

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL COM GARANTIA NA MODALIDADE DE CAUÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes a seguir qualificadas têm, entre si, ajustada a LOCAÇÃO do imóvel abaixo descrito e caracterizado mediante as cláusulas e condições seguintes:

1 - DAS PARTES E RESUMO DA OPERAÇÃO

(1) BEÇA E BEÇA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS, COMPRA E VENDA DE IMOVEIS LTDA, sociedade empresária, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 34.252.747/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Almirante Brasil, 349, no Bairro da Mooca, CEP 03164-120, neste ato representada por seu representante legal na forma de seu Contrato Social, Claudio Bergamini Mendes, portador do CPF: 034.421.708-69 e RG: 8.836.258 ("LOCADORA") e, de outro lado,

(2) FAIG - FUNDIÇÃO DE AÇO INOX LTDA., com sede social e foro à Av. Adília Barbosa Neves, nº 2340 Centro Industrial, na cidade de ARUJÁ, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.122.300/0001-31, e inscrição estadual nº 188.024.694.113 com contrato social registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº. 35.2.15661396, CEP 07411-350, neste ato representada por seu representante legal na forma de seu Contrato Social, Oscar Gonzalez portador do CPF: 078.026.938-10 e RG: 12.176.525-8 ("LOCATÁRIA");

LOCADORA e LOCATÁRIA quando designadas em conjunto serão "Partes" e individualmente "Parte".

1. IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente contrato é a locação de bem imóvel localizado na Avenida Adilia Barbosa Neves, nos Numeros 2.340 e 2.280, Centro Industrial, na cidade de Arujá, Estado de SP CEP: 07411-350, doravante denominado simplesmente "IMÓVEL".

1.2. O imóvel acima é objeto das matrículas nºs. 34614 e 3598 do Cartório de Registro de Imóveis de dos Municípios de Arujá, Igarata e Santa Isabel, Estado de São Paulo a qual faz parte integrante do presente instrumento.

2. DO OBJETO E PRAZO DA LOCAÇÃO.

2.1. As Partes têm entre si justa e avençada a locação não residencial do imóvel descrito na Cláusula 1.1 deste instrumento.

2.2. A **LOCATÁRIA**, após vistoria prévia do imóvel e análise de sua documentação imobiliária, aceitou receber o imóvel no estado em que se encontra, responsabilizando-se, com exclusividade, pela adequação e regularização do imóvel de forma a permitir o regular desenvolvimento de atividades conforme seu objeto social.

2.3. O prazo de vigência deste contrato é de **5 (cinco) anos**, com início em 02 de Setembro de 2019 e término em 31 de Agosto de 2024.

2.4. Ocorrendo a devolução do imóvel em prazo menor que o estipulado no período da cláusula "2.3" a **LOCATÁRIA** incorrerá no pagamento de multa correspondente a **TRÊS VEZES O VALOR DO ALUGUEL** vigente, a qual será devida na integralidade caso a devolução ocorra até 24 (vinte e quatro) meses da data de início da locação.

2.5. Na hipótese de devolução do imóvel antes do término de vigência do presente contrato ou na hipótese de devolução do mesmo durante a vigência de eventual prorrogação, a **LOCADORA** deverá ser comunicado com **90 (noventa) dias de antecedência**, por escrito, sob pena de caracterização de infração contratual.

2.6. O imóvel objeto deste contrato destina-se, única e exclusivamente, para o desenvolvimento de atividades constantes do objeto social da **LOCATÁRIA** consistente em Metalurgia, devendo manter a exploração do imóvel restrita aos referidos produtos e serviços, exercendo as atividades sempre em estrito acordo com as normas técnicas estabelecidas pelos órgãos competentes, sendo vedada a alteração no ramo de atividade ou da destinação do imóvel, sem a concordância expressa da **LOCADORA**.



3. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

3.1. A LOCATÁRIA, que assume a posse do imóvel a partir de 02 de Setembro obriga-se a pagar mensalmente o aluguel correspondente a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

3.2. O valor do Aluguel deverá ser pago até o dia 15 (quinze) do mês subsequente ao vencido, o qual será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, pelo índice acumulado do IGP-M/FGV, ou outro índice que eventualmente venha a substituí-lo e melhor reflita a inflação do período.

3.3. A LOCATÁRIA deverá efetuar o pagamento mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED, no horário bancário para crédito no dia do vencimento, mediante recibo, ou de outra forma que a LOCADORA indicar por escrito, sendo que o recebimento fora do prazo ou da forma determinada será considerado mera tolerância, não implicando em novação.


3.4. Se em virtude de lei posterior, vier a ser permitido reajuste do valor locativo em periodicidade inferior a doze meses, convencionam os contratantes desde já, em caráter irrevogável e irretratável a concordância com a alteração da forma de reajuste para o menor período admitido pela nova lei, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

3.5. Em caso de atraso no pagamento das obrigações estabelecidas nas Cláusulas 3.1, 3.2 e 3.3 incidirá sobre o valor devido:

3.5.1. Multa moratória de 2% (dois por cento);

3.5.2. Juros de mora de 1% (um por cento) incidente mensalmente *pro rata die*, e correção monetária medida pelo índice previsto na cláusula 3.1 deste instrumento, aplicados desde a data do vencimento até a data do efetivo pagamento.

3.5.3. O não pagamento do aluguel na data estipulada acarretará a imediata adoção de medidas judiciais cabíveis, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.



3.6. A **LOCATÁRIA** obriga-se a quitar, além do aluguel estipulado, as seguintes despesas:

3.6.1. Os impostos, taxas, tarifas ou qualquer outro tributo que recaiam ou venham a recair exclusivamente sobre o imóvel ou sobre serviços públicos a eles relativos, devendo ser pagos pontualmente junto aos órgãos credores;

3.6.2. Energia elétrica, água, gás, telefone e outras;

3.6.3. Os gastos de toda e qualquer reforma, inclusive pinturas e consertos relativos ao imóvel;


3.6.4. Todas as despesas relativas à cobrança dos aluguéis e encargos, inclusive no que concerne aos honorários advocatícios no percentual de 10% em caso de cobrança extrajudicial, e 20%, em caso de cobrança judicial.

3.7. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter e a restituir o imóvel em perfeitas condições, ficando responsável por todas as eventuais obras e reformas de reparo no imóvel e, inclusive, pelo pagamento dos aluguéis e encargos do período em que durar as reformas, mesmo na hipótese de entregar as chaves antes da execução das obras necessárias.

3.8. A **LOCATÁRIA** obriga-se a encaminhar à **LOCADORA** os avisos e comunicações oficiais, judiciais e extrajudiciais, que porventura venha a receber e que digam respeito ao bem objeto da presente locação, sob pena de responder pelos prejuízos e danos que causar sua desídia.

3.9. A **LOCATÁRIA** deverá satisfazer, às suas próprias expensas, todas as intimações, autorizações, licenças e alvarás exigidos pelos poderes públicos, inerentes às atividades que serão exercidas no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática de atos da atividade explorada no imóvel locado.

3.10. A **LOCATÁRIA** responsabiliza-se por todos os impedimentos, penalidades, multas, riscos em que, eventualmente, incorra o imóvel em razão da finalidade e destinação que no mesmo pretendem realizar, eximindo totalmente a **LOCADORA** de quaisquer ônus ou responsabilidade sobre estas questões.



3.11. A **LOCATÁRIA** obriga-se a transferir para si, todas as contas referentes à prestação de serviço de fornecimento de água, esgoto, energia elétrica, gás e quaisquer outros de seu uso exclusivo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do início da vigência deste contrato.

3.12. A **LOCATÁRIA** autoriza, desde já, a **LOCADORA**, através de representante ou procurador, a vistoriar o imóvel, quando assim entender conveniente, observada a necessidade de aviso prévio de 5 (cinco) dias.

3.13. Igual faculdade fica assegurada em caso de ser posto à venda o imóvel, observados os preceitos legais, caso em que as visitas serão realizadas por não mais que três vezes por semana, no período das 8h00 às 18h00, mediante prévio aviso, por escrito, contendo os dias e horários determinados.


3.14. A **LOCATÁRIA** será notificada por email (wagner@fainox.com.br), sobre eventuais irregularidades ou infrações que forem apontadas na vistoria realizada, para que façam cessar a irregularidade ou infração, ou promovam imediatamente os reparos e consertos respectivos, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

3.15. A inércia por parte da **LOCATÁRIA** ensejará na rescisão do presente contrato, e a simultânea adoção das medidas judiciais pertinentes, após a notificação prévia e expressa da **LOCADORA**.

3.15.1. Entende-se por medidas cabíveis, aquelas tendentes a compelir a **LOCATÁRIA** a efetuar os reparos necessários ou a indenizar as despesas despendidas pela **LOCADORA**.

3.16. Durante o prazo exigido para a realização dos reparos, a **LOCATÁRIA** responderá pelos aluguéis, acessórios e encargos devidos, nos termos das Cláusulas 3.1, 3.2 e 3.3, deste contrato.


3.17. O imóvel objeto do presente contrato será segurado contra todo e qualquer tipo de adversidade climática existente, bem como contra incêndio e qualquer outro tipo de dano ao imóvel, decorrentes ou não da presente relação locatícia, garantindo o valor da



construção civil, calculado de acordo com os índices publicados pelos órgãos oficiais e o valor do aluguel mensal, encargos da locação e tarifas públicas do período em que o imóvel estiver sem condições de uso, valor este que fica convencionado de comum acordo entre as Partes que nunca será inferior a R\$ 4.000.000,00 (Quatro Milhoes de Reais) e que deverá ser ajustado anualmente pelo IGP-M/FGV.

3.17.1. A apólice do seguro mencionado na cláusula 3.17 será contratada junto à empresa seguradora de primeira linha e custeada exclusivamente pela **LOCATÁRIA**, figurando a **LOCADORA** como seu único beneficiário, devendo a primeira apólice ser entregue no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de início da vigência do presente contrato.

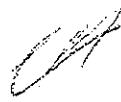
3.17.2. O seguro de que trata a Cláusula 3.17 deverá ser renovado anualmente pela **LOCATÁRIA**, devendo as novas apólices ser entregues à **LOCADORA**, antes do término de vigência da apólice anterior, de forma a impedir que o imóvel fique qualquer período sem a contratação do seguro aqui pactuado.




3.17.3. O não cumprimento do disposto em qualquer das Cláusulas 3.17, 3.17.1 e 3.17.2, caracterizam infração contratual, resultando, a critério da **LOCADORA**, na rescisão do presente instrumento, independentemente de qualquer notificação ou comunicação do descumprimento à **LOCATÁRIA**.

3.17.4. Na hipótese de incêndio ou acidente, que obrigue a reconstrução parcial ou total do prédio, será mantido o presente contrato em todos os seus termos, respondendo a **LOCATÁRIA** pelos prejuízos, caso o fato lhe seja imputável, mesmo que repostos o imóvel locado nas condições anteriores ao evento.

3.18. A **LOCADORA** não tem responsabilidade perante a **LOCATÁRIA** ou terceiros por qualquer problema na edificação ou instalações do imóvel, ainda que em caso de incêndio originado por curto circuito, estragos ou defeitos na estrutura ou nas instalações elétricas, uma vez que foram todas examinadas detidamente pela **LOCATÁRIA**, e serão por eles revisadas e reformadas de acordo com as necessidades da **LOCATÁRIA** para o exercício da atividade que irão empreender no imóvel locado.





3.19. No caso de infração de qualquer das Cláusulas 3.1 a 3.18, ou de qualquer outra infração contratual, a **LOCATÁRIA** pagará multa correspondente a **TRÊS VEZES O VALOR DO ALUGUEL** vigente à época em que se verificar a infração, devida imediatamente, com a faculdade para a **LOCADORA** de exigir o cumprimento do contrato ou de rescindi-lo de plano.

3.20. A multa estipulada na Cláusula 3.19 será aplicada para cada infração cometida e o seu pagamento não eximirá a **LOCATÁRIA** de efetuar o pagamento dos alugueis e encargos deste período nem de ressarcir os danos porventura causados, dando ainda ensejo, a exclusivo critério da **LOCADORA**, à rescisão contratual.

4. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADORA

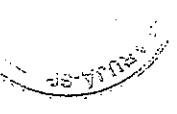
4.1. A **LOCADORA** compromete-se a respeitar os direitos resguardados pela Lei 8.245/91, que não foram objeto de renúncia por parte da **LOCATÁRIA**.

5. DAS BENFEITORIAS

5.1. Todo e qualquer tipo de benfeitoria, obra ou acessão realizada pela **LOCATÁRIA** deverá ser precedida de autorização por escrito da **LOCADORA**, as quais ficarão incorporadas ao imóvel locado, renunciando a **LOCATÁRIA** expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer direito de indenização ou de retenção, nos termos dos artigos 35 e 36 da Lei 8.245/91.

5.2. A **LOCATÁRIA**, em face de expressa renúncia, não terá direito à retenção, desconto ou indenização por quaisquer obras, modificações ou benfeitorias realizadas no imóvel, mesmo que necessárias e com o consentimento da **LOCADORA**.

5.3. Caso não seja conveniente à **LOCADORA** a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pela **LOCATÁRIA** no imóvel, esta deverá removê-la às suas custas, deixando o imóvel no estado em que se achava antes da locação, correndo todas as despesas que se fizerem necessárias por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**.

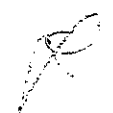


5.4. Todas as obras, benfeitorias e acessões, ainda que autorizadas pela **LOCADORA**, serão de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** devendo ser sempre realizadas de acordo com a legislação e normas pertinentes, responsabilizando-se, civil e criminalmente, pela execução das mesmas, com exclusividade, inclusive por eventuais infrações, penalidades ou multas aplicadas pelo Poder Público, mesmo que lançadas em nome da **LOCADORA**. Caso se identifique qualquer irregularidade, a **LOCATÁRIA** estará sujeita ao pagamento da multa não compensatória prevista na cláusula 3.21 e mais indenização por todos os prejuízos causados, além das penalidades aplicadas pelo Poder Público.

6. DA SUBLOCAÇÃO E CESSÃO.

6.1. A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder ou emprestar, parcial ou totalmente, o imóvel locado, nem transferir este contrato, sem prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**.

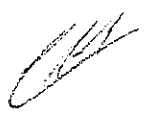
6.2. No caso de ser dado consentimento, a **LOCATÁRIA** deverá providenciar devida e oportunamente junto aos sublocatários, que o imóvel seja entregue em conformidade com os prazos e condições estipuladas neste contrato, respondendo a **LOCATÁRIA** por quaisquer prejuízos advindos à **LOCADORA** em razão da sublocação, até a efetiva entrega das chaves pela devolução do mesmo.



6.3. No caso de infração ao estipulado na cláusula 6.1, que prevê uma obrigação de não fazer deste contrato, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** multa correspondente a **TRÊS VEZES O VALOR DO ALUGUEL** vigente à época em que se verificar a infração, devida imediatamente, com a faculdade, para a **LOCADORA**, de exigir o cumprimento do contrato ou rescindi-lo de plano.

7. DA GARANTIA.

7.1. A **LOCATÁRIA** deverá providenciar para o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações de pagamento dos Aluguéis, demais encargos e multas contratuais,



8.2. Constatando-se a insolvência civil ou estado pré-falimentar da **LOCATÁRIA**, que se caracterizará pela existência de um número maior que 5 (cinco) protestos ou inscrições nos órgãos de proteção ao crédito, operar-se-á de pleno direito a rescisão do presente contrato, restituindo, de imediato, a posse direta do imóvel locado a **LOCADORA**, independentemente de eventuais valores em aberto que serão discutidos em ação própria.

8.3. Em caso de desapropriação, parcial ou total do imóvel, a locação será considerada rescindida, não cabendo à **LOCADORA** o pagamento de qualquer indenização ou compensação à **LOCATÁRIA**.

8.4. Nenhuma intimação do Poder Público será motivo para que se opere a rescisão do presente contrato, salvo se precedida de vistoria judicial que comprove a imprestabilidade absoluta da coisa locada para os fins a que se destina, caso em que também não será devida pela **LOCADORA** qualquer indenização à **LOCATÁRIA**.

8.5. Obriga-se a **LOCATÁRIA**, na oportunidade da devolução do imóvel, a providenciar todo e qualquer cancelamento e/ou alteração de registros do imóvel locado junto aos órgãos públicos referente a empresa que desenvolver atividades no imóvel locado, alterações estas que deverão ser comprovadas no prazo de até 15 dias da data de desocupação do imóvel.

8.6. No caso de infração ao estipulado na cláusula 8.5, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** multa diária, correspondente a 1/30 (um trinta avos) do aluguel vigente, que será devida até o cumprimento integral da obrigação.

8.7. As Partes convencionam que todas as informações contidas neste contrato deverão ser mantidas sob o mais absoluto sigilo, permitindo apenas sua divulgação aos órgãos públicos que tenham competência para exigir suas informações.

8.8. Neste ato, as Partes contratantes convencionam que todo e qualquer tipo de comunicação a que se refere o presente instrumento será realizada por escrito, mediante aviso de recebimento destinado aos endereços constantes do presente contrato.

8.9. Com expressa renúncia de qualquer outro, por mais especial que venha a ser, fica eleito o foro Central da cidade de Arujá, Estado de São Paulo, para todas as ações decorrentes deste contrato, cabendo a parte vencida pagar, além da multa contratual, as despesas judiciais e extrajudiciais, bem como os honorários advocatícios, desde já arbitrados em 20%.

8.10. Caso a pendência seja resolvida extrajudicialmente, com intervenção de advogado, serão devidos honorários na ordem de 20% (vinte por cento) sobre o valor da cobrança realizada.

8.11. A LOCATÁRIA obriga-se a comunicar à LOCADORA todas e quaisquer alterações na constituição social da empresa que explorará a atividade no imóvel locado, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da eventual alteração, sob pena de se configurar infração contratual, suscetível de rescisão do presente contrato.

8.12. Na hipótese de alienação ou transferência da propriedade do imóvel para terceiros, deverá ser dado o direito de preferência à LOCATÁRIA, nos termos do artigo 27 da Lei 8245/91.

8.13. Todas as despesas decorrentes deste contrato correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA.

Assim, por estarem justos e acordados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Arujá/SP, 30 de Agosto de 2019.

LOCADORA:

Por: Claudio Bergamini Mendes

Testemunhas:

Nome: Ana Paula V. da Cruz Cavalcante

CPF: 28.978.024

LOCATÁRIA:

Por: Oscar Gonzalez

Nome: Wagner do N Diniz

CPF: 6.625.963

SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL DE ARUJA "CARTORIO ALBINO NEVES"
Av. João Manoel, 600
2º andar - Centro - Aruja / SP
Albino Barbosa Neves
SPECIALISTAS
Tel/Fax: 4652-4345
4652-1129

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA AS FIRMAS INDICADAS DE D. ALBINO

BENEDITINI MENDES, OSCAR GONZALEZ, e DOUTOR - (3537/3851-2525)

12 - Aruja, 15 de outubro de 2014, 14h41:05 - REI TOLEDO

Valor Total R\$ 12,20

Em resumo

ANUNCIADA MARILINE DA SILVA DE ADELINA (ESTRABORDE ADELINA)

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

VALOR ECONOMICO
C20072AA0153827

117598
5665 50 117598

Colégio Notarial

