

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

São signatários deste instrumento:

- na qualidade de **LOCADORA: DYOTREX PARTICIPAÇÕES E BENS LTDA.**, empresa inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.425.720/0001-64, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, 2º andar, Conjunto 24, Jardim Paulistano, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, neste ato representada por seu administrador, HÉLIO ÁLVARO MOREIRA FILHO, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 21.210.237-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 170.235.188-27, residente e domiciliado no mesmo endereço supra;

- na qualidade de **LOCATÁRIA: AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS DO PIAUÍ – INVESTE PIAUÍ**, sociedade de economia mista sob o controle acionário do Estado do Piauí, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.660.105/0001-42, com sede na Av. Pedro Freitas, s/n, Bloco C, Bairro São Pedro – Centro Administrativo, Teresina, Piauí, CEP 64.018-900, representada neste ato na forma de seu estatuto social por seu diretor-presidente, Sr. VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA, brasileiro, maior, solteiro, economista, portador da cédula de RG nº 3.099.860-96 SSP/CE e inscrito no CPF sob o nº 632.053.193-20, residente e domiciliado na Rua Regina Lopes, nº 1536, Bairro Ininga, Teresina, Piauí, CEP 64049-695, e, pela diretora financeira e de gestão interna, Sra. MAURA LUSTOSA CAMINHA CAVALCANTE, brasileira, casada, contabilista, portadora da cédula de RG nº 668.393 SSP/PI e inscrita no CPF sob o nº 394.705.043-72, residente e domiciliada na Rua Agnelo Pereira da Silva, nº 3134, Bairro São João, Teresina, Piauí, CEP 64045-440.

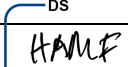
Que têm entre si, justos e combinados o presente contrato de locação, que reger-se-á pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

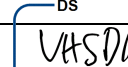
1ª – A LOCADORA, titular do imóvel objeto deste contrato, que se situa na **Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, 9º andar, Conjunto 94, Jardim Paulistano, São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, com direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas** com auxílio de manobrista, loca-o à LOCATÁRIA, para uso não-residencial nas modalidades e condições adiantes referidas.

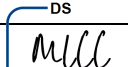
Parágrafo Único – O imóvel descrito no *caput* é locado com a mobília e equipamentos descritos no laudo de vistoria prévia (ANEXO I) realizado pelas partes nesta data.

2ª – O prazo de locação é de **12 (doze) meses, para início em 18 de março de 2.024 e término em 17 de março de 2.025**, data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, efetivando-se com a entrega das chaves, independente de aviso ou qualquer medida judicial ou extrajudicial, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 13ª, independentemente de qualquer outra formalidade.

3ª – O valor do aluguel mensal é de **R\$ 11.000,00 (onze mil Reais)**, que a LOCATÁRIA se obriga a pagar o vencido pontualmente no dia **1º (primeiro)** do mês a vencer, juntamente com os encargos da locação, descritos na Cláusula 12ª deste instrumento.

1) 
LOCADORA

2) 
LOCATÁRIA

3) 
LOCATÁRIA

Parágrafo Primeiro – A LOCATÁRIA propõe à LOCADORA o imediato pagamento integral e adiantado dos alugueres mensais, juntamente com a totalidade dos encargos da locação no período deste contrato, a saber, IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano e taxa condominial, no montante total de R\$ 182.160,00 (Cento e oitenta e dois mil, cento e sessenta Reais), de acordo com a seguinte Memória de Cálculo:

ALUGUEL MENSAL: R\$ 11.000,00

QUOTA MENSAL DE CONDOMÍNIO NESTA DATA: R\$ 2.704,00

PARCELA MENSAL DO IPTU (EXERC. 2024): R\$ 1.476,00

TOTAL/MÊS: R\$ 15.180,00 x 12 MESES = R\$ 182.160,00

Parágrafo Segundo – A LOCATÁRIA também propõe à LOCADORA, fazer-lhe o pagamento imediato de uma caução para cobrir eventuais danos causados no imóvel e/ou ao mobiliário e equipamentos ali existentes, conforme descrito no ANEXO I, no valor de R\$ 45.540,00 (Quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta Reais), que ao final da locação, em não havendo nenhum dano a ser ressarcido, será pela LOCADORA restituída à LOCATÁRIA com a rentabilidade da caderneta de poupança acumulada no período, calculada pela Calculadora do Banco Central do Brasil, disponibilizada no website da referida instituição.

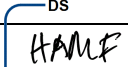
Parágrafo Terceiro – A LOCADORA aceita a proposta da LOCATÁRIA, destacada nos dois Parágrafos imediatamente acima, e ao receber no ato de assinatura do presente contrato os valores de R\$ 182.160,00 (Cento e oitenta e dois mil, cento e sessenta Reais) e de R\$ 45.540,00 (Quarenta e cinco mil, quinhentos e quarenta Reais), ambos através de créditos em sua conta bancária junto ao Banco Bradesco S.A., agência 6523, C/C 1152-5, concede à LOCATÁRIA automática boa e rasa quitação.

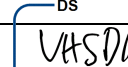
Parágrafo Quarto – Fica ajustado entre as partes que, na eventualidade da quota condominial mensal apresentar majoração de valor, seja a que tempo for, assim como o IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano do exercício de 2025, quanto ao que foi calculado para compor o montante acima referido (como ilustrado na referida Memória de Cálculo do Parágrafo Primeiro imediatamente acima), será pela LOCATÁRIA assumido perante a LOCADORA tais diferenças de valores, devendo pagá-los de imediato, assim que for cobrada para tal pela LOCADORA.

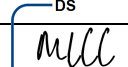
Parágrafo Quinto – Na hipótese do Parágrafo Quarto imediatamente acima, a falta do pontual pagamento dos valores cobrados pela LOCADORA quanto às eventuais majorações dos montantes dos encargos ali descritos, ensejará uma multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o devido, mais correção monetária com base na Tabela de Débitos Judiciais do tribunal de Justiça de São Paulo e juros de 1% (um por cento) ao mês se o atraso superar 30 (trinta) dias, além de honorários advocatícios, se a cobrança, ainda que extrajudicial, se der por advogado.

Parágrafo Sexto – Caso o presente contrato seja prorrogado por tempo indeterminado, o valor do aluguel será majorado anualmente, ou em menor prazo se lei nova assim permitir, de acordo com índice de correção do IPCA e, em sendo negativo no período, o reajuste será realizado pela taxa SELIC do BACEN; caso o índice IPCA venha a ser extinto, será utilizado o índice do IGPM-FGV, e, na falta deste último, por outro que as partes convencionarem, inclusive no caso do contrato ser prorrogado por prazo indeterminado.

Parágrafo Sétimo – Quaisquer pagamentos que sejam devidos pela LOCATÁRIA serão efetuados através de boletos bancários que lhes serão mensalmente enviados pela LOCADORA (sendo que as despesas decorrentes destes serviços serão de sua exclusiva responsabilidade), ou ainda, no escritório da LOCADORA, cujo endereço consta do preâmbulo deste instrumento, em horário comercial, mediante recibo.

1) 
LOCADORA

2) 
LOCATÁRIA

3) 
LOCATÁRIA

Parágrafo Oitavo – A falta de qualquer dos pagamentos devidos até a data fixada para seu respectivo vencimento faculta à LOCADORA o envio do crédito inadimplido ao Cartório de Protestos (conf. a Lei nº 13.160/2008) e, a seguir, se for o caso, a adoção das medidas judiciais cabíveis, correndo as despesas respectivas por conta da LOCATÁRIA.

4ª – O aluguel pago após o prazo contido na cláusula anterior sofrerá o acréscimo de 10% (dez por cento) a título de multa, mais juros de 1% (um por cento) ao mês, e se o atraso for igual ou superior a 30 (trinta) dias será também acrescido de correção monetária, sendo que se a cobrança da inadimplência se der por advogado, responderá também a LOCATÁRIA pelos honorários advocatícios também na fase extrajudicial, tudo sem prejuízo dos procedimentos judiciais cabíveis, constituindo mera liberalidade por parte da LOCADORA, o recebimento com atraso, não caracterizando de nenhuma maneira novação.

5ª – A LOCADORA não se responsabiliza se à LOCATÁRIA não for concedida por parte dos órgãos competentes, licença de funcionamento para atividade comercial desenvolvida no imóvel locado – escritório de representação, sendo, portanto, de inteira responsabilidade e risco da LOCATÁRIA a obtenção da mesma.

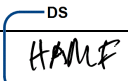
Parágrafo Único - A LOCATÁRIA desde já admite e concorda que, a eventual não obtenção de licença que trata o *caput*, não será motivo para ensejar a rescisão contratual sem a observância da multa prevista na cláusula 13ª deste instrumento, nem mesmo para pleitear devolução dos alugueres e encargos pagos ou indenização, ao que desde já renuncia.

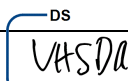
6ª – O imóvel objeto deste contrato se apresenta nesta data **com pinturas novas** e em boas condições de conservação, como também todos os seus acessórios, de acordo com o laudo de vistoria prévia (ANEXO I) realizado pelas partes, devendo assim a LOCATÁRIA devolvê-lo ao término do presente contrato, **inclusive e especialmente com as pinturas novas, nas mesmas cores originais.**

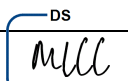
Parágrafo Primeiro - Para toda e qualquer benfeitoria a ser introduzida no imóvel é necessária autorização prévia da LOCADORA. Todas as benfeitorias feitas ficarão incorporadas ao imóvel locado, exceto as necessárias, sem direito a ressarcimento a LOCATÁRIA, e/ou retenção do imóvel. Poderá, entretanto, a LOCADORA, se lhe convier, exigir da LOCATÁRIA a reposição original do imóvel no estado em que foi locado, respondendo a LOCATÁRIA pelos alugueres e encargos por todo o período em que se despende para tal.

Parágrafo Segundo - Qualquer alteração e/ou reforma que a LOCATÁRIA pretenda realizar no imóvel e que implique na demolição de área construída existente e/ou alteração estrutural do mesmo, deverá ser precedida de projeto específico assinado por engenheiro responsável e submetido à autorização prévia da LOCADORA, sob pena de imediata rescisão contratual, incorrência na multa prevista na cláusula 13ª deste instrumento, além de responder pelas perdas e danos que porventura houver à LOCADORA.

Parágrafo Terceiro - Eventuais multas e/ou penalidades aplicadas pelo Poder Público ou pelo Condomínio Edifício ao imóvel locado por conta de obras e/ou alterações no imóvel que tratam os parágrafos acima, serão arcadas exclusivamente pelo LOCATÁRIA seja a que tempo for, ainda que pagas pela LOCADORA, que neste caso poderá se ressarcir cobrando do LOCATÁRIA aquilo que pagou, atualizado e com juros legais.

1) 
LOCADORA

2) 
LOCATÁRIA

3) 
LOCATÁRIA

Parágrafo Quarto – Ao final da locação, a LOCATÁRIA se compromete a restituir o imóvel locado à LOCADORA, da mesma maneira que o recebeu no início da locação, ou seja, devidamente pintado, preservando-se as cores originais, com os equipamentos todos em perfeito funcionamento, sob pena de em não o fazendo, responder por todos os custos para a recomposição dos danos existentes, bem como arcar com os alugueres e demais encargos locatícios pelo tempo em que perdurar a reparação devida.

7ª – Independentemente de qualquer formalidade, fica facultado à LOCADORA ou seu representante vistoriar o imóvel locado quando lhe convier, desde que comunique a LOCATÁRIA com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

8ª – Todas as exigências dos Poderes Públicos e do Condomínio Edifício onde se localiza o imóvel a que der causa a LOCATÁRIA, serão de sua inteira responsabilidade, devendo satisfazê-las no tempo determinado, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula 13ª, independentemente de qualquer outra formalidade, além de responder pelas perdas e danos que porventura houver à LOCADORA.

9ª – A LOCATÁRIA **não poderá transferir, sublocar, ou emprestar o imóvel locado**, sem o prévio **consentimento escrito** da LOCADORA, que, entretanto, não se obriga a fornecê-lo, e na hipótese de vir a ser dado o consentimento, que deverá ser por escrito, a LOCATÁRIA obriga-se desde já a providenciar para que o imóvel, ao término deste contrato, esteja totalmente desocupado.

10ª – Ocorrendo desapropriação do imóvel locado, ficará totalmente rescindido o presente contrato, ressalvando-se à LOCATÁRIA o direito de exigir do poder expropriante, a indenização que porventura tiver direito.

11ª – Nenhuma intimação do Poder Público será motivo para a rescisão deste contrato, salvo prévia vistoria judicial que comprove estar o imóvel ameaçado de ruir.

12ª – É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIA o pagamento de todos os tributos que incidirem sobre o imóvel, inclusive IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, bem como as taxas condominiais, que serão cobrados pela LOCADORA juntamente com o valor do aluguel; a LOCATÁRIA ainda arcará com o consumo de água, esgoto, luz e gás, se houver.

13ª – Fica estabelecida a multa de R\$ 33.000,00 (trinta e três mil Reais) ou o valor de 3 (três) alugueis vigentes à época, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato.

14ª – O imóvel objeto deste contrato será assegurado durante toda a locação contra os riscos de incêndio, correspondente à uma indenização de valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de Reais) com o prêmio pago pela LOCATÁRIA, que deverá providencia-lo junto à qualquer companhia de seguro idônea, para ser emitida a respectiva apólice com a cobertura pelo prazo total da locação em nome da LOCADORA, que deverá figurar como única beneficiária do valor da mencionada indenização em caso de sinistro.

Parágrafo Primeiro – A LOCATÁRIA se obriga a entregar à LOCADORA a **apólice quitada** que trata o *caput* no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste, sob pena de responder pela multa prevista na cláusula 13ª.

1) HAME
LOCADORA

2) VASDA
LOCATÁRIA

3) MILL
LOCATÁRIA

Parágrafo Segundo – Caso a LOCATÁRIA não cumpra sua obrigação no prazo avençado no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, fica a LOCADORA autorizada a providenciar o seguro mencionado no *caput*, cobrando da LOCATÁRIA o valor do prêmio contratado, independentemente do pagamento da multa prevista na cláusula 13ª, que será devida pela infração contratual.

15ª – A responsabilidade da LOCATÁRIA e de sua garantia locatícia perdurará até a devolução real e efetiva das chaves do imóvel ora locado, completamente desocupado, inclusive responsabilizando-se também, sobre as majorações ou alterações do valor locatício a qualquer título, isto é, por ajuste amigável ou legal, mesmo após o vencimento do prazo contratual, se a locação seguir por prazo indeterminado.

16ª – Ao final do contrato, será realizada uma vistoria prévia final para devolução do imóvel, que ocorrerá impreterivelmente até 15 (quinze) dias antes do prazo final desta locação, independentemente de eventuais negociações para a continuidade da locação.

Parágrafo Único – Caso a LOCATÁRIA resolva devolver o imóvel antes do término deste contrato, deverá comunicar por escrito à LOCADORA, ao menos 30 (trinta) dias de antecedência.

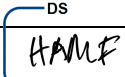
17ª – O pagamento da multa estipulada na cláusula 13ª não exime o LOCATÁRIA e/ou sua garantia de responder pelo pagamento dos danos porventura causados no imóvel locado até a efetiva devolução à LOCADORA das chaves do imóvel, que deverá estar em perfeitas condições e devidamente pintado, com pinturas novas.

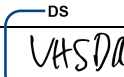
18ª – A eventual prorrogação tácita, expressa ou legal da locação abrangerá todas obrigações constantes neste contrato.

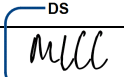
19ª – A tolerância da LOCADORA quanto a qualquer demora do LOCATÁRIA no cumprimento de suas obrigações não importará no cancelamento das mesmas, nem em novação das cláusulas estipuladas no presente contrato, que poderão ser exigidas a qualquer tempo.

20ª – Os signatários deste contrato elegem o PROJURIS – Câmara de Mediação e Arbitragem Internacional, instituição sem fins lucrativos com endereço virtual no site: www.projuris.org.br, inscrita no CNPJ sob o nº 06.243.071/0001-00, como competente para dirimir toda e qualquer controvérsia que surgir entre si acerca deste instrumento e quaisquer outras oriundas das relações havidas entre as partes em razão do presente instrumento, inclusive questões como despejo, renovatória, revisional de aluguel, ressarcimento de danos materiais e de ordem moral, indenizações, etc., com expressa renúncia de qualquer outro Foro, sendo que todas referidas discussões serão resolvidas através de Arbitragem, de acordo com o regulamento do PROJURIS e seus demais Atos Normativos, todos disponíveis no site www.projuris.org.br, que as partes, LOCADORA e LOCATÁRIA, ora declaram ter conhecimento inequívoco.

Parágrafo Único – Para a eventual execução de valores de alugueres e/ou encargos da locação, as partes elegem o Foro Central da Capital de São Paulo.

1) 
LOCADORA

2) 
LOCATÁRIA

3) 
LOCATÁRIA

21ª – Em conformidade com as normas vigentes, as partes admitem e concordam, para todos os fins e efeitos de direito, que este instrumento seja assinado digitalmente por meio da plataforma de assinatura digital DocuSign, e a partir dos e-mails de seus representantes legais (LOCADORA: advogados@moreirafilho.com.br e LOCATÁRIA: presidencia@investepiaui.com e financeiro@investepiaui.com) pelo que reconhecem, desde já, a autoria, validade, eficácia, integridade e autenticidade deste instrumento assinado digitalmente, ainda que sem a aplicação de certificado digital.

E por assim estarem ajustados, assinam o presente contrato de locação do conjunto nº 94 do Ed. Hyde Park, sito na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.954, 9º andar, em 02 (duas) vias de igual teor, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas que tudo assistiram.

São Paulo, 18 de março de 2.024.

LOCADORA: DocuSigned by:
HÉLIO ÁLVARO MOREIRA FILHO
A4DT35B3605C4F9...
DYOTREX PARTICIPAÇÕES E BENS LTDA.
HÉLIO ÁLVARO MOREIRA FILHO

LOCATÁRIA: DocuSigned by:
Victor Hugo Saraiva de Almeida
59D5920A158145B...
**AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS
ESTRATÉGICOS DO PIAUÍ – INVESTE PIAUÍ**
VICTOR HUGO SARAIVA DE ALMEIDA

DocuSigned by:
MAURA LUSTOSA CAMINHA CAVALCANTE
294460CE3023485...
**AGÊNCIA DE ATRAÇÃO DE INVESTIMENTOS
ESTRATÉGICOS DO PIAUÍ – INVESTE PIAUÍ**
MAURA LUSTOSA CAMINHA CAVALCANTE

TESTEMUNHAS:

DocuSigned by:
FERNANDA PEREIRA DA SILVA
DF4F9BD48282494...
Fernanda Pereira da Silva
RG 39.961.154-X SSP-SP
CPF 382.123.228-58

DocuSigned by:
ALESSANDRA REGINA OLIVEIRA
61E57F31053C459...
Alessandra Regina de Oliveira
RG 22.685.301-9 SSP-SP
CPF 206.026.728-56