o Imóvel, incluindo, mas não se restringindo, a multas decorrentes de problemas ambientais, regulatórios e afins, bem como quaisquer despesas para eventuais regularizações:

a.) Cujo fato gerador tenha ocorrido em período anterior à data de vigência do presente Contrato, serão de responsabilidade exclusiva dos Locadores, ainda que sua cobrança, lançamento ou vencimentos venham a ocorrer em data posterior à celebração deste Contrato ou em nome da Locatária, ou mesmo em nome de terceiros; e

b.) Cujo fato gerador tenha ocorrido em período posterior à data de vigência do presente Contrato e até sua extinção, serão de responsabilidade exclusiva da Locatária, ainda que sua cobrança, lançamento ou vencimentos venham a ocorrer em data posterior à celebração deste Contrato ou em nome do Locador, ou mesmo em nome de terceiros.

5.11 As Partes terão direito de regresso e denunciação da lide na hipótese de serem cobradas por valores que não sejam de sua responsabilidade, nos termos da Cláusula 5.3 deste Contrato.

6. CONDIÇÕES E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Após a extinção do presente Contrato, independentemente da causa, a Locatária deverá restituir o Imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, nos termos do laudo de vistoria que integra este Contrato na forma do Anexo I, ressalvados os desgastes decorrentes de seu uso normal, limpo, juntamente com os seus acessórios e instalações.

6.2 O Locador poderá verificar, a qualquer tempo, por si ou seu procurador, a fiel observância das obrigações assumidas pela Locatária, podendo ingressar no Imóvel em dias úteis, no horário comercial, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas e desde que esta vistoria não venha a prejudicar as atividades normais da Locatária.

7. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

7.1 A Locatária não poderá, em hipótese alguma, realizar no Imóvel qualquer benfeitoria, modificação, edificação, adaptação ou construção sem prévia autorização escrita dos Locadores.

7.2 Se a Locatária introduzir no Imóvel qualquer benfeitoria, modificação ou construção sem observância do disposto na Cláusula 7.1, os Locadores poderão exigir que o Imóvel seja restituído ao seu estado anterior, hipótese na qual a Locatária será responsabilizada pelo custo das obras necessárias.

7.3 As benfeitorias úteis e necessárias realizadas pela Locatária, às suas expensas, não serão indenizáveis e serão automaticamente incorporadas ao Imóvel, sem direito de retenção.

7.4 As benfeitorias voluptuárias poderão ser realizadas pela Locatária, às suas expensas, e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela Locatária, finda a vigência deste Contrato, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8. DEMAIS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

8.1 Sem prejuízo das demais disposições deste Contrato, a Locatária deverá:

- a) Informar aos Locadores, tão logo tenha conhecimento, acerca de eventual ocorrência de qualquer ato ou fato que possa pôr em risco a posse e/ou a propriedade do Imóvel;
- b) responsabilizar-se perante terceiros, incluindo as autoridades federais, estaduais e municipais, por todo e qualquer ato referente ao uso e gozo do Imóvel a partir da presente data, incluindo o exercício de suas atividades empresariais no Imóvel;
- c) Pagar, sem direito de qualquer ressarcimento por parte do Locador, as eventuais indenizações, despesas e multas a que vier a causar por infração da lei a partir da presente data, das posturas municipais, estaduais e federais;
- d) Entregar aos Locadores todas as correspondências, citações ou notificações recebidas no Imóvel e que sejam endereçadas aos Locadores;
- e) Permanecer na posse direta do Imóvel e notificar aos Locadores em caso de qualquer reclamação, pleito, turbação, esbulho e/ou demanda por parte de terceiros;

6

7

8

9

10

f) Realizar a reparação dos estragos verificados no Imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos, não decorrentes do desgaste natural pelo uso normal do Imóvel;

g) Informar aos Locadores sobre o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade; e Atender as exigências do Poder Público com relação ao Imóvel, bem como às suas atividades empresariais desenvolvidas no Imóvel.

9. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA POSSE DO IMÓVEL

9.1 O presente Contrato é celebrado em caráter personalíssimo (*intuitu personae*) e Locatário não poderá, sem o consentimento prévio e por escrito dos Locadores, ceder, sublocar, emprestar ou transferir a outrem, a qualquer título, total ou parcialmente, a posse do Imóvel e/ou os direitos decorrentes deste Contrato, no todo ou em parte, sob pena de caracterização de descumprimento deste Contrato.

9.2 Se for necessário descrever a parte do imóvel que será sublocada : (loja c/ estrutura metálica localizada na parte frontal do imóvel)
Prazo da sublocação. A atividade está subordinada ao contrato de locação, logo se o último for rescindindo, o sublocatário também deverá deixar o imóvel.

A atividade dessa sublocação também deve estar expressa.

As modalidades de garantia que estão estabelecidas no artigo 37 da Lei 8.245 (caução, fiança, seguro de fiança e cessão de fundos de investimento), que regula a locação, também são extensíveis aos contratos de sublocação.

O sublocatário responde de forma subsidiária ao locador, por danos causados ao imóvel ou aluguéis não pagos.

O valor da sublocação não poderá ser superior ao preço do aluguel.

9.3 O Locatário possui preferência para a aquisição do Imóvel em caso de manifesto interesse em sua alienação, em iguais condições com terceiros interessados, devendo aos Locadores notificarem ao Locatário de sua intenção com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, bem como apresentar a proposta e condições comerciais para a alienação, nos termos e para os fins do art. 27 e seguintes da Lei n. 8.245/91, inclusive enviando cópia da minuta de contratos e demais documentos que seriam usados no negócio, se houver.

10. EXTINÇÃO CONTRATUAL

10.1 O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável e será extinto em razão: (i) do término do prazo de vigência, sem que tenha ocorrido a prorrogação na forma da Cláusula 2.1 deste Contrato; (ii) da impossibilidade de continuação por caso fortuito ou força maior; (iii) da rescisão bilateral; ou (iv) de resolução contratual por inadimplemento de uma das Partes, observadas as demais disposições deste Contrato.

7

R

S

12

12

12

10.2 Na hipótese de extinção do Contrato por término do prazo de vigência, o Locatário deverá restituir o Imóvel aos Locadores dentro de 15 (quinze) dias, contados do último dia do prazo de vigência, com todas as reformas, reparos e demais providências estabelecidas neste Contrato.

10.3 Os eventos de força maior ou caso fortuito, tais como desapropriação parcial ou total, catástrofes naturais que inviabilizem a utilização do Imóvel, não proporcionarão direito de indenização para nenhuma das Partes, desde que não haja culpa de nenhuma delas na ocorrência da eventualidade.

10.4 O distrato, de comum acordo, deverá necessariamente ser formalizado em "Termo de Encerramento Contratual", do qual constarão as quitações pertinentes.

10.5 A resolução contratual por inadimplemento de uma das Partes configurar-se-á de pleno direito, independentemente de notificação, nas hipóteses de (i) infração de qualquer norma legal e/ou regulamentar ou de qualquer regra deste Contrato e desde que a Parte prejudicada tenha comunicado à Parte infratora, por escrito, acerca da infração e a Parte infratora não tenha, após 30 (trinta) dias do recebimento da comunicação, sanado a infração contratual; e/ou (ii) ausência de pagamento do Aluguel (ou parte dele) e/ou encargos da locação por prazo superior a 90 (noventa) dias, contados da data do respectivo vencimento.

10.6 A resolução contratual por inadimplemento sujeitará a Parte inadimplente ao pagamento multa no valor equivalente a 03 (três) Alugueis em favor da outra parte.

10.7 Nenhuma das Partes poderão denunciar unilateralmente o presente Contrato (resilição unilateral).

10.8 A extinção do contrato não significará a extinção das obrigações e direitos eventualmente pendentes ou gerados em virtude da própria extinção.

11. NOTIFICAÇÕES

11.1 Todas as solicitações e notificações entre as Partes deverão ser encaminhadas via cartorial ou através de carta com aviso de recebimento, com o respectivo comprovante de envio pelo remetente. O envio das solicitações e notificações poderá ser antecipado por meio do envio de e-mail, desde que a solicitação ou notificação seja posteriormente enviada via cartorial ou através de carta com aviso de recebimento em até 72 (setenta e duas) horas após o envio do e-mail.

11.2 As solicitações e notificações entre as Partes deverão ser encaminhadas aos seguintes endereços e qualquer alteração nos dados das Partes deverá ser prontamente informada, sob pena da solicitação ou notificação encaminhada para as Partes, cujos dados não foram atualizados, ser considerada recebida e válida, quando feita no endereço a seguir:



Se para o Locador:

LUCIANA BRAUN MILONI, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 092150473 (IFP/RJ), inscrita no CPF sob o nº 019.575.87733, domiciliada e residente nesta cidade de Petrópolis- RJ; na Rua Barão do Triunfo nº 98/c/08 – Mosela Petrópolis – RJ. Telefone:24-98119-1326

RENATO JORGE PETRY, brasileiro, viúvo, portador da carteira de identidade nº4007200589(SPP/RS), domiciliado e residente nesta cidade de Petrópolis-RJ; na Rua João Julio Braun N° 126 – Bairro : Castelânea – Telefone: 24-99965-6410

Se para a Locatária:

CPTRANS COMPANHIA PETROPOLITANA DE TRANSITO E TRANSPORTE
Endereço: Rua Alberto Torres, N° 115 - Centro – Petrópolis-RJ. /Inscrita no CNPJ sob N° 30.240.238/0001-55, Telefone: 24 – 2237-1703
E-mail: assessoria@cptrans.com.br; financeiro@cptrans.com.br

11.3 Em nenhuma hipótese, as solicitações e notificações terão como efeito a modificação de dispositivos deste Contrato ou de qualquer acordo celebrado em sua decorrência.

11.4 As notificações relativas à mora ou extinção deste Contrato por inadimplemento deverão ser encaminhadas necessariamente através de via cartorial ou mediante carta com aviso de recebimento, sendo caracterizado o efetivo recebimento pela respectiva Parte a partir da simples entrega no local previsto no preâmbulo deste Contrato.

12. DA CONSTITUIÇÃO DE GRAVAMES

12.1 Fica resguardado o direito dos Locadores de constituir gravames sobre o Imóvel durante a vigência do presente Contrato, desde que tais gravames não impeçam o exercício do direito de posse sobre o Imóvel pela Locatária.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 A locação objeto do presente Contrato está sujeita à aplicação da Lei nº 8.245/1991.

13.2 O presente Contrato é irrevogável e irretroatável e vincula as Partes, seus sucessores e cessionários, a qualquer título e independentemente do motivo que ocasionou a sucessão.

13.3 Salvo se expressamente disposto em contrário neste Contrato ou em virtude de obrigação legal ou regulamentar, não haverá compensação de direitos e obrigações entre as Partes e todos os pagamentos a serem feitos por força deste Contrato ou de



acordos celebrados em sua decorrência serão feitos sem qualquer compensação, contraposição e livres de deduções ou retenções.

13.4 O presente Contrato, assinado por 02 (duas) testemunhas, constitui título executivo extrajudicial, nos termos do art. 585, inc. II, do Código de Processo Civil.

13.5 Se uma ou mais disposições do presente Contrato for considerada nula ou ineficaz, isso não induzirá à nulidade ou ineficácia de todo o Contrato que manterá em vigor suas demais cláusulas e condições, comprometendo-se as Partes a substituírem a disposição inválida por outra disposição que atenda aos objetivos buscados por este Contrato ou interpretando-se a disposição eventualmente inválida sistemática e teleologicamente e de modo a torná-la válida, sem que se desvirtue o objetivo buscado pelas Partes neste Contrato.

13.6 O não exercício, pelas Partes, de quaisquer dos direitos ou prerrogativas previstos neste Contrato, ou mesmo na legislação aplicável, será tido como ato de mera liberalidade, não constituindo alteração ou novação das obrigações ora estabelecidas, cujo cumprimento poderá ser exigido a qualquer tempo, independentemente de comunicação prévia à Parte.

13.7 Todos os entendimentos sobre o cumprimento ou alterações das cláusulas originais e do objeto deste Contrato, deverão ser feitos mediante termos aditivos, os quais passarão a fazer parte integrante e complementar do presente Contrato, sendo de nenhum efeito as combinações verbais.

13.8 A formalização deste Contrato constitui a integralidade do entendimento entre as Partes e substituem todas as garantias, condições, promessas, declarações, atas de reunião, contratos e acordos verbais ou escritos, anteriores sobre o objeto deste Contrato.

13.9 As Partes elegem o foro da Cidade de Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir qualquer controvérsia oriunda deste Contrato.

14. Da Fiscalização Contratual

14.1 Para acompanhamento e fiscalização do presente contrato, seja nomeado o Sr. Maicon Campos Felipe, Gerente Financeiro da Empresa CPTRANS - COMPANHIA PETROPOLITANA DE TRANSITO E TRANSPORTE, matrícula - Nº 3343.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo qualificadas, que também firmam o presente.

10



130

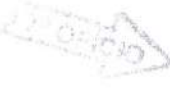
Petrópolis, RJ 21 de Novembro de 2023

Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA de:
LUCIANA BRAUN MILONI.

PETROPOLIS - RJ, 21/11/2023.
EMOL: 7,18 - FETJ: 1,43 - FUNPERJ: 0,35 - RESSAG: 0,14
FUNARPEN: 0,28 - FUNARPEN: 0,28 - ISS: 0,39
SELO ELETRONICO: 2,48 - Valor: R\$12,59
Em test. _____ da verdade. Conf por: LIZ
NILZA HELENA FURTADO - ESCRIVENTE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
Selo: EEO017051 EJI



LOCADORES:



Luciana Braun Miloni

LUCIANA BRAUN MILONI
C.I. - Nº 092150473 (IFPRJ)
CPF - Nº 019.575.87733



Renato Jorge Petry

RENATO JORGE PETRY,
C.I. - Nº 4007200589(SPP/RS)
CPF - Nº 094.692.050-53



REPRESENTANTES LEGAIS

SELO CESAR CASLERI - Titular Servente
Rua Toledo, s/nº 367 - São José - Centro - CEP 25600-000 - Petrópolis - RJ
Telefone: (24) 2502-1000 - E-mail: cesar@casleri.com.br

Reconheço as firmas por Semelhança de:
THIAGO GALHEIGO DAMACENO
Emolumentos: 7,18 Fetj: 1,43 Fundperj: 0,35 Funperj: 0,35
Funarpen: 0,28 Procmiv: 0,14 Iss: 0,39 Selo: 2,48 Total: 12,59.
PETROPOLIS/RJ, 22/11/2023
SANDRO SILVA LOPES Em test. _____ da verdade. Conf
R-70628 SDL Consulte www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultasein/



CARTÓRIO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE PETRÓPOLIS
Rua São Francisco, Centro, Petrópolis - RJ, CEP 25600-000. Cuiabá, 14 de Novembro de 2023.
Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA de:
RENATO JORGE PETRY.

PETROPOLIS - RJ, 22/11/2023
EMOL: 7,18 - FETJ: 1,43 - FUNPERJ: 0,35
FUNARPEN: 0,28 - FUNARPEN: 0,28 - RESSAG: 0,14
ISS: 0,39 - Valor: R\$12,59
Em test. _____ da verdade. Conf por: LIZ
LIZANDRA BACCHERINI - ESCRIVENTE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
Selo: EEPJ88875 JKC

LOCATÁRIO:

Thiago Galheigo Damaceno

Thiago Damaceno
Diretor-Presidente
4º OFÍCIO

CPTRANS - COMPANHIA PETROPOLITANA DE TRANSPORTES E TRANSPORTE
Thiago Galheigo Damaceno,
CPF Nº 097.109.987-14 // RG Nº 110711587- DETRANRJ
Neste ato representado pelo seu DIRETOR PRESIDENTE,

REPRESENTANTE LEGAL

CPTRANS - COMPANHIA PETROPOLITANA DE TRANSITO E TRANSPORTE
Luiz Fernando Velloso,
CPF Nº 972.948.377-91 // RG Nº 071471445- DETRANRJ
Neste ato representado pelo seu DIRETOR ADMINISTRATIVO FINANCEIRO,

REPRESENTANTE LEGAL

TESTEMUNHAS:

Nome: Marcos Coupos Felipe

CPF: 041.093.717-54

RG: 1.576.216-1 IFP

Nome: Alexandre Scherer de Farias
ALEXANDRE SCHERER DE FARIAS

CPF: 908589027-87

RG: 01240825-3

Marcos Coupos Felipe
Gerente Financeiro
Mat 9343
CPTRANS

CARTEIRO 2º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE PETROPOLIS
Rua Nilo Peçanha, 34 - Centro - Petrópolis - RJ - CEP 26020-000 - CNPJ: 30.643.708/0001-00
Tel: (24) 2103-2103

Reconheço a(s) firma(s) por SEMELHANÇA

LUIZ FERNANDO VIDAL VELLOSO.

PETROPOLIS - RJ, 22/11/2023
EMOL: 7,18 - FETJ: 1,43 - FUNPERJ: 0,35
FUNDPERJ: 0,35 - FUNARPEN: 0,28 - RESSAG: 0,14
ISS: 0,36 VA Valor R\$12,57
Em test. VA da verdade. Conf por: signa

LIZANORA BACCHERINI - ESCRIVENTE
Consulte a validade do ssio em:
<https://www3.trf.jus.br/sitepublico>
Selo: EEPJ09972 EUV -

2º Ofício de Petrópolis
Lizandra A. Baccherini
ESCRIVENTE
Matr. 947180 CGJ

09003 AR500153

TABELIONATO - CIRCUNSCRICAO

OFÍCIO DE JUSTIÇA DE PETROPOLIS RJ
Tel: (24) 2103-2103