

EXTRATO DO TERMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ESPÉCIE

Termo de Locação de Imóvel nº 11-001/2025, oriundo da Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, constante no processo administrativo nº 014/004087/2024.

PARTES

MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE e, de outro lado como LOCADOR, XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrita no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85, neste ato representado por sua administradora VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, representada pelos Srs. YAGO REIS DE SOUZA CRISPIM, inscrito no CPF sob o nº 150.802.877-05 e, THAYSSA GODINHO CAMPOS inscrita no CPF sob o nº 159.430.607-90.

OBJETO

O presente Termo tem como objeto o aluguel de imóvel, para abrigar a FARMACIA CENTRAL, da Secretaria Municipal de Saúde, situado no Syslog Galeão, Avenida O L1 A, GALPÃO 3 - Parque Duque, Duque de Caxias - RJ, nas condições, descrições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, conforme Ato de Inexigibilidade, Homologo e Ratifico, e demais documentos constantes no processo administrativo nº 014/004087/2024. O valor global deste Termo é de R\$ 2.887.200,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e duzentos reais), para o encargo mensal de aluguel no valor de R\$80.200,00 (oitenta mil e duzentos reais). A despesa Parcial desse Termo será coberta pela Nota de Empenho:

Nº	DATA	VALOR	UNIDADE	FUNÇÃO	SUB-FUNÇÃO	PROGRAMA	AÇÃO	ELEMENTO	FONTES
4699	19/12/2024	R\$20.000,00	1491	10	302	0018	2259	3.3.90.39.02	1500

DATA DE ASSINATURA: Duque de Caxias, 15 de janeiro de 2025.

OBS: SOLICITO REPUBLICAÇÃO TENDO EM VISTA A OCORRÊNCIA DE ERRO MATERIAL EM VERSÃO ANTERIORMENTE PUBLICADA NO BOLETIM OFICIAL Nº 7543 DE 22 DE JANEIRO DE 2025.

CELIA SERRANO DA SILVA:39251500215
Assinado de forma digital por
CELIA SERRANO DA
SILVA:39251500215
Dados: 2025.01.28 16:28:06 -03'00'

MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS
CÉLIA SERRANO DA SILVA
Secretária Municipal de Saúde



Número do Processo Administrativo	014/004087/2024
Modalidade da Licitação	Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021
Tipo de Licitação	-
Espécie do Contrato	Termo de Locação de Imóvel.
Data de assinatura	15/01/2025
Prazo	36 (trinta e seis) meses.
Valor global	R\$ 2.887.200,00 (dois milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e duzentos reais).
Número, data e valor do Empenho	Nota de Empenho nº 4699, emitida em 19/12/2024, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
Dados secundários	O presente Termo tem como objeto o aluguel de imóvel, para abrigar a FARMACIA CENTRAL, da Secretaria Municipal de Saúde, situado no Syslog Galeão, Avenida O L1 A, GALPÃO 3 - Parque Duque, Duque de Caxias - RJ, nas condições, descrições e exigências estabelecidas no Termo de Referência, conforme Ato de Inexigibilidade, Homologo e Ratifico, e demais documentos constantes no processo administrativo nº 014/004087/2024.



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE
IMÓVEL URBANO Nº 11-001/2025,
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS**

Pelo presente instrumento, de um lado,

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, legalmente constituído e registrado na Comissão de Valores Mobiliários – CVM inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 26.502.794/0001-85, neste ato representado por sua administradora Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino nº 215, 4º andar, Pinheiros – CEP 05425-020, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, representado pelos Srs. **YAGO REIS DE SOUZA CRISPIM**, brasileiro, solteiro, maior, analista de administração fiduciária, portador da carteira de identidade nacional (CIN) nº 150.802.877-05, inscrito no CPF sob o nº 150.802.877-05 e, **THAYSSA GODINHO CAMPOS**, brasileira, advogada, solteira, inscrita no CPF sob o nº 159.430.607-90 e RG nº 23.499.598-3 DETRAN-RJ e, de outro lado,

MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 29.138.328/0001-50, com sede na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, Alameda Esmeralda, nº 206, Jardim Primavera, CEP 25215-260, neste ato representado por seu Prefeito, o Sr. **JONATHAS REGO MONTEIRO PORTO NETO** brasileiro, solteiro, portador do documento de identidade R.G. sob o nº 219684149 - DIC/RJ e inscrito perante o Cadastro de Pessoa Física (“CPF”) sob o nº 161.077.197-41, que delega competência, nos termos da Lei Municipal nº 2.825, de 06 de janeiro de 2017, à Secretaria Municipal de Saúde, neste ato representada por sua Secretária, a Sra. **CÉLIA SERRANO DA SILVA**, brasileira, casada, médica, portadora da carteira de identidade profissional nº 5271388-0, expedida pelo CRM/RJ e inscrita no Cadastro de Pessoa Física (“CPF”) sob o nº 392.515.002-15, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA** e, em conjunto com a **LOCADOR**, “Partes” e individual e indistintamente referidas como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o **LOCADOR** é proprietário do imóvel constituído pelo Galpão A3 (2/3), com área de 4.010,25m² integrante do empreendimento denominado Syslog Galeão (“Empreendimento” ou “Condomínio”/“Associação”), localizado na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida OL 1A, nº 75, objeto da matrícula nº 20.411 do Registro de Imóveis

DS
TGL

Rubrica
YRDS

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS

APOSTILAMENTO

TERMO: 40-001/2025

PROCESSO: 014/004087/2024

PARTES: MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS, através da SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE e, de outro lado, XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrita no CNPJ sob o nº 26.502.794/0001-85.

O presente apostilamento tem por finalidade RETIFICAR o TERMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 11-001/2025, tendo em vista a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde, passando a constar:

ONDE SE LÊ:

*“CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DO PAGAMENTO DO ALUGUEL”
(...)*

PASSARÁ A SER:

*CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DO PAGAMENTO DO ALUGUEL
(...)*

Parágrafo Único – Os documentos fiscais de cobrança deverão ser emitidos contra o Fundo Municipal de Saúde de Duque de Caxias, CNPJ 11.128.809/0001-10 e endereçados a Alameda James Franco, nº 03, Jardim Primavera, Duque de Caxias/RJ.



da 2ª e 4ª Circunscrições (1º e 3º Distritos) – 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ (“IMÓVEL”);

(ii) a **LOCATÁRIA** tem interesse em utilizar o **IMÓVEL** para finalidade exclusivamente não residencial, qual seja, abrigar medicamentos no âmbito da Farmácia Central da Secretaria Municipal de Saúde de Duque de Caxias;

(iii) a presente locação é realizada nos termos e condições estipuladas a seguir, de acordo com a Lei Federal nº 8.245/1991 (“Lei de Locações”), aplicando-se, ainda, no que não for contraditório, o disposto na Lei Federal nº 10.406/2002 (“Código Civil”) e na Lei Federal nº 13.874/2019 (“Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”);

(iv) para o **LOCADOR**, foi condição essencial à celebração do presente negócio jurídico a sujeição integral da relação locatícia às normas de direito material e processual privado, em especial, mas não apenas, àquelas previstas na Lei de Locações, o que é reconhecido e plenamente aceito pela **LOCATÁRIA**;

(v) todas as disposições deste Contrato deverão ser interpretadas em favor da liberdade econômica, da boa-fé e do respeito aos contratos, aos investimentos e à propriedade, com intervenção subsidiária e excepcional do Estado; e

(vi) tendo em vista as especificidades da presente avença, a **LOCATÁRIA** declara e garante que a licitação é inexigível, conforme a Justificativa de Inexigibilidade de Licitação, fundamentada no inciso V do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei de Locações, no Código Civil e no Decreto Municipal de Duque de Caxias nº 8.641/2024, no que couber, assim como nos preceitos de direito público aplicáveis e conforme o fundamentado no processo administrativo de nº 014/004087/2024;

Resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais (“Contrato”), de acordo com os termos e condições abaixo estabelecidos.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO.

1.1. O presente Contrato tem como objeto a locação do **IMÓVEL**, melhor descrito e caracterizado no *croqui* que integra o presente Contrato como Anexo I, acompanhado da cópia da certidão da matrícula do Empreendimento, que abrange a totalidade do **IMÓVEL** e outros módulos que não são objeto do presente Contrato.

1.1.2. O **IMÓVEL** encontra-se cadastrado perante a Prefeitura de Duque de Caxias, em área maior, sob o contribuinte nº 1.5.187.001.004, inscrição 4824921.

DS
TGL

Rubrica
YRDSCL

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedocaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



1.1.3. O **LOCADOR** tornou-se proprietário do **IMÓVEL** em decorrência da extinção da REC LOG Duque de Caxias Empreendimentos S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 03.622.631/0001-30, conforme registro no livro 11.512, às fls. 279 AM, em 16/08/2023, conforme disposto na matrícula do **IMÓVEL**.

1.1.4. A **LOCATÁRIA** declara e garante que: (i) observou os requisitos constantes do §5º do artigo 74 da Lei Federal nº 14.133/2021; (ii) realizou todos os estudos de viabilidade técnicos e legais relativos ao **IMÓVEL**; (iii) providenciou a obtenção dos documentos aplicáveis, estando ciente da situação física e jurídica do **IMÓVEL**; (iv) o **IMÓVEL** é adequado para a execução de suas atividades e obtenção da respectiva licença de funcionamento; (v) vistoriou o **IMÓVEL** e está de acordo com o seu estado e suas especificidades; e (vi) recebeu e está ciente e de acordo com todas as regras do Empreendimento.

1.2. A ocupação do imóvel pela **LOCATÁRIA** será realizada em estrita observância às exigências, prazos, condições gerais e especiais constantes do Processo Administrativo nº 014/004087/2024, conforme aplicável. Em caso de conflito entre o constante do Processo Administrativo nº 014/004087/2024 e o presente Contrato, as disposições do Contrato prevalecerão.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO.

2.1. O prazo de vigência deste Contrato é de 36 (trinta e seis) meses (“Prazo”), a contar da data de 01/01/2025 (“Data de Início da Locação”), com término previsto para 31/12/2027.

2.1.1. As Partes declaram que vistoriaram o **IMÓVEL** nesta data e o laudo de vistoria inicial compõe o Anexo II do presente Contrato. O laudo de vistoria inicial servirá de parâmetro para a constatação das condições do **IMÓVEL** quando de sua devolução, ao término da locação.

2.1.2. Eventuais pertences e acessórios, de propriedade do **LOCADOR**, que se achem incorporados ao **IMÓVEL**, nele deverão permanecer quando finda ou rescindida a locação e deverão estar em ordem e em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, quando da entrega das chaves e consequente restituição do **IMÓVEL** ao **LOCADOR**.

2.2. Após o decurso do Prazo, a locação será automaticamente renovada, por igual Prazo, nos termos e condições aqui previstos, observado o disposto na Cláusula 2.2.1 a seguir, caso a **LOCATÁRIA** não envie uma notificação por escrito ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término do Prazo vigente da locação, manifestando sua intenção em desocupar o **IMÓVEL** ao final do Prazo.

DS
tgc

Rubrica
YRDSJC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



2.2.1. Decorrido o Prazo do Contrato, caso a locação não seja renovada na forma aqui prevista, o **IMÓVEL** deverá ser devolvido ao **LOCADOR** livre e desembaraçado de pessoas e coisas, na forma prevista neste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR E DO PAGAMENTO DO ALUGUEL.

3.1. O aluguel mensal do Imóvel será de **R\$ 80.200,00** (oitenta mil e duzentos reais), a partir da Data de Início da Locação e durante todo o seu Prazo de vigência, na forma prevista a seguir ("Aluguel Mensal").

3.1.1. O valor do Aluguel Global deste Contrato, considerando o prazo previsto na Cláusula 2.1 supra, é de **R\$ 2.887.200,00** (dois milhões, oitocentos e oitenta e sete mil e duzentos reais), com base no Ato de Inexigibilidade e demais documentos acostados aos autos do Processo Administrativo nº 014/004087/2024.

3.1.2. Quaisquer benefícios eventualmente concedidos à **LOCATÁRIA** permanecerão vigentes desde que a **LOCATÁRIA** permaneça adimplente com todas as suas obrigações previstas no Contrato, sendo certo que, caso haja qualquer inadimplemento contratual pela **LOCATÁRIA**, o **LOCADOR** poderá revogar quaisquer benefícios eventualmente concedidos.

3.1.3. Todas as penalidades e multas que tomam por base o valor do Aluguel Mensal serão calculadas sem considerar quaisquer benefícios eventualmente concedidos, ou seja, de acordo com o valor previsto na Cláusula 3.1. acima.

3.2. Considerando a inexistência de garantia locatícia, as Partes estabelecem que o Aluguel Mensal devido pela **LOCATÁRIA** será pago nos termos do art. 42 da Lei de Locações, mensalmente no 5º (quinto) dia útil do mês vincendo, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta corrente de titularidade do **LOCADOR**, no Banco Bradesco, Agência 3391, conta corrente nº 7468-3.

3.2.1. O comprovante de transferência servirá como recibo de pagamento, desde que os pagamentos contemplem integralmente as obrigações decorrentes do Contrato, sendo que a falta, total ou parcial, de pagamento, ou o pagamento incorreto, constituirá automaticamente em mora a **LOCATÁRIA**, que, conseqüentemente, responderá pelos encargos moratórios previstos na Cláusula 3.2.2 abaixo.

3.2.2. Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos deste Contrato, sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



3.2.3. O LOCADOR poderá, a seu exclusivo critério, alterar a forma de pagamento do Aluguel Mensal para boleto bancário, o que se dará mediante o envio de notificação, pelo LOCADOR à LOCATÁRIA, com aviso prévio de 60 (sessenta) dias da data prevista para a alteração.

3.2.4. Reconhece, a LOCATÁRIA, que, uma vez que não houve a apresentação de garantia pela LOCATÁRIA ao LOCADOR para assegurar o pagamento integral e pontual do Aluguel e dos Encargos, em caso de inadimplemento da LOCATÁRIA o LOCADOR poderá pleitear o despejo da LOCATÁRIA, em caráter liminar, nos termos do art. 56, §1º, IX, da Lei de Locações.

3.3. O Aluguel Mensal será reajustado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”).

3.3.1. Se, em virtude de lei superveniente, for admitido o reajuste do Aluguel Mensal em periodicidade inferior à prevista na legislação atualmente vigente, concordam as Partes que o reajuste passará automaticamente a ser feito no menor prazo permitido.

3.3.2. O primeiro reajuste será aplicado um ano após a Data de Início da Locação. Para efeito de cálculo da atualização monetária, o Aluguel Mensal será acrescido do equivalente à variação acumulada e positiva do IPCA, tomando-se como índice de atualização o IPCA do mês imediatamente anterior à data do reajuste e, como índice base, o IPCA do correspondente mês do ano imediatamente anterior e assim sucessivamente, durante a vigência do Contrato.

3.3.3. Se o IPCA for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

3.3.4. Quando houver reajuste do Aluguel Mensal, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o Aluguel Mensal deverá ser pago considerando-se o índice do mês imediatamente anterior, e o acerto deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias contados da publicação do índice até então não divulgado.

3.4. O atraso superior a 30 (trinta) dias corridos no pagamento dos aluguéis ou dos encargos e despesas relativas ao IMÓVEL, caracterizará um Evento de Inadimplemento, na forma da Cláusula Oitava, autorizando o LOCADOR, a seu exclusivo critério, a considerar o presente Contrato rescindido de pleno direito e a cobrar a Multa por Rescisão (conforme definido adiante) e demais encargos aqui previstos.

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



3.5. As Partes, devidamente assessoradas por seus advogados, reconhecem que o Prazo da presente locação e o valor do Aluguel Mensal estipulado representam condições essenciais para a assinatura do presente Contrato.

3.6. As Partes expressamente concordam que é fundamental, para o **LOCADOR**, que o fluxo financeiro decorrente dos aluguéis não seja interrompido durante o prazo deste Contrato, razão pela qual não será permitida à **LOCATÁRIA** a compensação a qualquer título de quaisquer valores ou créditos que detenha ou venha deter em face do **LOCADOR**, por força deste Contrato ou de qualquer outro instrumento.

3.7. As Partes declaram que a presente relação contratual se encontra integralmente descrita no presente Contrato, ficando desde já acordado que nenhuma das Partes ficará obrigada, sem limitação, a integrar sistemas internos da outra Parte, salvo disposição contrária expressa neste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DOS ENCARGOS, TRIBUTOS E DESPESAS.

4.1. Além do Aluguel Mensal, ficará a cargo da **LOCATÁRIA** o pagamento de todos os encargos, tributos, taxa condominial/associativa e despesas que recaiam ou venham a recair sobre o **IMÓVEL**, incluindo, mas não se limitando a, Imposto Predial e Territorial Urbano (“**IPTU**”), taxas e encargos, contas de luz, gás, água e esgoto, telefone, seguros, segurança pessoal e patrimonial, e quaisquer outras (“**Encargos**”), devendo fazê-lo diretamente junto às fontes cobradoras.

4.1.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a providenciar junto às repartições competentes a transferência para seu nome das contas de serviços públicos em geral (energia elétrica, gás, água e esgoto), inclusive a religação quando for o caso, ficando o **LOCADOR**, desde já, isento de qualquer prejuízo ou inconveniência futura causados pelo não cumprimento desta cláusula.

4.2. Caso o **LOCADOR**, por qualquer motivo, efetue qualquer pagamento de responsabilidade da **LOCATÁRIA** ou em nome desta, deverá a **LOCATÁRIA** reembolsá-lo, acrescido de multa de 10% (dez por cento) do respectivo valor, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contados do recebimento de sua comunicação por escrito, sob pena de multa de 10% (vinte por cento) sobre o valor a ser reembolsado e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e de correção monetária pelo IPCA, desde a data de vencimento até o efetivo pagamento.

4.2.1. Na hipótese de a necessidade de tal pagamento pelo **LOCADOR** ser decorrente de comprovada culpa da **LOCATÁRIA**, sobre o valor a ser reembolsado incidirão multa,

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



reajuste e juros, nos termos acima previstos, mesmo que o reembolso ocorra no prazo contratado, e sem prejuízo da incidência das penalidades em caso de atraso no reembolso.

4.3. A **LOCATÁRIA** se obriga, ainda, a remeter ao **LOCADOR**, ao fim de cada período semestral, a contar da Data de Início da Locação, ou sempre que solicitado pelo **LOCADOR**, os comprovantes dos pagamentos de todas as despesas e encargos referidos nas cláusulas antecedentes, ainda que em cópia simples, entregando os originais ao final da locação.

CLÁUSULA QUINTA - DO EMPENHO DE DESPESAS

5.1 As Partes convencionam que não será apresentada garantia locatícia pela **LOCATÁRIA**, de modo que a **LOCATÁRIA** está ciente e de acordo que, em caso de inadimplemento das obrigações assumidas no presente Contrato de Locação, poderá estar sujeita à eventual medida liminar em ação de despejo por falta de pagamento, na forma do art. 59, § 1º, IX da Lei nº 8.245/1991.

5.2. A **LOCATÁRIA** cobrirá o pagamento do Aluguel Global por meio da Nota de Empenho nº 4699, a ser complementada por Nota de Empenho Complementar a ser emitida e apresentada ao **LOCADOR** após a assinatura do Contrato, conforme discriminado a seguir.

Nº	DATA	VALOR	UNID ADE	FUNÇÃO	SUB-FUNÇÃO	PROGRAMA	AÇÃO	ELEMENTO	FONTE
4699	19/12/2024	R\$ 20.000,00	1491	10	302	0018	2259	3.3.90.39.02	1500

5.3. A **LOCATÁRIA** declara que a disponibilidade dos créditos orçamentários referente ao objeto deste Contrato está prevista no plano plurianual. No início de cada exercício financeiro posterior à vigência deste Contrato, a **LOCATÁRIA** deverá atestar formalmente ao **LOCADOR** a existência de créditos orçamentários para o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato naquele exercício, sob pena da aplicação das penalidades previstas na Cláusula 6.1.1 abaixo.

5.4. Os demais Encargos, tributos e despesas com o Imóvel correrão por conta e responsabilidade de dotação orçamentária a ser definida pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SEXTA - DA MULTA.

6.1. Na hipótese de infração a qualquer das cláusulas e obrigações previstas no presente Contrato será devida, pela Parte infratora, multa não compensatória correspondente a 3 (três) vezes o valor do Aluguel Mensal integral vigente ao tempo do inadimplemento ("Multa"), caso tal Parte infratora, uma vez notificada pela Parte prejudicada, não cesse ou sane o descumprimento contratual, conforme o caso, em até 30 (trinta) dias contados do

DS
TGL
Rubrica
YRDSL
DS
SMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS
Rubrica
PRDS



recebimento de tal notificação, sem prejuízo de indenização por perdas e danos eventualmente apurados.

6.1.1. A Multa não se confunde com a Multa por Rescisão, devida em caso de rescisão deste Contrato, prevista na Cláusula Oitava abaixo, havendo a possibilidade de cumulação da Multa prevista nesta cláusula com a Multa por Rescisão, observado ainda, o disposto na Cláusula 8.3.1.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS.

7.1. São obrigações do LOCADOR:

- (i) entregar o IMÓVEL à LOCATÁRIA para os fins a que se destina, nas condições indicadas na Cláusula 2.1.1 acima;
- (ii) garantir, durante toda a vigência do Contrato, o uso pacífico do IMÓVEL pela LOCATÁRIA;
- (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- (iv) informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel; e
- (v) fornecer à LOCATÁRIA, quando requisitados, os recibos apropriados decorrentes do pagamento dos aluguéis decorrentes do presente Contrato.

7.2. São obrigações da LOCATÁRIA, além daquelas já especificadas nesse Contrato, sob pena do pagamento da Multa:

- (i) dar ao IMÓVEL destinação compatível ao abrigo da Farmácia Central, da Secretaria Municipal de Saúde de Duque de Caxias, na forma prevista neste Contrato, e devolver o IMÓVEL após o término da locação, na forma prevista neste Contrato;
- (ii) realizar vistoria do imóvel antes da entrega das chaves;
- (iii) assumir a responsabilidade pelas obras referentes à conservação do IMÓVEL, nos termos do artigo 23 da Lei de Locações, devendo realizar manutenções preventivas e corretivas do IMÓVEL, de suas instalações e equipamentos, observando, inclusive, os termos das normas técnicas brasileiras aplicáveis e os manuais dos fabricantes;
- (iv) assumir responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos causados em decorrência da posse, uso e gozo do IMÓVEL e suas instalações, responsabilizando-se por si ou por seus empregados, fornecedores ou usuários;

DS
TGL

Rubrica
YRDSL

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



- (v) atender ou responder a quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao **IMÓVEL** ou às suas atividades, emitidas pelas autoridades públicas e informar imediatamente o **LOCADOR** a esse respeito;
- (vi) entregar imediatamente ao **LOCADOR** quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao **IMÓVEL**, mesmo que endereçadas a ela, **LOCATÁRIA**;
- (vii) pagar o Aluguel Mensal e todos os Encargos da locação nas respectivas datas de vencimento, diretamente aos órgãos responsáveis, tais como despesas relacionadas a serviços públicos instalados (energia, luz, gás, água, esgoto etc.), prêmios do Seguro, ainda que tais despesas sejam cobradas após o término deste Contrato, em relação ao período em que a **LOCATÁRIA** esteve na posse do **IMÓVEL**;
- (viii) permitir a inspeção do **IMÓVEL** pelo **LOCADOR**, mediante agendamento com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas quanto à data e hora;
- (ix) satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa;
- (x) operar, reparar e manter o **IMÓVEL** de acordo com os padrões de eficiência, cuidado e segurança normalmente adotados pela **LOCATÁRIA**, observando, em todos os casos, a legislação aplicável à sua atividade empresarial e à atividade dos eventuais sublocatários, cessionários e terceiros ocupantes do **IMÓVEL** a qualquer título e, em especial, as leis e normas de proteção ao meio ambiente e segurança do trabalho, assumindo total e exclusiva responsabilidade por qualquer falha, omissão ou efetivo dano patrimonial, financeiro ou ambiental decorrente da inobservância, durante a execução de suas atividades, das leis e normas relativas à sua atividade empresarial e à atividade dos sublocatários, cessionários e terceiros ocupantes do **IMÓVEL** a qualquer título, obrigando-se a manter o **LOCADOR** indene nesse sentido;
- (xi) obter e manter válidas e vigentes, às suas expensas, durante a locação todas e quaisquer licenças relacionadas ao **IMÓVEL** e às suas atividades, incluindo, mas não se limitando, a Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, Licença de Funcionamento emitida pela Prefeitura e licenças exigidas pelas autoridades competentes ("Licenças"), devendo apresentá-las ao **LOCADOR** sempre que solicitado;
- (xii) usar, armazenar e descartar quaisquer substâncias perigosas ou potencialmente perigosas que possam ser necessárias para a realização das suas atividades no **IMÓVEL** em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis.

DS
TGL

Rubrica
YRDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



- (xiii) responsabilizar-se por toda e qualquer indenização ou penalidade devida em decorrência de danos oriundos do uso e/ou ocupação do **IMÓVEL**;
- (xiv) reparar, prontamente, os danos causados ao **IMÓVEL** por ela, seus empregados, fornecedores e/ou usuários, observado o disposto na Cláusula Décima Primeira;
- (xv) manter o **LOCADOR** indene com relação a qualquer perda ou dano decorrente de eventuais demandas propostas por terceiros e/ou autoridades governamentais em virtude do não cumprimento de obrigações atribuídas à **LOCATÁRIA** com relação à utilização do **IMÓVEL** ou às suas atividades, incluindo, mas sem limitação, obrigações cíveis, ambientais, trabalhistas, administrativas, previdenciárias e fiscais;
- (xvi) utilizar o **IMÓVEL** de acordo com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, devendo envidar os seus melhores esforços para evitar e impedir que o **IMÓVEL** seja objeto de processos judiciais ou administrativos envolvendo infrações destas normas;
- (xvii) continuar pagando integral e pontualmente o valor do Aluguel Mensal em caso de paralisação ou interdição de suas atividades por autoridades competentes;
- (xviii) não praticar, proibir e coibir dentro dos limites do **IMÓVEL** quaisquer atos contrários aos bons costumes, nocivos à saúde, perturbadores da ordem pública e outros proibidos por lei.

7.3. As Partes, pelo presente Contrato, e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, comprometem-se a se indenizar mutuamente e a se manter indenés, bem como os seus sucessores a qualquer título, exclusiva e unicamente pelos danos diretos comprovadamente incorridos decorrentes de débito, dívida, responsabilidade, obrigação, tributo, encargo, despesa, demanda, processo, dano ou prejuízo (cada uma, uma "Perda"), inclusive honorários advocatícios e ônus de sucumbência, que venham a ser comprovadamente sofridos ou suportados pela outra parte e/ou por suas partes indenizáveis, decorrentes ou resultantes das hipóteses abaixo:

- (i) contingências de toda e qualquer natureza, exemplificativa, mas não exhaustivamente: impostos, taxas, contribuições fiscais, securitárias e previdenciárias, demandas trabalhistas e reivindicações outras de qualquer natureza, seja cível, criminal, ambiental ou de propriedade intelectual, em /razão das atividades desenvolvidas por cada uma das Partes no **IMÓVEL**;
- (ii) qualquer falsidade, omissão, erro, incorreção, inexatidão ou violação das declarações e garantias prestadas por cada uma das Partes no âmbito deste Contrato, ou qualquer infração às obrigações assumidas por cada uma das Partes no âmbito deste Contrato.

DS
TGL

Rubrica
YRDSCL

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS



7.3.1. A Parte infratora reembolsará a Parte inocente, os valores por este desembolsados em função das questões indicadas na Cláusula 7.3 acima, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, pela Parte infratora, da notificação enviada pela Parte inocente nesse sentido.

7.3.2. O ressarcimento por Perdas aqui estabelecido será acrescido do valor integral dos tributos, das contribuições e de outros encargos incorridos pela Parte Inocente em virtude do recebimento do ressarcimento, de modo que a Parte Inocente seja recomposta à situação em que estaria caso a Perda não tivesse sido sofrida.

7.3.3. A obrigação de ressarcimento das Perdas prevista nesta cláusula poderá ser aplicada tantas vezes quantas a Parte Inocente venha a ser efetivamente responsabilizada ou de alguma forma prejudicado.

CLÁUSULA OITAVA - DA RESCISÃO ANTECIPADA.

8.1. As Partes declaram e garantem que:

- (i) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato e agirão em relação a este com boa-fé, lealdade e probidade;
- (ii) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, quaisquer outros contratos e/ou documentos relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;
- (iii) as discussões sobre o objeto do presente Contrato e dos demais documentos relacionados à operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (iv) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados;
- (v) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (vi) foram assessoradas por consultorias legais, cumpriram com as regras e procedimentos internos aplicáveis e têm conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

DS
TGL
Rubrica
URDSC
DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS
Rubrica
PRDS

(vii) reconhecem que a redação final de todos os termos deste Contrato foi resultado da negociação havida entre as Partes, assistidas por seus advogados e, por essa razão, no caso de ambiguidade, não haverá qualquer interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil; e

(viii) o Prazo da presente locação e o valor do Aluguel Mensal estipulado representam condições essenciais para a assinatura do presente Contrato.

8.2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** vir a rescindir este Contrato, a qualquer momento antes do término do Prazo, a **LOCATÁRIA** deverá enviar notificação nesse sentido ao **LOCADOR** ("Notificação Rescisão") e pagará ao **LOCADOR** uma multa em valor correspondente a 6 (seis) vezes o valor do Aluguel Mensal integral vigente à época, calculada proporcionalmente ao período remanescente do Prazo do Contrato ("Multa por Rescisão"), na forma prevista na Cláusula 8.5 abaixo.

8.2.1. As Partes reconhecem que, diante das características deste Contrato e da operação, o valor da Multa por Rescisão é equitativo e não é excessivo, ficando afastada a aplicação do disposto no artigo 413 do Código Civil.

8.2.2. Juntamente com a Multa por Rescisão, será devida pela **LOCATÁRIA** a devolução de todos os valores concedidos pelo **LOCADOR** a título de carência e/ou desconto e/ou quaisquer outros benefícios, conforme o caso, ao longo da vigência deste Contrato, cujos valores serão devidos de forma integral e deverão ser corrigidos pelo IPCA desde a Data de Início da Locação até a efetiva restituição do **IMÓVEL**.

8.3. Após o recebimento da Notificação Rescisão pelo **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** deverá permanecer no **IMÓVEL** por mais 180 (cento e oitenta) dias, mantendo-se a sua responsabilidade pelo pagamento do Aluguel Mensal e demais Encargos nesse período ("Período de Aviso Prévio").

8.3.1. Caso a **LOCATÁRIA** não permaneça no **IMÓVEL** durante o Período de Aviso Prévio, será devido, pela **LOCATÁRIA**, além da Multa por Rescisão, o pagamento dos valores de Aluguel Mensal e demais Encargos correspondentes a esse período ("Pagamento Aviso Prévio").

8.3.2. O Pagamento Aviso Prévio deverá ser efetuado juntamente com o pagamento da Multa por Rescisão.

8.3.3. Caso a **LOCATÁRIA** não desocupe o **IMÓVEL** após o término do Período de Aviso Prévio, passados 30 (trinta) dias do término de tal prazo, o **LOCADOR** poderá desconsiderar

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



a Notificação Rescisão e, caso a **LOCATÁRIA** deseje rescindir o Contrato, deverá observar novamente o mecanismo previsto nas Cláusulas 8.2 e 8.3 acima.

8.4. Além do disposto na Cláusula 8.1 acima, a ocorrência de qualquer dos eventos abaixo listados constituirá um evento de inadimplemento nos termos deste Contrato (“Evento de Inadimplemento”), possibilitando a sua rescisão pelo **LOCADOR**, a seu exclusivo critério:

- (i) utilização do **IMÓVEL** com finalidade outra que não aquela estabelecida neste Contrato, não sanada no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de comunicação do **LOCADOR** a esse respeito;
- (ii) atraso no pagamento Aluguel Mensal e dos Encargos, na forma estabelecida na Cláusula Terceira e Quarta acima;
- (iii) a falta de reembolso, pela **LOCATÁRIA**, do valor pago pelo **LOCADOR** para a contratação do Seguro, na forma da Cláusula 9.4 abaixo;
- (iv) em caso de descumprimento não sanado das disposições da Cláusula Décima Primeira, no prazo indicado na Cláusula 11.11 abaixo;
- (v) em caso de descumprimento das Leis Anticorrupção na forma da Cláusula 16.3 e 16.3.1, abaixo; e
- (vi) nas demais hipóteses de descumprimento das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** neste Contrato que não sejam sanadas no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação para tal fim.

8.5. Caso ocorra qualquer Evento de Inadimplemento, conforme Cláusula 8.4 acima, a **LOCATÁRIA** deverá efetuar o pagamento da Multa de Rescisão e demais penalidades, conforme Cláusula 8.2, 8.2.2 e 8.3 acima, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação do **LOCADOR** a esse respeito, sem prejuízo da imposição de Multa, conforme o caso, e de o **LOCADOR** considerar este Contrato rescindido de pleno direito, mediante comunicação à **LOCATÁRIA**, executando, se necessário, a Garantia. Como as hipóteses aqui referidas serão de rescisão por culpa da **LOCATÁRIA**, em decorrência de Evento de Inadimplemento, as penalidades previstas nesta Cláusula 8.5, quando aplicáveis, serão integrais, não havendo redução proporcional.

8.5.1. Caso seja verificado o Evento de Inadimplemento previsto nos itens (v) e (vii) da Cláusula 8.4, o prazo previsto na Cláusula 8.5 será diminuído para 5 (cinco) dias, observado que, caso o inadimplemento persista após o decurso de referido prazo, o **LOCADOR** poderá executar a Garantia, independentemente de qualquer notificação ou aviso.

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



8.6. Uma vez rescindido este Contrato, estando a **LOCATÁRIA** na posse do **IMÓVEL**, esta deverá desocupá-lo em até 30 (trinta) dias contados da rescisão.

CLÁUSULA NONA - DOS SEGUROS.

9.1. O seguro patrimonial do **IMÓVEL** será contratado pelo **LOCADOR** ou pelo Empreendimento, com base nas coberturas e as regras da apólice global do **LOCADOR** ("Seguro Patrimonial"), obrigando-se a **LOCATÁRIA** arcar com o custo do prêmio do Seguro Patrimonial na proporção da área do **IMÓVEL**. O reembolso do prêmio será realizado pela **LOCATÁRIA** por meio de pagamento da taxa condominial, na hipótese de o Seguro Patrimonial ter sido contratado pelo Empreendimento, ou por meio de TED para a conta corrente do **LOCADOR** indicada acima, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da solicitação do **LOCADOR** nesse sentido.

9.2. Em caso de sinistro parcial ou total do **IMÓVEL**, desde que não seja decorrente de dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**, seus funcionários, prepostos, fornecedores e/ou clientes, o **LOCADOR** poderá, a seu exclusivo critério, empregar a parte da indenização que seja necessária para a reconstrução total ou parcial do **IMÓVEL** até o limite do valor indenizado, observadas as disposições a seguir, ou optar pela rescisão do presente Contrato, sem qualquer ônus para as Partes, desde que a seguradora tenha efetuado o pagamento integral da indenização devida.

9.3. Na hipótese de sinistro total, se o **LOCADOR** optar pela reconstrução do **IMÓVEL**, observado o recebimento da indenização mencionada acima, este informará a **LOCATÁRIA** a esse respeito, especificando o prazo estimado para as obras de reconstrução, sendo que, por tal período, não será devido pela **LOCATÁRIA** o Aluguel Mensal e demais Encargos e o Prazo será prorrogado pelo período em que perdurar a reconstrução do **IMÓVEL**.

9.4. Na hipótese de sinistro parcial, se o **LOCADOR** optar pela reconstrução do **IMÓVEL**, observado o recebimento da indenização mencionada acima, este informará a **LOCATÁRIA** a esse respeito, especificando o prazo estimado para as obras de reconstrução, sendo que a **LOCATÁRIA** deverá permanecer na parte não afetada do **IMÓVEL**, mantendo-se o pagamento do Aluguel Mensal e Encargos, na forma aqui prevista, de maneira proporcional a área ocupada, aplicando-se o disposto na cláusula acima no que tange à prorrogação do Prazo.

9.5. Em caso de sinistro total e parcial decorrente de dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**, seus funcionários, prepostos, fornecedores e/ou clientes, em qualquer das hipóteses indicadas na Cláusulas 9.2 acima, o **LOCADOR** poderá optar por: (i) reconstruir do **IMÓVEL**, observado o recebimento da indenização mencionada acima, informando a **LOCATÁRIA** a esse respeito, com o prazo estimado para as obras de reconstrução, sendo que, durante tal

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



período, deverá ser mantida a integralmente a locação, com o pagamento do Aluguel Mensal e demais Encargos, pela LOCATÁRIA, aplicando-se ainda o disposto na Cláusula 9.3 acima no que tange à prorrogação do Prazo; ou (ii) rescindir este Contrato, a LOCATÁRIA deverá efetuar o pagamento da Multa Por Rescisão, na forma indicada no capítulo anterior, sem prejuízo de a LOCATÁRIA responsabilizar-se pela reconstrução do IMÓVEL, às suas expensas, caso a seguradora não efetue o pagamento da indenização devida.

9.6. O Seguro Patrimonial não se confunde com o Seguro Operação, conforme definido na abaixo, e que deverá ser contratado diretamente pela LOCATÁRIA para a cobertura de suas atividades no IMÓVEL.

9.7. É de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA a contratação dos seguros exigíveis em razão da atividade por ela exercida no IMÓVEL, bem como seguros para cobertura dos bens de propriedade ou sob custódia da LOCATÁRIA, incluindo, sem limitação, produtos e mercadorias ("Seguro Operação"). A LOCATÁRIA desde logo reconhece e aceita, de modo expresso, irrevogável e irretroatável que, em nenhuma hipótese, poderá o LOCADOR e/ou Empreendimento serem responsabilizados direta ou indiretamente, por quaisquer, perdas, danos, prejuízos ou incidentes causados aos equipamentos, máquinas, estoques de material, quaisquer outras mercadorias, produtos, documentos e/ou quaisquer outros bens de propriedade ou sob custódia da LOCATÁRIA e/ou de quaisquer terceiros de sua responsabilidade, incluindo, mas não se limitando a danos por furto, roubo, incêndio, desabamento, vazamento de água, inundação ou por qualquer ato de quem quer que seja, ou danos de qualquer natureza que venham a ocorrer durante todo o tempo em que a LOCATÁRIA permanecer no IMÓVEL, até que ele seja efetivamente devolvido ao LOCADOR livre e desembaraçado de pessoas e coisas, na forma prevista neste Contrato. A LOCATÁRIA renuncia a qualquer direito ou pretensão que porventura viesse a ter perante os LOCADORES, na hipótese de qualquer um dos atos, danos, acidentes, sinistros ou outros fatos aqui previstos.

9.8. Nas hipóteses de danos decorrentes de ato doloso ou culposo da LOCATÁRIA, seus funcionários, prepostos, fornecedores e/ou clientes, ela será integralmente responsável por manter o LOCADOR, o Empreendimento e seus funcionários, prepostos, fornecedores e/ou clientes vinculados a elas indenados de quaisquer perdas neste sentido.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DAS VISTORIAS.

10.1. Ao término do Prazo ou em caso de rescisão do presente Contrato, a LOCATÁRIA compromete-se a desocupar o IMÓVEL, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, na forma prevista nas cláusulas a seguir.

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS



10.2. A **LOCATÁRIA** deverá notificar o **LOCADOR** com 90 (noventa) dias de antecedência da data estimada para a devolução do **IMÓVEL**, de forma que as Partes efetuem vistoria no **IMÓVEL**, a ser consignada em laudo específico, tomando-se por base o laudo de vistoria inicial.

10.2.1. Em referida vistoria, serão apuradas eventuais alterações realizadas no **IMÓVEL** para que a **LOCATÁRIA** promova os reparos necessários dentro do prazo estipulado acima e devolva o **IMÓVEL** ao **LOCADOR**, com a celebração do respectivo instrumento de encerramento deste Contrato.

10.3. Caso as reparações não sejam feitas pela **LOCATÁRIA**, o **LOCADOR** poderá recusar-se a receber o **IMÓVEL** e poderá promover os respectivos consertos, a seu exclusivo critério, ficando a **LOCATÁRIA** responsável pelo reembolso das despesas incorridas, com multa de 10% (dez por cento) sobre o valor a ser reembolsado.

10.3.1. Na hipótese indicada acima, a **LOCATÁRIA** estará sujeita ao pagamento dos aluguéis e Encargos vincendos até a efetiva devolução do **IMÓVEL** nos termos aqui previstos, acrescido de multa de 10% (dez por cento) do respectivo valor, até que o **IMÓVEL** seja efetivamente devolvido nas mesmas condições de conservação e funcionamento em que foi entregue.

10.4. Após o término da locação e devolução do **IMÓVEL**, a **LOCATÁRIA** obriga-se a providenciar as alterações de titularidade necessárias junto aos órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos, sob pena de responsabilizar-se e arcar com eventuais danos, prejuízos ou ônus diretos ou indiretos que o **LOCADOR** ou os futuros locatários do **IMÓVEL** sofrerem em razão do descumprimento desta obrigação.

10.5. Caso, após a entrega do **IMÓVEL**, seja identificado um ou mais vícios, danos, avarias ou quaisquer modificações causadas pela **LOCATÁRIA**, que não tenham sido identificadas na vistoria mencionada na Cláusula 10.2, por não estarem aparentes, a **LOCATÁRIA** permanecerá responsável pelo reparo das eventuais alterações, e por todo e qualquer dano ocorrido, de qualquer natureza. O **LOCADOR** poderá, a seu critério, efetuar os reparos necessários, caso a **LOCATÁRIA** não o faça em 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação do **LOCADOR** a esse respeito, ficando, a **LOCATÁRIA**, responsável pelo devido reembolso, mediante a apresentação, pelo **LOCADOR** dos comprovantes das despesas incorridas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E EXECUÇÃO DE BENFEITORIAS.

DS
TGL

Rubrica
YRDSCL

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



11.1. Todas as obras necessárias à conservação e manutenção do **IMÓVEL**, de suas instalações e de seus equipamentos, incluindo a cobertura, observando, inclusive, os termos das normas técnicas brasileiras aplicáveis e os manuais dos fabricantes, bem como todos os reparos por qualquer dano causado, deverão ser feitos imediatamente pela **LOCATÁRIA** e às suas exclusivas expensas.

11.1.1. Qualquer anormalidade que porventura venha a surgir no **IMÓVEL**, no que se refere à solidez de sua construção ou de uso de suas partes componentes e equipamentos, deverá ser imediatamente comunicada, por escrito, ao **LOCADOR**.

11.1.2. O **LOCADOR** poderá, por si ou através de preposto, vistoriar o **IMÓVEL** a qualquer tempo, a fim de verificar se todas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** estão sendo cumpridas, mediante agendamento com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas quanto à data e hora.

11.1.3. Efetuada a vistoria, se for constatado que há danos nos aparelhos, paredes e instalações do **IMÓVEL**, o **LOCADOR** notificará a **LOCATÁRIA** para, no prazo estabelecido na Cláusula 11.11 abaixo, providenciar o conserto ou reparo necessário, correndo todas as respectivas despesas por conta da **LOCATÁRIA**.

11.1.4. Caso a **LOCATÁRIA** não atenda aos pedidos indicados na notificação prevista na cláusula anterior, estará sujeita ao pagamento da Multa, podendo, o **LOCADOR**, efetuar os reparos necessários. As despesas incorridas pelo **LOCADOR** serão reembolsadas pela **LOCATÁRIA**, com multa de 10% (dez por cento) sobre o valor a ser reembolsado.

11.2. A **LOCATÁRIA** poderá realizar benfeitorias no **IMÓVEL**, sempre sem direito de retenção e mediante prévio e expresso consentimento do **LOCADOR** por escrito, sendo que: (i) as benfeitorias necessárias ficarão incorporadas ao **IMÓVEL**, sem direito de indenização para a **LOCATÁRIA**; (ii) as benfeitorias úteis não serão indenizáveis nem incorporadas ao **IMÓVEL**, que deverá ser restituído ao **LOCADOR** nos termos da Cláusula Décima deste Contrato, sendo que serão indenizáveis e/ou incorporadas ao **IMÓVEL** apenas se assim definido pelo **LOCADOR**, a seu exclusivo critério e de forma expressa; e (iii) as benfeitorias voluptuárias nunca serão incorporadas ao **IMÓVEL**, e nunca serão objeto de indenização.

11.2.1. Em qualquer hipótese, as obras e as benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL** deverão: (i) estar previamente aprovadas e licenciadas pelas autoridades competentes; (ii) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no **IMÓVEL** e no Empreendimento; (iii) não poderão afetar a solidez e estrutura da construção; e (iv) ser realizadas sob integral conta, risco e responsabilidade da **LOCATÁRIA**, inclusive no que diz

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedocaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS



respeito a multas e/ou penalidades em que incorrer por inobservância das determinações do **LOCADOR** ou das autoridades competentes.

11.2.2. A **LOCATÁRIA** poderá fazer as modificações que necessitar para adaptar o **IMÓVEL** às suas atividades, desde que as adaptações: (i) não impliquem mudança na estrutura da construção, fachada e área construída do **IMÓVEL**; (ii) observem as normas legais e a convenção/regulamento do Empreendimento; e (iii) não tragam prejuízo ao funcionamento dos serviços e instalações do **IMÓVEL**.

11.2.3. O **LOCADOR** poderá exigir a demolição e retirada das benfeitorias efetuadas sem observância das condições acima especificadas, além do pagamento da Multa e de indenização por prejuízos eventualmente apurados.

11.2.4. Em casos excepcionais, as benfeitorias comprovadamente necessárias em caráter de urgência, para fins de preservação do **IMÓVEL** e/ou das atividades realizadas pela **LOCATÁRIA**, deverão ser realizadas diretamente pela **LOCATÁRIA**, independente de autorização prévia e expressa do **LOCADOR** desde que (i) o caráter emergencial seja comprovado pela **LOCATÁRIA**; (ii) a **LOCATÁRIA** observe e atenda, sob sua exclusiva responsabilidade a legislação e regulamentação aplicável, bem como as normas previstas na Convenção de Condomínio; (iii) a **LOCATÁRIA** contrate os seguros de responsabilidade civil e de riscos de engenharia, nos termos previstos na Cláusula 11.6 deste Contrato; (iv) a **LOCATÁRIA** notifique o **LOCADOR** no mesmo ato da contratação dos serviços, informando a causa da urgência e os serviços contratados. Sem prejuízo do disposto na presente cláusula, a **LOCATÁRIA** deverá, necessariamente, obter as respectivas aprovações dos órgãos competentes e informar o **LOCADOR** a esse respeito, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da realização das obras, sob pena de configuração de um Evento de Inadimplemento.

11.3. Caso a **LOCATÁRIA** venha a efetuar qualquer reforma e/ou adaptação do **IMÓVEL**, deverá imediatamente encaminhar ao **LOCADOR** o projeto e o memorial descritivo das alterações efetuadas (inclusive em formato de planta).

11.4. Além da aprovação prévia e por escrito do **LOCADOR**, quaisquer alterações de layout que porventura alterem a planta originalmente aprovada perante a Prefeitura Municipal e o Corpo de Bombeiros deverão ser submetidas à análise e aprovação da administração do Empreendimento no qual o **IMÓVEL** se encontra.

11.5. Em qualquer hipótese, a **LOCATÁRIA** será a única e exclusiva responsável pela: (i) aprovação do projeto de reforma e alterações perante os órgãos competentes, com área e características conforme executado; (ii) obtenção das licenças e alvarás necessários, incluindo, mas não se limitando, ao Certificado de Conclusão de Obras ("Habite-se") e Auto de Vistoria

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



do Corpo de Bombeiros (“AVCB”); e (iii) adoção das providências necessárias perante o Registro de Imóveis e Prefeitura Municipal, de forma a preservar a regularidade do **IMÓVEL**.

11.6. Todas as obras a serem realizadas no **IMÓVEL** deverão ser precedidas de apresentação, ao **LOCADOR**, do projeto aprovado nos órgãos competentes, Anotação de Responsabilidade Técnica do projeto (“**ART**”) e de apólices de seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil do executor, tendo por objeto a cobertura dos riscos usualmente cobertos por apólices contratadas no âmbito de atividades semelhantes àquelas a serem desenvolvidas no **IMÓVEL** e com o valor assegurado compatível com tais riscos.

11.7. Caso o **LOCADOR** verifique, por meio de vistoria, que qualquer das alterações submetidas à sua aprovação foram executadas de maneira diversa, poderá exigir sua imediata remoção.

11.8. A **LOCATÁRIA** compromete-se a permitir, a qualquer tempo, a entrada no **IMÓVEL** de quaisquer órgãos públicos e autoridades competentes, para averiguação das condições ali existentes.

11.9. A **LOCATÁRIA** responsabiliza-se perante o **LOCADOR** por todos e quaisquer prejuízos, danos, multas que este venha a sofrer em decorrência do inadimplemento do disposto neste Capítulo, reembolsando e indenizando o **LOCADOR** imediatamente se necessário, sem prejuízo da manutenção da sua obrigação de manter a regularidade do **IMÓVEL**.

11.10. A **LOCATÁRIA** obriga-se a utilizar o **IMÓVEL** locado e mantê-lo em perfeita ordem, bom estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, obrigando-se ainda a restituí-lo, ao final deste Contrato, em condições de pleno e bom funcionamento.

11.10.1. O **LOCADOR** poderá exigir a devolução do **IMÓVEL** sem as modificações ou adaptações porventura realizadas pela **LOCATÁRIA**.

11.11. Caso a **LOCATÁRIA** descumpra qualquer das disposições e obrigações previstas nesta Cláusula Décima Primeira, sem a adoção das medidas para reparação aqui previstas no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação do **LOCADOR** para tanto, estará sujeita ao pagamento da Multa e restará configurado Evento de Inadimplemento, sem prejuízo de eventual indenização devida ao **LOCADOR** por todos os prejuízos decorrentes.

11.12. Sem prejuízo da obrigação de realização dos reparos e obras de manutenções no **IMÓVEL**, na forma aqui prevista, a **LOCATÁRIA** obriga-se a apresentar ao **LOCADOR**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da solicitação, conforme aplicável, os seguintes

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedocaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS

documentos, que devem estar válidos e vigentes e que não poderão conter quaisquer apontamentos de irregularidade:

- (i) laudo do sistema de combate a incêndio, caso o Corpo de Bombeiros exija a instalação de SDAI (Sistema Detecção e Alarme de Incêndio para Operação);
- (ii) laudo de manutenção de seus quadros gerais de baixa tensão (QGBT) ou da cabine primária e/ou quadro (QGBT), caso a **LOCATÁRIA** instale cabine específica para atender sua operação e demanda de energia;
- (iii) laudo do sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA);
- (iv) laudo de inspeção dos tanques de pressão, conforme NR13, caso a **LOCATÁRIA** utilize qualquer equipamento de vaso de pressão (compressor, caldeira e geradora de água quente) para a sua operação;
- (v) relatório de manutenção do gerador de energia, caso a **LOCATÁRIA** utilize gerador de energia privativo para a sua operação;
- (vi) relatório de limpeza do reservatório de água;
- (vii) análise de água potável;
- (viii) relatório que comprove o cumprimento do treinamento de brigada de incêndio e disponibilizar representante e comprovar participação em treinamento da brigada de incêndio do condomínio;
- (ix) relatório que demonstre a recarga de extintores e/ou demonstrar que todos os extintores estão recarregados e regulares conforme a norma aplicável;
- (x) resultado do teste hidrostático das mangueiras de hidrantes;
- (xi) plano de manutenção operação e controle para ar-condicionado (PMOC), caso a **LOCATÁRIA** utilize qualquer equipamento de refrigeração;
- (xii) laudo de estanqueidade da rede de gás, caso a **LOCATÁRIA** utilize qualquer equipamento alimentado por gás;
- (xiii) laudo de inspeção e manutenção do Sistema Frio, conforme NBR13971 de 2014 e demais regulamentações aplicáveis;
- (xiv) laudo de inspeção e licença para operação da central de amônia, caso a **LOCATÁRIA** utilize qualquer equipamento com a utilização deste produto, por exemplo, para refrigeração;
- (xv) certificado de vigilância sanitária, caso a **LOCATÁRIA** manipule ou mantenha estocado qualquer produto alimentício ou remédio no **IMÓVEL**;
- (xvi) outorga para uso de poço artesiano;
- (xvii) laudo monitoramento da estação de tratamento de esgoto (ETE);
- (xviii) laudo monitoramento e manutenção de área de preservação permanente (APP);
- (xix) AVCB específico para riscos nomeados da operação da **LOCATÁRIA**, caso seja exigido pelo Corpo de Bombeiros e órgãos competentes;
- (xx) alvará de localização e funcionamento ou licença de funcionamento; e
- (xxi) licença de operação ambiental específica para operação da **LOCATÁRIA** ou, caso não seja exigido, apresentar documento comprovando isenção da necessidade dessa licença.

DS
TEL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS LICENÇAS E DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL.

12.1. A LOCATÁRIA declara que analisou previamente a documentação relativa ao IMÓVEL, inclusive a convenção e o regulamento interno do Empreendimento, bem como todas as leis e normas públicas aplicáveis, razão pela qual reconhece ser a única e exclusiva responsável pela obtenção das competentes autorizações/licenças para instalação e funcionamento eventualmente necessárias para o exercício de suas atividades no IMÓVEL.

12.1.1. Tendo em vista o disposto acima, caso não seja possível a obtenção das autorizações/licenças para as atividades da LOCATÁRIA perante os órgãos públicos competentes, conforme aplicável, por qualquer motivo, em nenhuma hipótese a LOCATÁRIA poderá: (i) rescindir o presente Contrato; e/ou (ii) requerer a redução do valor do Aluguel Mensal; e/ou (iii) utilizar-se desse argumento como justificativa para o não cumprimento de quaisquer das cláusulas e condições do presente Contrato.

12.1.2. Na hipótese de os órgãos competentes exigirem a execução de quaisquer alterações e/ou benfeitorias no IMÓVEL como condição para a expedição das competentes autorizações/licenças necessárias para a instalação e o funcionamento das atividades da LOCATÁRIA no IMÓVEL, esta última deverá aprová-las junto ao LOCADOR nos termos da Cláusula 11ª acima, sendo a LOCATÁRIA a única responsável pelas despesas daí decorrentes, observado o regramento da Cláusula 11ª.

12.2. A obtenção de todas as licenças e autorizações relativas às atividades desenvolvidas no IMÓVEL será de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA, sendo ela a única responsável pelas despesas daí decorrentes.

12.2.1. O LOCADOR fornecerá os documentos relativos ao IMÓVEL que estiverem ao seu alcance, caso sejam solicitados pelos órgãos competentes, nos processos de obtenção das licenças e autorizações aqui referidas.

12.3. A LOCATÁRIA obriga-se a manter e renovar todas as licenças relativas à sua operação no IMÓVEL, incluindo, mas não se limitando, as licenças de funcionamento – especialmente as Licenças – bem como observar e atender as posturas federais, estaduais e municipais relativas ao IMÓVEL, de maneira a garantir a regularidade do mesmo e conseqüentemente, a manutenção do exercício regular de suas atividades.

12.3.1. A LOCATÁRIA será a exclusiva responsável por eventuais penalidades impostas pelas autoridades competentes no que diz respeito às suas atividades exercidas no IMÓVEL, bem como de seus sublocatários e cessionários, obrigando-se a manter o LOCADOR indene.

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS

12.4. A **LOCATÁRIA** obriga-se a utilizar o **IMÓVEL** em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo a ela adotar todas as providências para evitar e impedir que o **IMÓVEL** seja objeto de contaminação ambiental, procedimentos administrativos ou judiciais.

12.4.1. A **LOCATÁRIA** será a única e exclusiva responsável por arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades eventualmente necessárias para regularizar potenciais passivos e contingências ambientais apurados a qualquer tempo, relativas a questões ambientais decorrentes de atividades praticadas pela **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL** e eventuais prejuízos causados ao **LOCADOR** e aos demais ocupantes do empreendimento em função das contingências e passivo eventualmente identificados.

12.4.1.1. A **LOCATÁRIA** compromete-se a compartilhar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação do **LOCADOR** nesse sentido, as contas de consumo de energia elétrica, água, gás e combustível do **IMÓVEL**, bem como outras informações e esclarecimentos acerca dos dados de consumo dos referidos serviços continuados, permitindo, ainda, que o **LOCADOR** tenha acesso aos equipamentos de medição e monitoramento dos referidos consumo.

12.4.1.2. Adicionalmente, **LOCATÁRIA** compromete-se a compartilhar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação do **LOCADOR** nesse sentido, informações relacionadas à gestão de resíduos perigosos e/ou não perigosos oriundos da utilização do **IMÓVEL** pela **LOCATÁRIA**, incluindo, mas não se limitando, à quantidade de resíduos gerada, programas de reutilização e reciclagem existentes, compostagem, destinação etc.

12.4.1.3. A **LOCATÁRIA** declara que, sempre que possível, realizará ações relacionadas à responsabilidade ambiental, social e governança corporativa, de forma colaborativa ou não, tais como: reciclagem de resíduos e incentivo à programa de carona solidária, campanhas sociais etc.

12.4.2. A **LOCATÁRIA** deverá apresentar ao **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias contados da Data de Início do Prazo, a ser renovado anualmente, um laudo de monitoramento e inspeção ambiental correspondente à Fase 1, realizada por empresa de primeira linha, a fim de confirmar a regularidade ambiental do **IMÓVEL**.

12.5. No prazo de 90 (noventa) dias contados desta data, a **LOCATÁRIA**, independentemente de sua atividade, deverá entregar ao **LOCADOR**, um diagnóstico ambiental de atividade operacional, realizado por profissional competente (“Diagnóstico”), com a finalidade de identificar os possíveis riscos e fontes de contaminação existentes em todos os processos operacionais a serem executados no **IMÓVEL** e estabelecer medidas de

DS
TGL

Rubrica
YRDS

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



controle para redução e eliminação dos impactos. As recomendações apontadas no Diagnóstico em referência deverão ser implementadas pela LOCATÁRIA.

12.5.1. No caso de a LOCATÁRIA não apresentar o Diagnóstico no prazo estipulado na cláusula anterior, ficará sujeita ao pagamento da Multa até a efetiva entrega.

12.5.2. Se a LOCATÁRIA deixar de implementar as diretrizes contidas no Diagnóstico, o LOCADOR encaminhará notificação para que a LOCATÁRIA cumpra as orientações, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de tal notificação, sob pena da incidência da Multa, sem prejuízo de caracterizar infração contratual, sob pena de rescisão do presente Contrato, à exclusivo critério do LOCADOR.

12.6. O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, mediante agendamento prévio e por escrito inspecionar as instalações da LOCATÁRIA, com o intuito de avaliar a conformidade ambiental do IMÓVEL.

12.6.1. Se por ocasião da inspeção realizada pelo LOCADOR houver indícios de possível contaminação no IMÓVEL, a LOCATÁRIA fica obrigada a adotar os procedimentos solicitados pelo LOCADOR.

12.7. Como medida preventiva, o Empreendimento poderá instalar poços de monitoramento de água subterrânea em área comum, para o monitoramento da qualidade da água e do solo, cabendo à LOCATÁRIA, nesse caso, o pagamento das despesas de monitoramento, considerada como despesa ordinária.

12.8. Fica a LOCATÁRIA obrigada a apresentar, sempre que solicitado pelo LOCADOR, informações e documentos relacionados a sua atividade, visando um monitoramento mais eficaz.

12.9. Por ocasião do término da locação, a LOCATÁRIA deverá apresentar ao LOCADOR, às suas expensas e no prazo máximo de 90 (noventa) dias anteriores à data da efetiva entrega do IMÓVEL ao LOCADOR, (a) nova Avaliação Ambiental Preliminar do IMÓVEL, realizada por empresa especializada pré-aprovada pelo LOCADOR, relatando a situação ambiental do IMÓVEL, e, conforme aplicável, (b) Plano de Encerramento de Atividade ("Plano"), com Avaliação Ambiental Confirmatória e, se necessário, remediação e apresentação de Parecer Técnico de Área Reabilitada também realizados por empresa especializada, pré-aprovada pelo LOCADOR e de acordo com as exigências dos órgãos ambientais competentes.

12.10. Caso as obrigações previstas na cláusula acima não sejam cumpridas na forma e prazo previstos, a LOCATÁRIA estará sujeita ao pagamento da Multa, sem prejuízo da rescisão

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquodecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



deste Contrato pelo **LOCADOR**. Nesse caso, o **LOCADOR**, a seu exclusivo critério e sem que isso seja entendido como renúncia à obrigação da **LOCATÁRIA**, poderá contratar a realização do Plano, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a fornecer todas as informações para a elaboração do Plano, bem como reembolsar, imediatamente, o **LOCADOR** em relação a todos valores gastos.

12.11. Caso o **IMÓVEL** seja colocado à venda, a **LOCATÁRIA** permitirá que os interessados em sua aquisição o visitem, em horários prévia e expressamente indicados pelo **LOCADOR**. Caso a **LOCATÁRIA** se recuse a permitir que o **IMÓVEL** seja visitado, estará sujeita ao pagamento da Multa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

13.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, sem o prévio e exposto consentimento do **LOCADOR**, ceder ou transferir a outrem o presente Contrato, nem sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** locado, nem poderá permitir, sob qualquer pretexto, que pessoa, física ou jurídica, estranha a este Contrato desfrute, por qualquer período, do **IMÓVEL** locado. O silêncio do **LOCADOR** não implica sua concordância tácita.

13.2. Ainda que a cessão ou sublocação do **IMÓVEL** seja autorizada pelo **LOCADOR**, permanecerá a **LOCATÁRIA** como a única responsável pelo adimplemento das obrigações previstas nesse Contrato, as quais permanecerão inalteradas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E PROVIDÊNCIAS DE REGISTRO.

14.1. Este Contrato permanecerá em vigor, em todas as suas cláusulas e condições, em caso de alienação do **IMÓVEL** ou promessa de venda, cessão, promessa de cessão ou alienação por qualquer outra forma, ficando o adquirente obrigado a respeitar todos os termos e condições deste Contrato pelo seu período de vigência, de acordo com o artigo 8º da Lei de Locações.

14.2. A **LOCATÁRIA** terá preferência para adquirir o **IMÓVEL**, em igualdade de condições ofertadas por terceiros, devendo ser notificada, por escrito, pelo **LOCADOR**, nos termos do artigo 27 e seu parágrafo único da Lei de Locações, com prazo de 30 (trinta) dias para efetuar o pagamento nos mesmos termos e condições ofertadas por terceiros ao **LOCADOR**.

14.2.1. Caso a **LOCATÁRIA** renuncie expressamente ao seu direito de preferência ou não aceite a proposta, fica assegurado o direito de visita aos interessados na aquisição do **IMÓVEL**, desde que a visita seja previamente agendada e de comum acordo entre as Partes e, ainda, com no mínimo com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



14.3. O LOCADOR autoriza, neste ato, a LOCATÁRIA, a registrar o presente Contrato, podendo, para tanto, praticar todo e qualquer ato necessário junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, correndo por conta da LOCATÁRIA toda e qualquer despesa decorrente dos atos aqui estabelecidos.

14.4. Ao término da locação, por qualquer motivo, caso a LOCATÁRIA tenha efetuado a inscrição do presente Contrato na matrícula do IMÓVEL, esta estará obrigada a providenciar o seu cancelamento em até 30 (trinta) dias contados da devolução do IMÓVEL, sob pena de incorrer na Multa e responder pelas perdas e danos a que der causa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS AVISOS E DAS NOTIFICAÇÕES.

15.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações previstas e referentes ao presente Contrato deverão ser entregues por escrito, e serão enviados por meio de e-mail, desde que mediante confirmação de recebimento pela outra Parte, carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para o LOCADOR:

At: Fundos@vortex.com.br/ Adm.funds@vortex.com.br

Endereço: Rua Gilberto sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05425-020

C/C: Gestora:

Pedro Carraz, Luiz Bueno, Julia Fleury, Lucas Paravizo e Rodrigo Oliveira

Tel: 11 3526-1300

Endereço: Av. Chedid Jafet, 75 – Torre Sul, 20º Andar, São Paulo – SP, CEP: 04.551-060

E-mail: xpproperties@xpasset.com.br; controladoria@xpasset.com.br; e juridicoasset@xpi.com.br

Se para a LOCATÁRIA:

Célia Serrano da Silva

Tel: 21 2773-6320

E-mail: gerenciadeatasecontratosms@gmail.com

Endereço: Alameda James Franco, 03 - Jardim Primavera, Duque de Caxias – Rio de Janeiro

15.2. Caso haja alteração de endereço e/ou endereço de correio eletrônico, a Parte deverá indicar à outra Parte, por escrito. Caso contrário, todos os avisos, notificações e/ou comunicações enviados ao endereço indicado acima ou a qualquer endereço anteriormente indicado por escrito, serão considerados válidos.

DS
TGL

Rubrica
YRDSL

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS

15.3. Todos os avisos, acordos, renúncias e outras notificações a serem realizados pelas Partes serão considerados devidamente entregues e recebidos (i) na data de entrega, caso entregue pessoalmente; (ii) na data de transmissão, caso enviada por correio eletrônico ou método similar (exceto se não for enviada em um dia útil, neste caso será considerada recebida no dia útil imediatamente subsequente); e (iii) no dia útil imediatamente subsequente à entrega, caso enviada por meio de serviço de entrega expresso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. Cada Parte declara e garante à outra que:

- (i) leu e compreendeu todos os termos e condições do presente Contrato, tendo discutido e ajustado todas as cláusulas aqui transcritas;
- (ii) este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade e em perfeita relação de equidade, bem como os princípios administrativos aplicáveis;
- (iii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele contidas não violam qualquer disposição prevista em lei, ato normativo, decisão judicial, administrativa ou arbitral, à qual esteja vinculada;
- (iv) foi devidamente autorizada e possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza regulatória, societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração;
- (v) os representantes que assinam este Contrato foram devidamente autorizados e têm os poderes necessários para assinar e vincular as Partes às obrigações aqui estabelecidas;
- (vi) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os seus termos; e
- (vii) na hipótese de quaisquer das Partes conduzir processos de obtenção e/ou renovação de certificados e avaliações relacionados à responsabilidade ambiental, social e governança corporativa, apresentará à outra Parte, no menor prazo possível, todos os documentos e licenças de sua responsabilidade legal e que estejam em seu poder, caso, comprovadamente, venham a ser solicitados pelos órgãos competentes para a emissão dos referidos certificados.

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS



16.2. O presente Contrato obriga as Partes contratantes, seus herdeiros e sucessores constituindo-se em título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

16.3. As Partes se obrigam a: (i) cumprir rigorosamente as leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013 (“Leis Anticorrupção”) aplicáveis a si e às suas atividades; (ii) exercer suas atividades com integral observância ao mais alto padrão de ética; (iii) divulgar e orientar seus empregados, prepostos e representantes para que estes conheçam e cumpram suas respectivas políticas éticas; (iv) caso tomem conhecimento de qualquer ato ou fato que violem as Leis Anticorrupção, notificar a outra Parte, que prontamente deverá responder, por escrito, detalhando a respeito da suspeita, indício ou confirmação da violação, por si, seus empregados, prepostos ou representantes.

16.3.1. O não cumprimento por quaisquer das Partes das Leis Anticorrupção será considerado Evento de Inadimplemento nos termos da Cláusula 8.4, acima, e conferirá à outra Parte o direito de, agindo de boa-fé, declarar, por escrito, rescindido imediatamente o presente Contrato, sem qualquer ônus ou penalidade, sendo a Parte infratora responsável pelos prejuízos, nos termos da lei aplicável.

16.4. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com a legislação brasileira.

16.5. O presente Contrato substituirá todos os instrumentos e entendimentos anteriores entre as Partes a esse respeito e contém o acordo e entendimentos integrais relativos ao objeto ora contemplado entre as Partes.

16.6. A tolerância ou o não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida Parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória mediante celebração de termo aditivo ao Contrato. O disposto anteriormente prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das previsões deste Contrato ocorra repetidas vezes, de forma consecutiva ou alternada.

16.5.1 Se o LOCADOR, no decorrer do Prazo da locação, admitir, em favor da LOCATÁRIA, qualquer tolerância ou demora no pagamento dos aluguéis e/ou encargos ou no cumprimento de qualquer outra obrigação, tal tolerância não poderá, em qualquer tempo, ser entendida como novação, renovação ou alteração das cláusulas contratuais, permanecendo em pleno vigor todas as termos e condições do presente Contrato, inclusive no caso de eventual prorrogação.

16.7. Caso qualquer das disposições do presente Contrato seja declarada nula, ilegal, inválida ou ineficaz, nenhuma outra disposição do presente Contrato será afetada e, assim sendo, as

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



disposições remanescentes do presente Contrato permanecerão em pleno vigor como se tal disposição nula, ilegal, inválida ou ineficaz não fizesse parte deste Contrato.

16.8. Eventuais penalidades, inclusive a Multa, e encargos decorrentes do inadimplemento da **LOCATÁRIA** deverão ser pagos juntamente com os aluguéis, caso não tenha sido estipulada outra data neste Contrato.

16.9. Todas as despesas decorrentes deste Contrato, tais como registro e reconhecimento de firmas, correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**.

16.10. Em caso de desapropriação total do **IMÓVEL**, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, e as Partes ficarão desoneradas e desobrigadas de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

16.10.1. Nessa hipótese, será recebida diretamente pelo **LOCADOR** a indenização paga pelo poder expropriante que lhe seja devida, podendo a **LOCATÁRIA**, por sua exclusiva vontade e custo, requerer junto ao poder expropriante indenizações a que porventura tenha direito.

16.10.2. A **LOCATÁRIA** deverá desocupar o **IMÓVEL** em até 90 (noventa) dias da desapropriação, ou até o prazo máximo concedido pelo Poder Expropriante, sendo válido o maior prazo, mediante o pagamento do valor do Aluguel Mensal *pro rata die*.

16.10.3. Em caso de desapropriação parcial do **IMÓVEL** que não afete as atividades exercidas pela **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL**, a locação será mantida e reduzida de forma proporcional à área desapropriada, observado o regramento acima em relação à indenização e desocupação da área desapropriada.

16.11. Fica o **LOCADOR** desde já autorizado a ocupar, independentemente de ação de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas aqui estabelecidas ou disposições legais pertinentes, o **IMÓVEL**, caso este venha a ser abandonado pela **LOCATÁRIA**.

16.12. As Partes se comprometem a atuar, sempre que aplicável, em conformidade com a legislação vigente sobre a proteção de dados pessoais e todas as obrigações e princípios exigidos pelos órgãos reguladores sobre a matéria, em especial, a Lei Federal nº 13.709/2018 (“**LGPD**”), bem como suas respectivas políticas internas e que está apta para cumpri-las no tratamento de todos e quaisquer dados pessoais realizado em razão do presente Contrato, de forma a garantir inteiramente os plenos direitos dos titulares de dados. Nesse sentido, as Partes obrigam-se a:

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



- (vii) manter o registro das operações que envolvam o tratamento de dados pessoais, especialmente quando fundamentado no legítimo interesse;
- (viii) obter os consentimentos necessários para realizar a transferência legal dos dados pessoais para terceiros durante o período de vigência deste Contrato, se aplicável, sendo individual e exclusivamente responsável por todos os danos que der causa e/ou decorrentes de eventual descumprimento do aqui prevista, inclusive perante terceiros;
- (ix) se aplicável, fornecer, quando do término ou rescisão deste Contrato, todos os dados pessoais coletados durante a sua vigência, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do encerramento do Contrato, além de deletar de maneira apropriada, todas as informações da base de seu servidor;
- (x) garantir a integridade, confidencialidade e disponibilidade em relação ao tratamento de dados pessoais;
- (xi) sempre fundamentar o tratamento de dados em uma das bases legais previstas na LGPD, bem como restringir o tratamento destes dados àqueles efetivamente necessários às suas atividades, para finalidades específicas
- (xii) estabelecer medidas e processos de proteção, segurança, identificação e combate aos incidentes de segurança de dados pessoais. Em caso de incidentes envolvendo dados pessoais, o responsável pelo tratamento de dados pessoais em nome da respectiva Parte, notificar imediatamente à outra;
- (xiii) com informações referentes aos dados envolvidos, a gravidade do incidente e as medidas tomadas para reverter ou mitigar os seus impactos, bem como e comunicar, conforme aplicável, às entidades necessárias, de acordo com os termos e condições previstos na LGPD;
- (xiv) garantir a qualidade e manutenção da segregação dos dados e controles de acesso voltados à proteção das informações do LOCADOR; e
- (xv) dispor do mais alto nível de capacidade no provimento de informações, dados pessoais e de recursos de gestão adequados ao tratamento dos dados pessoais, bem como garantir o cumprimento da legislação e da regulamentação em vigor, além de aderir todas as certificações exigidas pelo LOCADOR e/ou pela legislação vigente, conforme aplicável.

16.12.1. O LOCADOR não autoriza a LOCATÁRIA a usar, processar, compartilhar, armazenar ou comercializar quaisquer eventuais elementos de dados, que se originem ou sejam criados a partir do tratamento de dados pessoais, em decorrência do Contrato, ressalvadas as obrigações legais e regulatórias comprovadamente aplicáveis. Caso haja modificação da legislação ou normas relacionadas à matéria, gerando a necessidade de

DS
TGL

Rubrica
YRDS

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
LSDS

Rubrica
PRDS



alteração neste Contrato, as Partes comprometem-se a se adequar às condições vigentes, por meio de aditamento por escrito.

16.12.2. A LOCATÁRIA reconhece e concorda que o LOCADOR poderá, a qualquer momento, fiscalizar o cumprimento das normas de proteção de dados pela LOCATÁRIA, sem aviso prévio, devendo a LOCATÁRIA fornecer toda a documentação comprobatória necessária em um prazo de 05 (cinco) dias a contar da solicitação, por escrito, do LOCADOR.

16.12.3. Caso sejam constatadas quaisquer irregularidades ou indícios de irregularidades no tratamento de dados pessoais na referida fiscalização, o LOCADOR poderá requerer informações adicionais à LOCATÁRIA e, caso necessário, poderá contratar auditoria especializada para apuração da ocorrência de qualquer incidente de segurança.

16.12.4. Caso a auditoria especializada contratada identifique a existência de irregularidades ou a ocorrência de incidente de segurança envolvendo quaisquer dados pessoais tratados em razão deste Contrato, a LOCATÁRIA, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato, deverá indenizar o LOCADOR por todos os gastos incorridos com a contratação da referida auditoria.

16.12.5. Caso o LOCADOR sofra quaisquer danos ou prejuízos em decorrência do descumprimento comprovado das cláusulas de proteção de dados pessoais do Contrato ou do descumprimento legal de obrigações de proteção de dados, ocasionado por ação ou omissão por parte da LOCATÁRIA, desde comprovado culpa exclusiva, ficará a LOCATÁRIA obrigada a ressarcir integralmente quaisquer danos, prejuízos e lucros cessantes ao LOCADOR nos termos do Contrato, incluindo quaisquer custas judiciais, administrativas e honorários advocatícios.

16.13. As Partes deverão tratar como confidencial qualquer informação ou material a que venham a ter acesso sobre as atividades comerciais da outra Parte, seja em virtude deste Contrato, seja no curso de suas negociações prévias.

O LOCADOR fica expressamente autorizado a compartilhar informações deste Contrato e/ou da LOCATÁRIA com a administradora do Condomínio do IMÓVEL.

16.14. Este Contrato poderá ser firmado eletronicamente, com ou sem a utilização de certificado digital emitido no padrão estabelecido pela ICP-Brasil, sendo considerado como plenamente válido em todo o seu conteúdo, após as assinaturas eletrônicas das Partes, que reconhecem integridade e autenticidade do documento digital, garantidas por sistema de criptografia e pelas demais informações captadas no momento de coleta das assinaturas

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



eletrônicas, em conformidade com o artigo 10, parágrafo segundo, da Medida Provisória 2200-2/2001, bem como de legislação superveniente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1 As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato.

17.2 As Partes elegem o Foro da Comarca do **IMÓVEL**, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato.

Duque de Caxias, 15 de janeiro de 2025.

[o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco]

[assinaturas seguem na próxima página]

DS
TGL

Rubrica
URDSC

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS



PREFEITURA
**DUQUE DE
CAXIAS**

LOCADOR:

Assinado por:

Yago Reis de Souza Crispim

626CEA143512473...

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
YAGO REIS DE SOUZA CRISPIM

DocuSigned by:

Thayssa Godinho Campos

52B929A5519B438...

XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
THAYSSA GODINHO CAMPOS

LOCATÁRIA:

Assinado por:

Celia Serrano da Silva

67B6D74EC1AE4A4...

MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS
CÉLIA SERRANO DA SILVA
Secretária Municipal de Saúde

TESTEMUNHAS:

Assinado por:

1.

Nome: Pablo Rangel da Silva
RG: 282043314
CPF: 15545817700

DocuSigned by:

Julia Mello Fleury

2.

Nome: Julia Mello Fleury
RG: 256183153
CPF: 13415339726



ANEXO I
CROQUI DO IMÓVEL E CERTIDÃO DA MATRÍCULA DO
EMPREENDIMENTO

DS Rubrica DS
TGL URDSC JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica Rubrica
CSDS PRDS



PREFEITURA
**DUQUE DE
CAXIAS**

ANEXO II
LAUDO DE VISTORIA INICIAL

DS
TGL

Rubrica
YRDS

DS
JMF

Praça Roberto da Silveira, 31, 3º Andar, Jardim 25 de Agosto
Duque de Caxias/RJ, CEP: 25070-005
www.duquedecaxias.rj.gov.br

Rubrica
CSDS

Rubrica
PRDS

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FC11D16E-6BF6-49F9-AD3C-26F04BE5D195

Status: Concluído

Assunto: Conclua com o Docusign: Locação Não Residencial - Pref. Duque de Caxias - Syslog Galeão - 1...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 34

Assinaturas: 5

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 165

Rodrigo Meira Veras

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

rodrigo.veras@xpasset.com.br

Endereço IP: 162.10.242.70

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Rodrigo Meira Veras

Local: DocuSign

15/01/2025 11:00:19

rodrigo.veras@xpasset.com.br

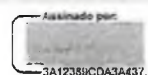
Eventos do signatário

Pablo Rangel da Silva

gerenciaatasecontratosms@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura



Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 177.11.223.15

Registro de hora e data

Enviado: 15/01/2025 11:18:43

Reenviado: 15/01/2025 11:25:34

Reenviado: 15/01/2025 12:27:11

Visualizado: 15/01/2025 12:32:43

Assinado: 15/01/2025 12:39:50

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

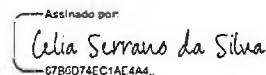
Aceito: 15/01/2025 11:30:49

ID: 638e6561-ea7c-470d-86b7-93730bfbe997

Celia Serrano da Silva

smsdc.assessoria@gmail.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.11.223.15

Enviado: 15/01/2025 12:39:55

Visualizado: 15/01/2025 12:44:11

Assinado: 15/01/2025 12:45:52

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

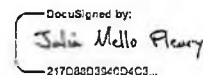
Aceito: 15/01/2025 12:44:11

ID: ef6d1abc-295e-470f-bc40-d888acc05dd0

Julia Mello Fleury

julia.fleury@xpasset.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 162.10.242.70

Enviado: 15/01/2025 12:45:56

Visualizado: 15/01/2025 13:53:59

Assinado: 15/01/2025 14:09:34

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 15/01/2025 14:09:04

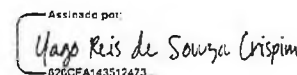
ID: f6146feb-7e0e-4a74-ab84-bb402fc1dafb

Yago Reis de Souza Crispim

ysc@vortx.com.br

Analista

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.41

Enviado: 15/01/2025 14:09:39

Reenviado: 15/01/2025 14:57:22

Reenviado: 15/01/2025 17:07:17

Reenviado: 15/01/2025 18:13:24

Reenviado: 16/01/2025 09:09:19

Visualizado: 16/01/2025 09:40:28

Assinado: 16/01/2025 09:42:06

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
-----------------------	------------	-------------------------

Aceito: 16/01/2025 09:40:28
ID: ee6a81e5-ac3c-493f-b69a-7360d1c2ef0b

Thayssa Godinho Campos
tgc@vortex.com.br
Procuradora

DocuSigned by:
Thayssa Godinho Campos
52602AAC5108439

Enviado: 16/01/2025 09:42:14
Reenviado: 16/01/2025 13:05:04
Visualizado: 16/01/2025 13:19:15
Assinado: 16/01/2025 13:19:40

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 163.116.228.63

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 16/01/2025 13:19:15
ID: 5c186684-3978-4a7b-a90d-299776e2ac35

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------------	------------	-------------------------

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
------------------------------	--------	-------------------------

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
-----------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
-----------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
---------------------------------	--------	-------------------------

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	15/01/2025 11:18:43
Envelope atualizado	Segurança verificada	15/01/2025 11:25:33
Entrega certificada	Segurança verificada	16/01/2025 13:19:15
Assinatura concluída	Segurança verificada	16/01/2025 13:19:40
Concluído	Segurança verificada	16/01/2025 13:19:40

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA

Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura

Periodicamente, a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

Obtenção de cópias impressas

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

Revogação de seu consentimento

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

Consequências da revogação de consentimento

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.

Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

Como contatar a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2

Para informar seu novo endereço de e-mail a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

Para solicitar cópias impressas a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

Para revogar o seu consentimento perante a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2:

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

Hardware e software necessários:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

** Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.2 durante o curso do meu relacionamento com você.