



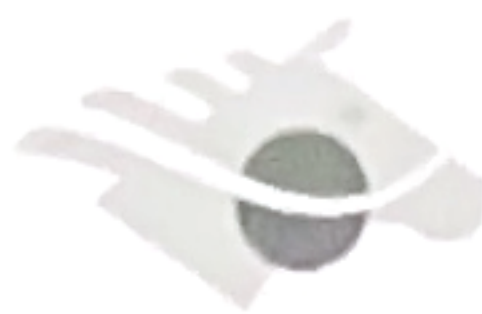
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL QUE
ENTRE SI CELEBRAM

1. De um lado, como LOCADORA, COSINOX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 08.693.615/0001-52, com sede na cidade de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 199, 11º andar, cj. 111, neste ato representada por seu administrador, MILTON JORGE MINELLO (CPF/MF nº 606.070.848-04);

2. De outro lado, como LOCATÁRIA, CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE HIPISMO, inscrita no CNPJ sob o nº 34.095.935/0001-10, com sede na Rua Sete de Setembro nº 81, salas 301 a 304, Centro, Rio de Janeiro – RJ, neste ato representada por seu Diretor Presidente, CONSTANTINO SCAMPINI (CPF/MF Nº 384.025.058-72);

MEDIANTE AS CLÁUSULAS SEGUINTEs, QUE
MUTUAMENTE OUTORGAM, OBRIGANDO-SE
POR SI, HERDEIROS E SUCESSORES, A SABER:

Cláusula 1ª) A LOCADORA é proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da matrícula 86.716 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba-SP, consistente em área de 44.358,34 m2 situada no Bairro Sapezal, Estrada Municipal II, 888 – Chácara Alvorada – Indaiatuba – CEP 13337-200; a área está cadastrada junto à Prefeitura Municipal de Indaiatuba sob nº 6007.0400.0-6. O imóvel vai melhor descrito e caracterizado no Anexo I, que descreve também os móveis e alfaías que integram a presente locação. O anexo faz parte integrante desse instrumento.



Cláusula 2ª) A LOCATÁRIA optou pela locação do imóvel acima descrito com fundamento no art. 31 da Lei 13.019/2014 e art. 23, § 7º, da Lei 13.756/18, justificando a dispensa de licitação diante da inexistência de imóveis similares, com as mesmas condições do imóvel em questão, conforme Manual de Gestão de Compras do COB e Regulamento de Aquisições e Contratos do CPB.

Cláusula 3ª) A LOCADORA apresentou à LOCATÁRIA os documentos necessários à contratação, a saber: a) certidão imobiliária comprovando a propriedade do imóvel; b) certidões negativas de inexistência de pendências fiscais federais, estaduais e municipais; c) alvarás relativos ao funcionamento do centro hípico; e d) documentos relativos às instalações elétricas e hidráulicas.

Cláusula 4ª) Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a LOCADORA loca à LOCATÁRIA a totalidade do Imóvel descrito na Cláusula 1ª acima, compreendidas as pistas de treinamento, *indoor e outdoor*, pavilhões de baias, galpões, suítes de hospedagem, salas e terraços, todo mobiliário, e demais instalações e construções (cf. descrito no Anexo I) de acordo com as condições a seguir enunciadas.

Parágrafo primeiro: A locação destina-se: a) à instalação de Centro de Capacitação Profissional da LOCATÁRIA para as modalidades hípicas; b) realização no local de eventos esportivos das mencionadas modalidades; e c) instalação de uma subsede, o que pressupõe a exposição dos logotipos e materiais relativos à marca da CBH por toda a propriedade.

Parágrafo segundo: A LOCADORA expressamente autoriza a sublocação do imóvel a terceiros, sob responsabilidade da LOCATÁRIA.

Cláusula 5ª) A presente locação é celebrada pelo prazo de 48 (quarenta e oito meses) meses a contar de **01/08/2025**, vencendo-se, portanto, em **31/07/2029**, data em que a LOCATÁRIA deverá devolver o imóvel à LOCADORA inteiramente livre e desocupado de coisas ou pessoas, sob as penas da lei.

Parágrafo primeiro – A LOCADORA compromete-se a: a) entregar o imóvel completamente livre de animais; b) rescindir, até 31/07/2025, eventuais contratos de locação existentes com terceiros; e c) dispensar, até o dia 31/07/2025, todos os funcionários por ela contratados.

Cláusula 6ª) Fica convencionado o valor de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais) a título de aluguel mensal do Imóvel para o primeiro ano de locação, que deverá ser pago até o 5º dia útil do mês vencido. O valor da locação será reajustado a cada 12 meses contados da assinatura do contrato, pelo IPCA-IBGE.

Parágrafo primeiro – O aluguel será pago pela LOCADORA com recursos oriundos de Projetos mensais da CBH com finalidade para a Preparação Técnica / Centro de Treinamento, com recursos oriundos da Lei nº 10.264 de 2001, conforme distribuição abaixo relacionada:

- 50 % - Projeto mensal Centro de Treinamento CPB - R\$ 54.000,00
- 50% - Projeto mensal Preparação Técnica/ CT COB - R\$ 54.000,00

Parágrafo segundo: A LOCADORA concede a carência de 30 (trinta) dias para o pagamento pela LOCATÁRIA do primeiro aluguel de modo que o primeiro aluguel será pago à LOCADORA até o dia 5º dia útil do mês de setembro/25 e os demais até o 5º dia útil dos meses subsequentes. A carência ora concedida não abrange o IPTU, que deverá ser pago pela LOCATÁRIA desde o primeiro mês da locação, isto é, em setembro de 2025.

Cláusula 7ª) Estipulam ainda as partes, no que respeita ao preço da locação:

- a) correrão por conta da LOCATÁRIA todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, além dos gastos decorrentes da utilização dos mesmos, tais como contas de água, luz, despesas ordinárias de condomínio, etc.;
- b) os tributos e despesas incidentes sobre o imóvel acima serão pagos diretamente pela LOCATÁRIA, devendo os comprovantes de quitação ser encaminhados à LOCADORA pelo *e-mail* valdir.araujo@cbh.org.br;
- c) os aluguéis serão pagos pela LOCATÁRIA mediante depósito na conta corrente da LOCADORA, junto ao Banco Itaú, Agência 4009, C/C 98921-3; os recibos de depósito bancário valerão como prova de pagamento.

Cláusula 8ª) Além de outras previstas em lei e no presente contrato, são obrigações da LOCATÁRIA:

- a) satisfazer exclusivamente por sua conta, nos prazos devidos, todas as exigências ou multas a que comprovadamente der causa, que venham a ser



impostas pelos poderes públicos ou pelo condomínio em razão da utilização inadequada do imóvel locado;

b) manter o imóvel locado em perfeito estado de funcionamento, conservação e limpeza, fazendo, também por sua conta, todos os reparos de que venha necessitar, decorrentes de seu uso normal e das respectivas características, de modo que, finda ou rescindida a locação, possa ser restituído à LOCADORA nas condições em que o recebeu, com pintura nova, observando-se o estado atual de entrega conforme laudo anexo;

Cláusula 9ª) As benfeitorias úteis e voluntárias que forem introduzidas no imóvel pela LOCATÁRIA, desde logo autorizadas pela LOCADORA, passarão a constituir, ao fim da locação, partes dele integrantes, de plena propriedade da LOCADORA, não cabendo à LOCATÁRIA indenização ou direito de retenção em decorrência delas.

Cláusula 10ª) Independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação ou protesto, considerar-se-á rescindida a locação ora avençada nas hipóteses previstas na Lei 8.245/91 (art. 9º, II) e, muito especialmente, em caso de infringência de qualquer das cláusulas deste contrato não sanada no prazo de 15 (quinze) dias a contar de notificação emitida para esta finalidade, sem prejuízo da incidência da multa penal prevista na cláusula 13ª, abaixo.

Cláusula 11ª) Rescindir-se-á, por igual, a locação, sem que, por isso, qualquer multa ou indenização seja devida, se ocorrer a desapropriação do imóvel locado, ressalvada às partes a defesa de seus interesses junto ao expropriante.

Cláusula 12ª) Se o imóvel for posto à venda, e não se interessando a LOCATÁRIA em exercer direito de preferência, permitirá ela aos interessados em sua aquisição que os vistoriem, em horários previamente marcados de comum acordo entre as partes, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

Parágrafo primeiro: Na hipótese de a LOCATÁRIA não exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel de que trata esta cláusula, este contrato permanecerá vigente, de modo que a LOCADORA se obriga a prever no instrumento que formalizar a alienação do imóvel, cláusula expressa onde o adquirente ficará obrigado a respeitar a presente locação. Caso a LOCADORA assim não proceda, responderá pela multa contratual da



Cláusula 13a do contrato, bem como pelas perdas e danos incorridos pela LOCATÁRIA.

Parágrafo segundo: Fica desde já autorizado, às expensas da LOCATÁRIA, para fins do disposto nos artigos 8º e 33º da Lei n. 8.245/1991, a averbação deste contrato perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente.

Cláusula 13ª) A parte que comprovadamente infringir quaisquer das cláusulas do presente contrato responderá por multa equivalente a 3 (três) aluguéis à data da infração. Esta multa, de caráter punitivo, será devida na proporção do tempo descumprido do contrato e não elidirá o direito de a parte inocente pedir a rescisão contratual e demandar a reparação por perdas e danos a que eventualmente fizer jus.

Parágrafo único – A partir do 36º mês da locação a LOCATÁRIA poderá desocupar o imóvel sem a incidência da multa prevista no *caput* desta cláusula, bastando que envie à LOCADORA notificação com antecedência de 30 (trinta) dias noticiando a intenção de devolução do imóvel.

Cláusula 14ª) A LOCATÁRIA declara receber o imóvel e seus equipamentos em boas condições de uso e conservação, conforme laudo de vistoria anexo, que faz parte integrante do presente instrumento (Anexo II).

Parágrafo primeiro – A LOCATÁRIA obriga-se a entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu.

Parágrafo segundo – É vedado à LOCADORA reaver o imóvel durante o período de vigência da locação (art. 4º da Lei 8.245/91). Em caso de descumprimento, deverá a LOCADORA indenizar a LOCATÁRIA pelas benfeitorias realizadas exclusivamente por ela, bem como de responder por eventuais perdas e danos a que der causa.

Cláusula 15ª) Fica eleito o Foro central desta Capital para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

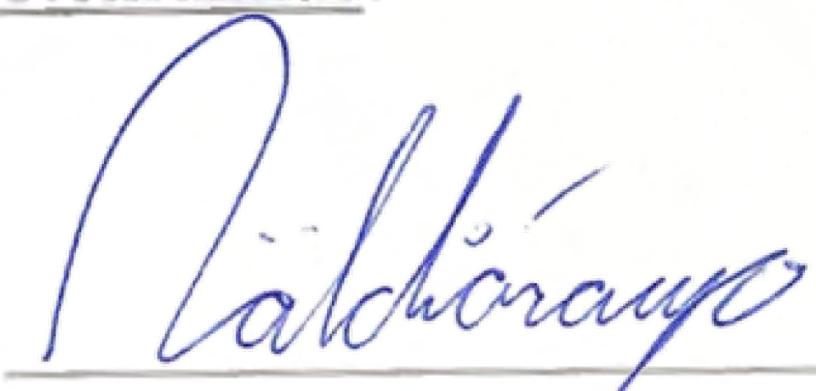


Indaiatuba, 01 de agosto de 2025.


COSINOX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Milton Jorge Minello

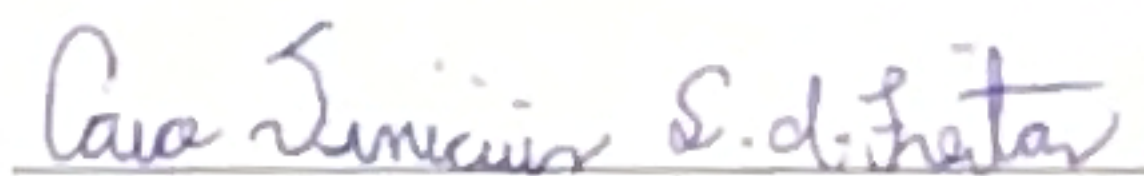

CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE HIPISMO
Constantino Scampini

Testemunhas:

1) 

Nome: Valdir de Araújo

CPF: 008.025.436-50

2) 

Nome: Carlos Henrique Lima de Freitas

CPF: 429.207.038 - 54