|  |
| --- |
| CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL  COM OPÇÃO DE COMPRA FIRMADO EM 01/01/2018 |

1. DA IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

**LOCADORA:** a empresa **CHRONOS-RENT SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº **27.038.727/0001-14**, com sede na Rua Ana Pereira Melo, nº 253, sala 1103, Vila Campesina, CEP: 06023-080, OSASCO/SP, neste ato representada pelo(a) Sr(a). **Milton Claudio Bessa**, brasileiro, empresário, casado, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 6.763.221-X SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 584.777.218-15;

**LOCATÁRIO(A)(S):** a empresa **<LOCATARIA RAZÃO SOCIAL>**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 99.999.999/9999-99, com sede na <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>, neste ato representada pelo seu(ua)(s) sócio(a)(s) e também locatário(a)(s):

* Sr(a). **<LOCATARIA\_REP1\_NOME>**, capaz, <LOCATARIA REP1 NACIONALIDADE>, <LOCATARIA REP1 PROFISSAO>, <LOCATARIA REP1 ESTCIVIL>, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº <99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº <999.999.999-99>, residente e domiciliado(a) na <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>, e-mail: <LOCATARIA\_REP1\_EMAIL>, Telefone Comercial: <(99) 9999-9999>, Telefone Celular: <(99) 9999-9999>;
* Sr(a). **<LOCATARIA\_REP2\_NOME>**, capaz, <LOCATARIA REP2 NACIONALIDADE>, <LOCATARIA REP2 PROFISSAO>, <LOCATARIA REP2 ESTCIVIL>, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº <99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº <999.999.999-99>, residente e domiciliado(a) na <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>, e-mail: <LOCATARIA\_REP2\_EMAIL>, Telefone Comercial: <(99) 9999-9999>, Telefone Celular: <(99) 9999-9999>;
* Sr(a). **<LOCATARIA REP3 NOME COMPLETO>**, capaz, <LOCATARIA REP3 NACIONALIDADE>, <LOCATARIA REP3 PROFISSAO>, <LOCATARIA REP3 ESTCIVIL>, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº <99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº <999.999.999-99>, residente e domiciliado(a) na <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>, e-mail: <EMAIL.REP3@LOCATARIA>, Telefone Comercial: <LOCATARIA REP3 TELCOMERCIAL>, Telefone Celular: **<LOCATARIA REP3 TELCELULAR>**;

**ANUENTE:** a empresa **ALPHABESSAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.844.117/0001-01, com sede na Av. Padre Tiago Alberione, nº 68, 1º andar, Parque dos Príncipes, CEP: 05396-070, São Paulo/SP, neste ato representada pelo(a) Sr(a). **Milton Claudio Bessa**, brasileiro, empresário, casado, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº 6.763.221-X SSP/SP, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº 584.777.218-15;

**FIADOR(A)(ES):**

* Sr(a). **<FIADOR1 NOME COMPLETO>**, capaz, <FIADOR1 NACIONALIDADE>, <FIADOR1 PROFISSAO>, <FIADOR1 ESTCIVIL>, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº <99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº <999.999.999-99>, residente e domiciliado(a) na <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>, e-mail: <EMAIL.1@FIADOR>, Telefone Comercial: <FIADOR1 TELCOMERCIAL>, Telefone Celular: <FIADOR1 TELCELULAR>;
* Sr(a). **<FIADOR2 NOME COMPLETO>**, capaz, <FIADOR2 NACIONALIDADE>, <FIADOR2 PROFISSAO>, <FIADOR2 ESTCIVIL>, portador(a) da Cédula de Identidade RG nº <99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº <999.999.999-99>, residente e domiciliado(a) na <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>, e-mail: <EMAIL.2@FIADOR>, Telefone Comercial: <FIADOR2 TELCOMERCIAL>, Telefone Celular: <FIADOR2 TELCELULAR>;

**IMÓVEL:** a(s) seguinte(s) unidade(s) do edifício **CHRONOS CORPORATE OSASCO**, localizado na Rua Narciso Sturlini, nº 62, Centro, CEP: 06018-090, OSASCO/SP, registrada(s) no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco - SP, descritas e caracterizadas nas referidas matrículas, conforme certidões que integram este Contrato.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Unidade | Matrícula | Banheiro | Vaga | Área Privativa Coberta Edificada | Área Total Edificada | Fração Ideal |
| 9999 | 9999 | 99 | 99 | 99,9999 m2 | 99,9999 m2 | 9,9999% |
| 9999 | 9999 | 99 | 99 | 99,9999 m2 | 99,9999 m2 | 9,9999% |
| 9999 | 9999 | 99 | 99 | 99,9999 m2 | 99,9999 m2 | 9,9999% |
| TOTAL | | 297 | 297 | 299,9997 m2 | 299,9997 m2 | 29,9997% |

***(1)******vaga(s) indeterminada(s)****;*

***(2)******Área Total Edificada*** *= Área Privativa Coberta Edificada + Área Comum de divisão Proporcional + Área Comum de Divisão não-Proporcional;*

***(3) Fração Ideal*** *= Coeficiente de Proporcionalidade;*

1. Das disposições preliminares
   1. As partes acima identificadas têm entre si, justo e acertado, o presente **Contrato de Locação de Imóvel Comercial com Opção de Compra** (“CONTRATO”) que se regerá pelas cláusulas e condições descritas no presente instrumento, pelas disposições pertinentes do Código Civil Brasileiro e leis especiais que regem a espécie, e pelos demais instrumentos que fazem parte integrante e inseparável do presente contrato, descritos neste instrumento, como se aqui estivessem transcritos integralmente, que mutuamente convencionam e outorgam.
      1. As partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as cláusulas aqui transcritas, devidamente assistidas por seus advogados e profissionais especializados no ramo, declarando-se ainda, cientes de que a locação ora pactuada reflete as condições de mercado, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 do Código Civil Brasileiro.
      2. O presente contrato é firmado com expressa anuência e concordância da proprietária do Imóvel, a empresa **ALPHABESSAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada acima.
         1. A **LOCADORA** está na posse do Imóvel desde 99/99/9999 e qualquer questão oriunda do presente contrato deverá ser discutida somente entre a LOCADORA e o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, nos termos do presente instrumento.
2. do Objeto e Finalidade da Locação
   1. Constitui objeto deste CONTRATO, a locação do **IMÓVEL** descrito acima, em perfeito estado de funcionamento, conforme descrito na seção **DA POSSE E DO ESTADO DO IMÓVEL** deste instrumento.
      1. A **LOCADORA** loca, neste ato, o referido **IMÓVEL** ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, com a finalidade específica e restrita de **USO NÃO RESIDENCIAL**, sendo vedado qualquer outro tipo de atividade ou ocupação, sem prévia aprovação e autorização por escrito da **LOCADORA**, sendo imperioso obedecer rigorosamente a convenção de condomínio, o regulamento interno, as decisões das assembleias e o manual do proprietário, os quais são do conhecimento do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, sob pena de pagamento de multa e rescisão contratual, conforme previstos na Cláusula XVII e na Cláusula XVIII do presente instrumento.
      2. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m)-se ciente(s) das condições do **IMÓVEL** no que diz respeito ao zoneamento, categoria de uso e outras exigências municipais e dos demais poderes públicos, tendo verificado suas adequações às atividades que nele pretende exercer, assim como declara(m) ser de sua inteira e exclusiva responsabilidade a obtenção dos alvarás e licenças exigíveis para a instalação e exercício das suas atividades, conforme legislação em vigor e sua eventual falta ou dificuldade na obtenção de documentos ou licenças ou, até mesmo, a não concessão destes pelos poderes públicos competentes, bem como sua eventual cassação, não eximirá o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, a qualquer tempo, das obrigações assumidas neste contrato ou denúncia desta locação com devolução do **IMÓVEL** sem o pagamento de multa pactuada na Cláusula XVII deste instrumento.
3. do Prazo
   1. O prazo do presente contrato é de 99 (xxxx xxx xxx) meses, contados a partir da data de **01/01/2018** e com término em **01/01/2018**.
      * 1. O imóvel objeto deste contrato será entregue na data de início do prazo, descrita no “*caput*” desta cláusula, pela **LOCADORA** ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, em perfeitas condições de uso, conforme descrito na seção **DA POSSE E DO ESTADO DO IMÓVEL** do presente instrumento.
        2. Ao término do prazo, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga(m)-se a restituir o Imóvel inteiramente livre e desocupado de pessoas e coisas, nas condições especificadas na seção **DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL** do presente instrumento.
        3. Na hipótese de término do prazo da locação e o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** continuar(em) na posse da **IMÓVEL**, sem oposição da **LOCADORA**, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, com a aplicabilidade de todas as condições aqui estipuladas e as regras atinentes a esse tipo de locação previsto em lei, se não houver a estipulação de um aditivo contratual que regule de modo diverso.
4. do Valor da Locação
   1. O aluguel mensal, livremente convencionado de pleno e comum consenso pelas partes, é de **R$ 0,00 (xxxx xxxxx xxxxx)**, que o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** se compromete(m) a pagar até o dia 00 (xxxxx xxxx) do mês seguinte ao vencido, através de boleto bancário emitido contra o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, a ser encaminhado via e-mail.
      * 1. Neste boleto, além do valor da locação, estarão todos os encargos de locação e outras despesas, conforme consta na Cláusula V, não sendo admitidos abatimentos, reduções ou compensações de qualquer natureza;
        2. Determinados encargos de locação e despesas, como por exemplo, mas não se limitando: taxas de condomínio, IPTU e conta de água; poderão ser pagos pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** diretamente através dos seus respectivos boletos cobrança emitidos pelos cedentes competentes e, desta forma, estes encargos de locação e despesas não farão parte do boleto de cobrança do aluguel;
        3. Na hipótese do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** não receber(em) o boleto de cobrança do aluguel até 3 (três) dias úteis antes da data do vencimento, deverá(ão) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** entrar em contato com o departamento administrativo/financeiro da **LOCADORA** para obter orientação sobre como efetuar o pagamento;
        4. A LOCADORA poderá estabelecer, por escrito, outra forma ou local de pagamento;
      1. A **LOCADORA** concede carência ao(à)(s) LOCATÁRIO(A)(S) por 99 (xxxxxx xxxxxxxx) dias, passando a ser devido o referido aluguel a partir do <No> mês, este com vencimento em 99/99/9999, sendo que a concessão desta carência destina-se à adequação do **IMÓVEL** às necessidades do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**.
      2. O pagamento do <No> aluguel, com vencimento em 99/99/9999, será calculado “*pro rata die*” de forma a adequar o fechamento do mês de aluguel com o mês calendário.
      3. O pagamento do primeiro aluguel deverá ser efetuado até o dia **99/99/9999**, diretamente na conta número 99999-9, agência 9999-99, banco XXXXXXXXXXX, em nome do Sr(a). **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrito(a) no CPF/MF nº 999.999.999-99, registrado(a) nº CRECI/SP 99999-F, intermediador(a) da presente locação.
      4. O valor do aluguel mensal estipulado no “*caput*” desta cláusula será reajustado, no vencimento no mês de *fevereiro* de cada ano, tendo como índice básico o do mês de *janeiro*dos anos vindouros, efetuando-se o respectivo cálculo com base na variação acumulada e positiva do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ocorrida nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores e, assim, sucessivamente, enquanto o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** estiver(em) ocupando o imóvel.
      5. Na hipótese do IGP-M/FGV, por qualquer razão, deixar de refletir integralmente a perda do valor de compra da moeda corrente nacional, ou em caso de sua extinção ou da proibição de seu uso para os fins previstos no presente contrato e demais instrumentos que o integram, os respectivos cálculos serão feitos com base nos seguintes índices substitutivos, na ordem a seguir indicada:
         1. **IGP-DI/FVG** (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
         2. **INPC/IBGE** (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
         3. Outro índice de correção monetária que reflita adequadamente a desvalorização do poder aquisitivo da moeda corrente nacional, livre de expurgos inflacionários, sendo certo que o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** desde já manifesta(m) sua expressa concordância com o critério de indexação ora descrito;
      6. Se, em virtude de lei superveniente, vier a ser admitido o reajuste de aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente no momento da assinatura deste contrato, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste do aluguel passará automaticamente a ser feito pelo menor prazo que vier a ser permitido.
      7. Ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo 4.6, o reajustamento do valor do aluguel far-se-á automaticamente e de imediato, no mês seguinte ao surgimento da norma legal que autorizar a periodicidade de reajuste inferior a 12 (doze) meses, independente de qualquer aviso, notificação ou da formalização de aditivo ao presente contrato, reajustando-se o valor do aluguel pela variação acumulada e positiva do IGP-M/FGV, ou de outro índice conforme previsto no parágrafo 4.5, do início do prazo contratual ou do mês do último reajuste contratual ao mês seguinte que passar a vigorar a norma legal e, a partir de então, na menor periodicidade nela admitida.
5. dos Encargos da locação e outras Despesas
   1. Ficará a cargo exclusivo do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, conforme previsto nos artigos 22 e 23 da Lei 8.245/91, o pagamento dos rateios referentes a todas as despesas necessárias ao funcionamento, administração, vigilância, conservação, limpeza, desinsetização, reparos, manutenção, substituição, fiscalização, consumos de água e de energia elétrica, manutenção do elevador e da garagem, IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano, Taxa de Lixo, Taxa de Iluminação Pública e outras, além de todos os encargos e tributos que incidam sobre a área locada ou venham a incidir sobre o imóvel construído, seguro e outras decorrentes de lei, assim como suas respectivas majorações, que poderão ser cobrados juntamente com o valor da locação, na proporção da fração ideal, e o seu não pagamento na época determinada implicará em infração contratual grave, podendo ser ensejadora de resolução, de pleno direito, do presente contrato e demais instrumentos que o integram, conforme seção **da resolução e resilição contratual** do presente instrumento, independente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judiciais ou extrajudiciais.
      1. Em relação à energia elétrica, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, com o presente instrumento, compromete(m)-se a solicitar a ligação em seu nome, no prazo de até 30 (trinta) dias da assinatura deste instrumento, sob pena de incorrer na multa contratual estabelecida na Cláusula XVII.
      2. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** será(ão) o(a)(s) único(a)(s) responsável(is) pelo pagamento de multas, majorações ou outras cominações a que der causa, inclusive multas condominiais, ainda que lançadas em nome da **LOCADORA**.
      3. Se porventura a **LOCADORA** tiver de efetuar qualquer pagamento, inclusive com acréscimo, relativo a obrigações imputáveis ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, este(a)(s) deverá(ão) reembolsá-la da quantia despendida dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a sua notificação.
         1. Caso o reembolso não ocorra dentro deste prazo, a quantia despendida pela locadora será corrigida monetariamente e adicionada ao valor do aluguel, fazendo parte integrante do mesmo como despesa extraordinária, ficando o pagamento desta despesa sujeito às penalidades previstas neste instrumento e, em caso de mora, sem prejuízo da cobrança da multa contratual integral, estabelecida na Cláusula XVII deste instrumento, ajustada a título de indenização por inadimplência de suas obrigações.
      4. Obriga(m)-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, no curso da locação, a satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der(em) causa, não motivando estas a rescisão deste contrato, assumindo a responsabilidade por quaisquer penalidades que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades, obrigando-se, ainda, a observar as normas relativas ao funcionamento da sua atividade.
6. DO NÃO PAGAMENTO DO ALUGUEL E ENCARGOS DA LOCAÇÃO
   1. O não pagamento dos valores correspondentes ao aluguel, bem como dos valores correspondentes aos encargos da locação e demais despesas ajustadas no presente contrato, nos prazos, nas condições e locais previstos, implicará na imediata constituição do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** em mora de pleno direito, independente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judicial ou extrajudicial, e, nesse caso, para livrar-se dela, obriga(m)-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** a pagar os respectivos valores em atraso, acrescidos dos seguintes encargos decorrentes da mora, tudo calculado *pro rata die*:
      * 1. **Correção Monetária**: calculada pela variação positiva e acumulada do IGP-M/FVG, ou outro índice conforme previsto no parágrafo 4.5 da Cláusula IV, da data de seus respectivos vencimentos à data de seus efetivos pagamentos;
        2. **Juros da Mora**: nos termos do artigo 407 do Código Civil Brasileiro, os juros de mora serão devidos no percentual de 1% (um por cento) ao mês ou fração, incidentes sobre as quantias em débito monetariamente corrigidas e calculados da data de seus respectivos vencimentos à data de seus efetivos pagamentos;
        3. **Juros da Mora**: nos termos dos artigos 406 e 407 do Código Civil Brasileiro, os juros de mora serão devidos no percentual da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (**SELIC**) para títulos federais, ao mês ou fração, incidentes sobre as quantias em débito monetariamente corrigidas e calculados da data de seus respectivos vencimentos à data de seus efetivos pagamentos;
        4. **Multa Moratória**: devida no percentual de 10% (dez por cento), incidente sobre as quantias em débito monetariamente corrigidas e acrescidas dos juros da mora;
        5. **Honorários Advocatícios**: devidos no percentual de 20% (vinte por cento), incidentes sobre o total das quantias em débito monetariamente corrigidas, acrescidas dos juros da mora e da multa moratória, que deverão ser pagos na hipótese de intervenção de advogado para o recebimento do débito, bem como em qualquer ação relacionada com este contrato, inclusive purga judicial da mora.
      1. No caso de não pagamento pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** das obrigações assumidas no presente contrato, na forma e prazos estipulados, a mora relativa às mesmas poderá ser reclamada pela LOCADORA juntamente com os alugueres e demais encargos da locação e outras despesas que também estiverem em mora, em **Ação de Despejo por Falta de Pagamento** ou em **Execução de Título Extrajudicial** com esteio no presente contrato, cujos respectivos valores também serão acrescidos dos encargos decorrentes da mora declarados nas letras “a)” a “e)” da Cláusula VI deste instrumento, reconhecendo aqui o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** a legitimidade da LOCADORA para assim proceder.
      2. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** declara(m), neste ato, ter(em) pleno conhecimento de que não se aplica à quitação dos aluguéis e dos encargos de locação e demais despesas, o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro, sendo certo que o resgate de recibos/boletos posteriores não significará, nem representará quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato que não tenham sido cobradas pela LOCADORA nas épocas certas, nem elidem os débitos anteriores, porventura existentes, principalmente os impostos, taxas e demais encargos de locação e despesas fixados neste contrato.
      3. Quaisquer atrasos oriundos de dificuldades havidas na compensação bancária dos pagamentos, bem como quaisquer taxas cobradas da LOCADORA pela instituição bancária para o processamento dos pagamentos, serão imputáveis exclusivamente ao(à)(s) LOCATÁRIo(A)(S), independentemente de sua motivação, incidindo o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), no caso do atraso ora mencionado, nos acréscimos previstos nesta cláusula.
      4. Não será aceito, sob nenhuma hipótese, o pagamento do aluguel, dos encargos de locação e/ou de outras despesas por meio de cheques de terceiros.
7. DA POSSE E DO ESTADO DO IMÓVEL
   1. O(A)(s) LOCATÁRIo(A)(S) será(ão) admitido(a)(s) na posse do Imóvel na data de início da locação estipulada na Cláusula III e, por haver vistoriado o Imóvel, declara(m)-se ciente(s) das condições em que este se encontra, sendo a primeira locação e em perfeitas condições de uso, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas e acessórios se encontram também em funcionamento correto, conforme atestará o **Termo de Vistoria** a ser anexado ao presente instrumento, que ora rubricado pelas partes passará a fazer parte integrante deste, como se aqui estivesse transcrito.
      1. O(A)(s) LOCATÁRIo(A)(S) receberá(ão) o Imóvel em seu estado original, conforme memorial descritivo de acabamentos e plantas do empreendimento, comprometendo-se a restituí-lo, no término do presente contrato, neste mesmo estado e fisicamente separados entre si, se assim solicitar a LOCADORA.
      2. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** receberá(ão) o imóvel com piso elevado em ardósia, infraestrutura de ar condicionado, ponto de hidráulica para pia, diversas tomadas, forro em gesso tabicado, luminárias com lâmpadas “LED” e banheiros em perfeito funcionamento.
8. da Conservação e Benfeitorias no Imóvel
   1. Obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) a manter o **IMÓVEL** em perfeitas condições de uso, funcionamento, higiene, limpeza e segurança, e em perfeito estado de conservação, obrigando-se ainda a cuidar das instalações elétricas, hidráulicas, caixilhos, vidros, trincos e fechaduras, pintura e tudo o mais que houver no **IMÓVEL**, para assim restituí-los, uma vez finda ou rescindida a presente locação, ressalvados os desgastes advindos de seu uso normal (art. 23, III da Lei 8.245/91), razão pela qual, no momento da restituição das chaves, será realizada uma nova vistoria.
      1. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** poderá(ão) efetuar no imóvel benfeitorias, sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, que julgar(em) conveniente para a implantação do seu negócio, sempre sob as suas expensas, desde que tenham sido, previamente e por escrito, aprovadas e autorizadas pela LOCADORA, bem como pelas autoridades competentes, se for o caso, e desde que não colidam com as normas de estética e segurança do edifício, e que sua execução não implique em prejuízos materiais para os demais ocupantes do edifício, nem importune os demais ocupantes e seus clientes.
      2. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** arcará(ão) com as despesas necessárias, sejam tributos, taxas e ou qualquer tipo de emolumentos para a adequação do seu negócio, não podendo cobrar da **LOCADORA**, sob nenhuma hipótese.
      3. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** responde(m) civil e criminalmente por todas as reformas e ou implementações efetuadas no imóvel, bem como é(são) o(a)(s) único(a)(s) responsável(is) pela(s) empresa(s) e/ou mão-de-obra que contratar para a elaboração dos serviços, respondendo o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) por todos os encargos da construção, sejam eles fiscais, trabalhistas, entre outros, isentando a **LOCADORA** de quaisquer responsabilidades quanto à obra e seus reflexos.
      4. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** desde já faculta(m) à LOCADORA, para ela mesma ou por pessoa por ela designada, mediante aviso prévio de 24 (vinte e quatro) horas, examinar e vistoriar o imóvel locado, sempre que a **LOCADORA** entender conveniente.
         1. Serão permitidos até 2 (dois) adiamentos de uma mesma vistoria por parte do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, sob pena de incorrer na multa contratual prevista na Cláusula XVII.
         2. O silêncio da **LOCADORA** em não efetuar vistorias no **IMÓVEL** não será tido como aceitação tácita do exato cumprimento deste **CONTRATO.**
      5. Cabe ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, sob as suas expensas, solicitar perante a concessionária de serviço público, a instalação de energia elétrica e, ainda, adequar todas as instalações necessárias, dados, telefonia, elétricas e hidráulicas que se fizerem necessárias para o perfeito funcionamento das atividades do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** arcando com todas as despesas advindas destes serviços.
      6. Obriga(m)-se o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), enquanto estiver(em) na posse do imóvel, a informar qualquer tipo de dano ou defeito existente no mesmo, imediatamente após a ocorrência, visando serem providenciados os devidos reparos por quem de direito, sob pena de responder por multas e demais sanções contratuais.
      7. Constatados quaisquer defeitos no uso ou conservação do **IMÓVEL** durante a vigência do contrato ou ao seu término, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) será(ão) notificado(a)(s) por escrito pela **LOCADORA** para realizar prontamente os reparos necessários, o que desde já, se compromete(m) a fazê-los.
         1. Na hipótese dos serviços não virem a ser realizados em até 30 (trinta) dias a contar da data da notificação ou for constatada a morosidade para a execução dos mesmos, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), desde já, autoriza(m) a **LOCADORA** a efetua-los às suas expensas, cujos gastos com os respectivos comprovantes serão adicionados ao valor do aluguel fazendo parte integrante do mesmo como despesas autorizadas, ficando o pagamento destas despesas sujeito às penalidades previstas neste instrumento e em caso de mora, sem prejuízo da cobrança de multa contratual integral, ajustada a título de indenização por inadimplência de suas obrigações.
      8. Para quaisquer obras, reformas e benfeitorias realizadas no Imóvel, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) deverá(ão) apresentar previamente o(s) projeto(s) para autorização e aprovação da **LOCADORA**, devendo atender à norma ABNT NBR 16.280/2014 e serem efetivadas pelo(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) às suas custas e sob a orientação e responsabilidade documentadas por profissional técnico habilitado, com A.R.T. – Anotação de Responsabilidade Técnica ou R.R.T. – Registro de Responsabilidade Técnica, respondendo ambos – LOCATÁRIo(A)(S) e profissional(is) – solidariamente perante o condomínio e órgãos públicos competentes (Corpo de Bombeiros, Prefeitura Municipal, etc.), ficando a **LOCADORA** isenta de quaisquer responsabilidades e/ou penalidades, seja a que título for, cabendo-lhe ainda direito de regresso contra o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) na hipótese cominações ou de aplicação de quaisquer multas resultantes da inobservância das posturas públicas e condominiais pertinentes.
      9. Para qualquer obra que for executada no decorrer da presente locação, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) se compromete(m) a entregar à **LOCADORA** os seguintes documentos:
         1. todos os termos de responsabilidade técnica (A.R.T.’s ou R.R.T.’s) decorrentes dos projetos e obras a serem realizadas;
         2. todos os projetos das alterações executadas no Imóvel, assinados pelo técnico responsável e especialista no assunto objeto do documento a ser assinado, com a aprovação do Condomínio e da Prefeitura, quando for o caso;
         3. memoriais descritivos completos e detalhados, assim como plantas “*as built*” detalhadas, impressas e em meio digital no formato DWG;
         4. declaração de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), na qual este(a)(s) assumirá(ão), de forma exclusiva, integral e irrestrita, toda a responsabilidade decorrente de obras, licenças, aprovações, etc., isentando a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade, mesmo que subsidiária ou solidária, seja a que título for, e também que se comprometa(m) a indenizar a **LOCADORA** sobre todas as despesas, multas, penalidades, custos, honorários, etc. que porventura venha comprovadamente a incorrer em razão das obras executadas.
      10. A constatação de eventuais vícios ou defeitos, mesmo que anteriores à locação, ou o não funcionamento de quaisquer acessórios instalados ou existentes no imóvel não ensejará na redução do valor de quaisquer das obrigações pecuniárias atribuíveis ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, tampouco a prorrogação ou a isenção de qualquer pagamento em seus vencimentos, especialmente, mas a tanto não se limitando, dos aluguéis e encargos de locação e demais despesas.
9. DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL
   1. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** obriga(m)-se a restituir o imóvel à LOCADORA, quando findo ou rescindido este contrato, inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, pessoas ou coisas, com todos os tributos e despesas pagas, com o devido funcionamento de todos os equipamentos elétricos, hidráulicos, esquadrias, instalações, etc. e em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, como o encontrou, sob pena de incorrer na multa contratual prevista na Cláusula XVII, bem como nas demais cominações legais e expressamente previstas neste instrumento, sem direito a retenção ou indenização por obras de reforma e ou construção do imóvel, ou por quaisquer benfeitorias nele efetuadas, ainda que necessárias.
      1. A entrega das chaves do Imóvel para vistoria somente poderá ser efetuada à **LOCADORA**, ou pessoa por ela indicada por escrito, e nunca a terceiros, após o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** ter(em) cumprido integralmente todas as condições previstas neste contrato, sob pena de, em não o fazendo, continuar responsável pelos aluguéis e encargos, até o acerto final e recibo de quitação total expedido pela **LOCADORA**.
      2. Constatadas eventuais irregularidades e verificada a necessidade de reparos no **IMÓVEL** em decorrência de uso indevido, a **LOCADORA** apresentará ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** um orçamento prévio assinado por profissional do ramo, sendo facultado ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** o pagamento do valor indicado no orçamento, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário, poderá(ão) o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** contratar, por sua própria conta e risco, mão-de-obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução, cessando a locação somente após a vistoria e unicamente com o **Termo de Rescisão Contratual** firmado entre as **PARTES**.
      3. A exclusivo critério da **LOCADORA**, as benfeitorias terão, quando findo ou rescindido este contrato, uma das seguintes destinações:
         1. ficarão incorporadas ao imóvel, sem que o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) a elas tenha(m) qualquer direito de indenização ou de retenção; ou
         2. deverão ser retiradas pelo(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), restabelecendo-se o estado original do imóvel.
      4. Na hipótese 9.3b) desta cláusula, o aluguel e demais despesas relativas ao imóvel continuarão a ser devidos pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** normalmente, nas condições previstas nas Cláusula IV e Cláusula V deste instrumento, até a entrega definitiva do imóvel em seu estado original.
      5. Caso o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) não execute(m) a retirada das benfeitorias, como dispõe a letra 9.3b) desta cláusula, a **LOCADORA** fica autorizada a fazê-lo e cobrar do(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) as respectivas despesas, sem prejuízo ao disposto no parágrafo 9.4 desta cláusula.
      6. Caso o **IMÓVEL** não seja entregue nas condições previstas nesta cláusula e se as chaves forem recebidas condicionalmente pela **LOCADORA**, responderá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) pelos aluguéis e encargos devidos durante o tempo necessário à reposição do **IMÓVEL** em perfeito estado, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 6º, da Lei 8.245/91.
      7. Fica exclusivamente a cargo do(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) a comprovação quanto a data da devolução do **IMÓVEL**, bem como quanto ao estado em que foi restituído, conforme artigo 373, §3o e §4o do **Código do Processo Civil** vigente.
10. DA GARANTIA (CAUÇÃO)
    1. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** concorda(m), desde já, com a caução no valor de **R$ 0,00 (xxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx)** que se compromete(m) a pagar em até 07 (sete) dias a partir da assinatura deste instrumento, através de boleto bancário emitido contra o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, a ser encaminhado via e-mail.
       1. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a **LOCADORA** entregará ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** o valor correspondente à caução com os rendimentos que foram apurados pela caderneta de poupança, considerando-se o fluxo de aplicações e resgates.
11. DA GARANTIA (FIANÇA)
    1. Em conformidade com o artigo 818 do Código Civil Brasileiro, o(a)(s) **FIADOR(A)(ES)** já qualificado(s) acima, assina(m) o presente instrumento na qualidade de fiador(A)(ES) e devedor(A)(es) solidário(A)(s) de todas as obrigações contidas no presente instrumento, desistindo expressamente da faculdade de exoneração conforme artigos 835 e 836 e com renúncia aos artigos 827, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, assumindo com o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** o exato e total cumprimento das obrigações descritas neste instrumento até a entrega das chaves em mãos da LOCADORA, ainda que findo, rescindido ou que venha a ser prorrogado por prazo indeterminado o presente contrato, ou ainda tenha havido cessão, empréstimo ou sublocação do IMÓVEL.
       1. O(A)(s) **FIADOR(A)(ES)** faculta(m) à LOCADORA cientificá-lo(a)(s) ou não da ação de despejo ou execuções eventualmente promovida contra o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, não implicando a inexistência de ciência na extinção da responsabilidade no pagamento da multa, encargos, custas e demais ressarcimentos legais ou contratuais.
       2. Para efeito das responsabilidades estipuladas neste contrato, inclusive, mas não se limitando, àquela prevista no artigo 822 do Código Civil Brasileiro – ora também assumidas pelo(a)(s) **FIADOR(A)(ES)** – o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** e o(a)(s) **FIADOR(A)(ES)** outorgam-se, mútua e reciprocamente, procurações para o fim especial de receberem em seu nome, conjunta ou isoladamente, quaisquer notificações, intimações e citações, bem como, tomarem ciência quanto à prática e/ou a consumação de qualquer ato e/ou medida, pertinentes ou decorrentes do presente contrato.
       3. O(A)(s) **FIADOR(A)(ES)** autoriza(m), desde já, que a LOCADORA conceda ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** eventual moratória que, se concedida, representará mera tolerância, não podendo ser invocado o artigo 838 do Código Civil Brasileiro, não importando na revogação ou novação de qualquer cláusula deste CONTRATO, tampouco gerará qualquer direito adquirido ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** e/ou ao(à)(s) **FIADOR(A)(ES)** ou a modificação de suas responsabilidades.
       4. O(A)(s) **FIADOR(A)(ES)** reconhecem neste ato, por efetiva restituição do IMÓVEL, as condições previstas na seção **DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL** do presente instrumento, ainda que este CONTRATO seja prorrogado por força de lei ou conveniência das partes.
       5. O(A)(s) **FIADOR(A)(ES)** aceita(m) e concorda(m), desde já, com todos os valores e de quaisquer aumentos ou reajustes de aluguel que se verifiquem, seja por força de lei, convenção entre as partes ou provenientes de decisão judicial.
       6. O(A)(s) **FIADOR(A)(ES)**, justificando a aceitação da presente fiança por parte da LOCADORA, declara(m) ser(em) proprietário(s) do imóvel(is) abaixo descrito(s) e caracterizado(s) que:

*Um prédio à Rua Francisco Correia Dutra, no 23, esquina com a Rua Mario Tavares (com a área construída de 187,12 m2), e seu respectivo terreno, no 13o Subdistrito Butantã, medindo 3,61m de frente para a Rua Francisco Correia Dutra, 12,10m pelo lado direito, confrontando com o prédio no 33, do lado esquero 17,30m em curva na confluência da Rua Francisco Correia Dutra com a Rua Mario Tavares e nos fundos mede 12,07m confrontando com parte do lote no 16, encerrando a área de 134,69m2.*

*Encontra-se registrado no DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, livro no 2, sob o número da matrícula 196.715.*

* + 1. Compromete(m)-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** a providenciar(em) certidão(ões) atualizada(s) de propriedade com negativa de ônus relativa(s) ao(s) referido(s) imóveis e entregá-la(s) para a LOCADORA no prazo de 10 (dez) dias a partir da assinatura do presente instrumento, certidão(ões) esta(s) que deverá(ão) ser revalidada(s), anualmente, pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** e/ou pelo(a)(s) **FIADOR(A)(ES)**.
    2. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** fica(m) ciente(s) de que a alienação pelo(a)(s) **FIADOR(A)(ES)** de qualquer do(s) imóvel(is) indicado(s) no parágrafo 11.6, importará na extinção da garantia prevista na Cláusula XI, devendo o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** providenciar(em) em, no máximo, 30 (trinta) dias contados da alienação, a indicação de novo(s) imóvel(is) para análise e aceitação ou não pela **LOCADORA**, sob pena de rescisão do presente **CONTRATO**.
    3. A validade da fiança ora prestada no âmbito do presente CONTRATO estará a todo tempo condicionada ao fato, ora declarado pelo(a)(s) **FIADOR(A)(ES)**, de que o(s) imóvel(is) encontra(m)-se livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus ou gravames, fato que justifica a fiança aceita, sendo certo que na falta de qualquer do(s) imóvel(is) em questão ou de prova que assim demonstre, concordam as partes que a fiança tornar-se-á insubsistente e sem efeito para o respaldo deste CONTRATO, devendo o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, em tal hipótese, proceder à substituição da fiança, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, ao exclusivo critério e expressa aprovação da locadora.
    4. Em caso de morte, falência, favor legal, renúncia ou qualquer tipo de insolvência do(a)(s) **FIADOR(A)(ES)**, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** se obriga(m) a apresentar substitutos idôneos, ao exclusive critério da LOCADORA, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de incorrer na rescisão da locação, com consequente aplicação da multa prevista na Cláusula XVII deste instrumento.
    5. O(A)(s) **FIADOR(A)(ES)** declara(m) ainda, sob as penas da lei civil e criminal que o(s) imóvel(is) apresentados no parágrafo 11.6 não se enquadra(m) na hipótese prevista no artigo 1o da Lei 8.009/90 e, portanto, renuncia(m) expressamente ao direito de invocar, em eventual execução, sua impenhorabilidade, nada podendo vir a ser alegado, reclamado ou reivindicado por si, herdeiros e sucessores, sob qualquer aspecto ou pretexto.
    6. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** responde(m) civil e criminalmente pela legitimidade das assinaturas do(a)(s) **FIADOR(A)(ES)**, bem como, responde(m) igualmente pelas declarações segundo a qual alega(m) o(a)(s) **FIADOR(A)(ES)** ser(em) proprietário(a)(s) dos imóveis apresentados no parágrafo 11.6.

1. DA GARANTIA (SEGURO LOCATÍCIO)
   1. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato e, especialmente do pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, apresentará(ão) à **LOCADORA**, em até 30 (trinta) dias após o início da presente locação, impreterivelmente, o original da apólice de **Seguro Fiança Locatícia**, garantia essa que perdurará até a data da entrega real e efetiva das chaves do Imóvel, conforme condições previstas na seção **DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**, e será extensiva a toda e qualquer modificação na locação, resultante da aplicação do texto legal ou de acordo entre as partes, sendo certo que superado este prazo, ficará facultado à **LOCADORA** considerar automaticamente rescindido o presente instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação e aplicar a multa indicada na Cláusula XVII deste instrumento.
      1. O **Seguro Fiança Locatícia**, a que se reporta a presente cláusula, deverá ser contratado com companhia seguradora de primeira linha e de renome no mercado. Para tanto, a **LOCADORA** será previamente cientificada, por escrito, da companhia escolhida pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, devendo exarar a sua aprovação, também por escrito, anteriormente à emissão da apólice.
      2. O contrato de **Seguro Fiança Locatícia** deverá ter prazo de vigência mínimo de 12 (doze) meses e esta garantia deverá ser renovada, a cada 12 (doze) meses, em até no máximo 30 (trinta) dias antes do término do período de sua vigência, obrigando-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, dentro deste mesmo prazo, a encaminhar à **LOCADORA** a apólice original da garantia, sob pena de ficar facultado à **LOCADORA** considerar automaticamente rescindido o presente instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação e aplicar a multa indicada na Cláusula XVII deste instrumento.
      3. É de conhecimento da **LOCADORA** e do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** as condições gerais do **Seguro Fiança Locatícia**. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do **Seguro Fiança Locatícia**, calculados conforme normas vigentes, deverão ser pagos pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da Lei 8.245/91.
      4. A apólice garantirá a cobertura de fiança dos aluguéis mensais, além das demais despesas e encargos locatícios, referente a locação do Imóvel. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** após regularmente instada para tanto, serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.) quer pela **LOCADORA**, quer pela empresa seguradora.
      5. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** fica(m) obrigado(a)(s) a não efetuar nenhuma alteração nos termos da apólice contratada sem o expresso consentimento por escrito da **LOCADORA**, que poderá inclusive solicitar ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** que apresente um compromisso da seguradora nesse sentido.
2. DO SEGURO DO IMÓVEL
   1. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** deverá(ão) contratar seguro total para o Imóvel, contra os riscos de incêndio, queda de aeronave, responsabilidade civil e outros riscos, inclusive perante terceiros, pelo valor de cobertura total do valor do imóvel, de no mínimo 200 (duzentas) vezes o aluguel vigente, devendo remeter cópia da respectiva apólice à **LOCADORA** tão logo cumpra a obrigação ora contraída, sendo certo, outrossim, que dito seguro deverá ser contratado com cláusula de correção monetária, com base no índice IGP-M/FVG, ou outro índice conforme previsto no parágrafo 4.5 da Cláusula IV, bem como com previsão de indenização por perdas e danos e lucros cessantes, e renovado anualmente até o término do prazo contratual e suas eventuais renovações, sob pena de aplicação da multa prevista na Cláusula XVII.
      1. O seguro do Imóvel, a que se reporta a presente cláusula, deverá ser contratado com companhia seguradora de primeira linha e de renome no mercado. Para tanto, a **LOCADORA** será previamente cientificada, por escrito, da companhia escolhida pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, devendo exarar a sua aprovação, também por escrito, anteriormente à emissão da apólice.
      2. A via original da apólice do seguro mencionado nesta cláusula deverá ser entregue pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** à **LOCADORA** em até 30 (trinta) dias após o início da presente locação, impreterivelmente, sob pena de ficar facultado à **LOCADORA** considerar automaticamente rescindido o presente instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação e, ainda, aplicar a multa indicada na Cláusula XVII.
      3. A apólice do seguro deverá ser renovada a cada 12 (doze) meses, em até no máximo 30 (trinta) dias antes do término do período de sua vigência, obrigando-se o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, dentro deste mesmo prazo, a encaminhar à **LOCADORA** a apólice original da garantia, sob pena de ficar facultado à **LOCADORA** considerar automaticamente rescindido o presente instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação e aplicar a multa indicada na Cláusula XVII.
      4. Em caso de incêndio, ou de acidente, que obrigue a reconstrução ou reforma total do Imóvel, rescindir-se-á o presente contrato, sem prejuízo da eventual responsabilidade do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, desde que esta fique devidamente comprovada.
      5. A **LOCADORA** será a beneficiária exclusiva da indenização, em caso de sinistro, ficando certo e ajustado que, nesta hipótese, se o valor segurado não cobrir os danos ocorridos, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** responderá(ào) perante a **LOCADORA** e/ou terceiros pela diferença.
      6. Em caso de descumprimento, pelo(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, do quanto disposto nesta cláusula constituir-se-á infração contratual de natureza grave, sob pena de ficar facultado à **LOCADORA** considerar automaticamente rescindido o presente instrumento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação e, ainda, aplicar a multa indicada na Cláusula XVII.
      7. É facultado ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** fazer seguro, em seu próprio nome, das benfeitorias e dos bens removíveis que guarnecerão o Imóvel, cabendo-lhe a indenização em caso de sinistro.
      8. Caso o sinistro ocasione apenas danos parciais ao Imóvel, poderá o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, a seu exclusivo critério, permanecer ocupando o bem. Nessa hipótese, mesmo enquanto às expensas da Companhia Seguradora e/ou suas próprias expensas estiver se restaurando o Imóvel e acessórios, os aluguéis e encargos continuarão a vencer normalmente, permanecendo inalteradas todas as condições contratuais ora pactuadas.
3. da Sublocação / Empréstimo / Cessão
   1. Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA. No caso de ser dado este consentimento, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) responderá(ão) solidariamente com o(a)(s) cessionário(a)(s) pelas obrigações contidas neste CONTRATO, sem prejuízo de incorrer em infração contratual. Além disso, deverá(ão) o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) agir oportunamente junto ao(à)(s) ocupante(s), a fim de que o IMÓVEL esteja desimpedido nos termos do presente contrato. Igualmente não é permitido fazer modificações ou transformações no IMÓVEL, sem autorização e aprovação prévias e por escrito da LOCADORA.
   2. A LOCADORA fica autorizada a ceder, transferir, caucionar ou por qualquer forma negociar o crédito objeto deste instrumento, inclusive mediante securitização de recebíveis, independentemente de anuência ou interveniência do(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**. A cessão dos créditos objeto deste contrato poderá ser realizada a agentes financeiros ou companhia securitizadora, que, por sua vez, com base nos créditos imobiliários derivados desta, emitirá Certificados de Recebíveis Imobiliários – CCI ou outros títulos, consoante o disposto na Lei nº 9.514, de 20/11/1977 e na Lei nº 10.931/2004 e respectivas alterações, que serão livremente negociados na forma prevista em lei.
4. do Abandono
   1. Fica a LOCADORA autorizada, desde já, a ocupar o imóvel, independentemente de ação judicial ou medida de imissão de posse, sem quaisquer outras formalidades e sem prejuízo das demais cláusulas e condições do presente CONTRATO ou de eventuais disposições legais atinentes, caso o IMÓVEL venha a ser comprovadamente abandonado pelo(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), hipótese em que, ficará a exclusivo critério da LOCADORA optar pela rescisão automática do presente contrato, independentemente de quaisquer formalidades judiciais ou extrajudiciais.
      1. O eventual abandono do **IMÓVEL** se caracterizará desde que se verifique estar o mesmo permanentemente fechado e sem pessoas zelando por sua guarda e conservação, com o inadimplemento do valor do aluguel, encargos de locação ou outras despesas, ocasião em que, na presença de 2 (duas) testemunhas será procedida à retomada do imóvel pela **LOCADORA**, notadamente para evitar a sua deterioração, depredação ou ocupação indevida por terceiros, sendo que eventuais bens móveis existentes em seu interior ficarão depositados em local apropriado, devendo as despesas e demais ônus decorrentes da guarda de referidos bens ser suportadas exclusivamente pelo(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S).
      2. Nenhuma intimação do serviço público será motivo para o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) abandonar(em) o imóvel ou requerer(em) a rescisão deste contrato, salvo a hipótese de vistoria judicial que apure estar a construção ameaçada de ruína.
5. da Multa Contratual
   1. A parte que infringir qualquer cláusula ou condição deste contrato, ficará sujeita à multa contratual de valor equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes no momento da infração, podendo também, a parte inocente, a seu exclusivo critério, dar por rescindida a locação, mediante notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
      1. A aplicação, bem como a cobrança da multa prevista nesta cláusula, é uma faculdade da parte inocente, que poderá, a seu exclusivo critério, abster-se de aplicar a devida multa, o que não implicará, sob qualquer hipótese, em novação contratual, podendo, neste caso, exigir indenização por perdas e danos.
      2. O pagamento da multa ou das perdas e danos não obsta que a parte inocente promova a rescisão do **CONTRATO**, se entender conveniente, conforme previsto na Cláusula XVIII deste instrumento.
      3. No caso de ser proposta ação judicial, em conformidade com o que estabelece a Lei 8.245/91, o(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, desde já, autoriza(m) sua citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recebimento.
      4. Fica, ainda, estabelecido que em eventual propositura de ação judicial, a parte vencida, pagará a parte vencedora, honorários advocatícios no montante de 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação.
      5. Estando as partes cientes das alterações trazidas na Lei 8.245/91, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) desde já aceita(m) que, no caso do inadimplemento do pagamento das obrigações estabelecidas no presente instrumento, será proposta a competente ação de despejo com pedido de liminar para saída do imóvel no menor prazo previsto em lei, contados da data da citação judicial da mesma.
      6. No caso de inadimplemento do(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) das suas obrigações estabelecidas no presente instrumento, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) autoriza(m), desde já, a inclusão do seu(s) nome(s) e demais informações nos serviços de proteção ao crédito, como por exemplo, mas não se limitando a somente estes: **SPC Brasil**, **SERASA** e **SCPC / Boa Vista**.
6. da resolução e resilição contratual
   1. Na hipótese de inadimplemento de qualquer cláusula ou condição avençada neste instrumento, a critério exclusivo da parte inocente:
      * 1. Poderá considerar este contrato automaticamente resolvido, mediante notificação judicial ou extrajudicial; ou
        2. Poderá preferir o cumprimento específico da obrigação violada, com os acréscimos e penalidade ora pactuados;
      1. Na hipótese de denúncia ou resilição unilateral da locação antes do término do prazo contratual, na forma prevista no artigo 4o da Lei 8.245/91, além do aluguel e encargos da locação devidos, o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) obriga(m)-se a pagar a multa aqui estipulada de comum acordo pelas partes, no equivalente a 20% (vinte por cento) do total dos valores dos alugueres faltantes para o término do prazo contratual, tomando-se por base o valor do aluguel mensal devido na ocasião da denúncia.
      2. Após o término do prazo contratual previsto na Cláusula III e passando a vigorar por prazo indeterminado, na forma prevista no artigo 6o da Lei 8.245/91, este **CONTRATO** poderá ser rescindido por solicitação do(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), mediante notificação por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem o pagamento de qualquer valor a título de multa rescisória, suportando normalmente os aluguéis até o momento da efetiva desocupação, inclusive pelo prazo necessário para a realização da vistoria e reparos, suportando ainda os custos de eventuais reparos necessários.
         1. Na hipótese de não ser efetivada a notificação com a antecedência mínima, ficará(ão) o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) responsável(is) pelo pagamento da indenização correspondente ao aviso prévio não realizado.
      3. Na hipótese de ficar constatada a insolvência, falência ou recuperação judicial do(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S), ou se o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) fizer(em) uso do IMÓVEL diverso do fim a que se destina, ou, ainda, abandoná-lo, a presente locação poderá ser rescindida de pleno direito, a partir da data da ocorrência do fato, ficando, desde logo, a LOCADORA autorizada a ser liminarmente reintegrada na posse do IMÓVEL, inclusive com medida judicial liminar “*inaudita altera pars*”.
7. da desapropriação
   1. Em caso de desapropriação, pelo Poder Público, do imóvel ora locado, o presente contrato ficará resolvido, cabendo à LOCADORA proceder ao recebimento da indenização, ficando exonerada de quaisquer responsabilidades frente ao(à)(s) LOCATÁRIo(A)(S), a quem, contudo, ficará facultado pleitear o ressarcimento pelos prejuízos que sofrer diretamente do ente público expropriante.
      1. Em caso de desapropriação, os alugueis e encargos serão devidos até a efetiva imissão na posse pelo poder expropriante.
      2. No caso da desapropriação parcial, ficará facultado ao(à)(s) LOCATÁRIo(A)(S) o direito de optar entre a continuidade da locação ou sua resolução, sendo que no caso de prosseguimento, o aluguel mensal será reduzido na mesma proporção da redução da área do **IMÓVEL**.
8. DA OPÇÃO DE COMPRA
   1. A **LOCADORA** dá ao(à)(s) LOCATÁRIo(A)(S) opção irrevogável e irretratável de compra do Imóvel, até o término do prazo da presente locação no dia 99/99/9999, pelo preço certo e ajustado de **R$ 999.999,99 (xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx)**, atualizado pela ÍNDICE, acrescido de juros de 99% (xxxxx xxxxx por cento) ao ano, desde a data da assinatura deste contrato até a data da efetivação da opção de compra.
      1. Os valores líquidos (bruto menos impostos), recebidos a título de aluguel, após a aplicação dos mesmos índices referidos no “*caput*” desta cláusula, serão deduzidos do valor corrigido, apenas e tão somente no caso de ser efetivada a opção de compra prevista nesta cláusula.
         1. O valor da comissão de corretagem pela locação ora contratada não será computado como abatimento do saldo existente quando da efetivação da opção de compra prevista nesta cláusula.
      2. Não efetivada a opção de compra dentro do prazo de vigência do contrato, conforme descrito no “*caput*” desta cláusula, não haverá devolução de qualquer importância recebida a título de aluguel e, caso haja interesse do(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) em continuar no Imóvel, deverá ser elaborado novo **Contrato de Locação** onde as novas bases serão ajustadas entre as partes ficando desde já acertado que neste novo **Contrato de Locação** o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) não terá(ão) mais direito à opção de compra, conforme previsto nesta cláusula.
9. das Disposições Gerais
   1. Fica estabelecido que todos os avisos e comunicações relativos ao imóvel, ou a qualquer assunto relativo com este contrato, deverão ser feitos por escrito, através de um dos seguintes meios:

|  |  |
| --- | --- |
| **para a LOCADORA** | **para o(a)(s)** LOCATÁRIo(A)(S) e FIADOR(A)(ES) |
| **email:** financeiro@macaleo.com.br | **email:** <LOCATARIA\_REP1\_EMAIL>  <LOCATARIA\_REP2\_EMAIL>  <EMAIL.REP3@LOCATARIA>  <EMAIL.1@FIADOR>  <EMAIL.2@FIADOR> |
| **AR:** Rua Ana Pereira Melo, nº 253, sala 1103, Vila Campesina, CEP: 06023-080, OSASCO/SP  ***a/c:*** *Milton Claudio Bessa* | **AR:** <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>  ***a/c:*** *<LOCATARIA\_REP1\_NOME>*  **AR:** <LOGRADOURO>, nº 999, <COMPLEMENTO>, <BAIRRO>, CEP: 99999-999, <CIDADE>/<UF>  ***a/c:*** *<FIADOR1 NOME COMPLETO>* |

* + 1. Todos os avisos e comunicações que sejam necessários expedir por força do presente instrumento deverão ser efetuados por escrito e considerados entregues no mesmo dia, na hipótese de expedição por fax ou e-mail, ou, ainda, no 8º (oitavo) dia subsequente ao da postagem, no caso de envio de carta registrada para os endereços declinados neste instrumento, ou quaisquer outros que vierem a ser informados pelas partes por escrito.
    2. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.
    3. O(A)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)** se obriga(m) a notificar a **LOCADORA**, tão logo quanto possível, quando receber qualquer aviso relativo ao imóvel, objeto da locação, proveniente das autoridades.
  1. O exercício ou não, de forma diversa, de qualquer direito ou faculdade estabelecida neste contrato não será considerada novação de seus termos nem precedente para o fim de desobrigar as partes de suas obrigações contratuais.
     1. Se a **LOCADORA**, a qualquer tempo, tolerar mora ou infração contratual ou legal; se deixar de aplicar ao(à)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, inadimplente(s) ou faltoso(a)(s),alguma sanção em que haja ele(a)(s) incidido; se lhe conceder prazo adicional para o adimplemento da obrigação ou para a satisfação de determinada obrigação; se relevar falta aplicada, ou reduzir multa ou encargo contratual; se praticar ou se abstiver de fato ou ato que importe em tolerância de falta, ou relevação de pena, ou redução de obrigações contratuais; isso tudo, mas não se limitando, não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais, nem precedentes a serem invocados pelo beneficiário ou terceiros, nem legitimará o(a)(s) LOCATÁRIo(A)(S) à excludente, sendo tais fatos ou atos considerados mera liberalidade da **LOCADORA**, que nenhuma obrigação para ela decorrerá ou resultará, podendo a **LOCADORA**, a qualquer tempo, exigir novamente o cumprimento das obrigações tal como pactuados e aplicar as sanções competentes.
  2. O(A)(S) **LOCATÁRIO(A)(S)** renuncia(m) expressamente, em caráter irrevogável, ao direito de preferência na aquisição do imóvel ora locado na hipótese de suas alienações, bem como, nos termos do artigo 31 da Lei nº 8.245/91, ficando, assim, dispensada a expedição de notificações a este respeito.
  3. O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes entre si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.
     1. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente contrato, somente obrigará as partes, se feito por escrito e assinado conjuntamente pelas partes.
     2. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das cláusulas deste contrato, assim declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, que continuarão obrigando as partes e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

1. DA RATIFICAÇÃO
   1. As partes ratificam os demais termos, condições e cláusulas constantes do contrato anteriormente firmado, e de suas alterações posteriores, e pelo presente, não modificados, ficando este fazendo parte integrante e complementar daqueles, a fim de que, juntos produzam um só efeito.

do Foro

* 1. As Partes elegem o Foro Regional de OSASCO, Comarca de Osasco - Estado de São Paulo, para dirimir qualquer dúvida ou julgar qualquer litígio oriundo deste CONTRATO, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, pelo que as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para o mesmo efeito, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

<CIDADE>/<UF>, *01 de janeiro de 2018*

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **CHRONOS-RENT SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS (LOCADORA)** | |
| Representante Legal: | **Milton Claudio Bessa** |
| RG/RNE: | **6.763.221-X SSP/SP** |
| CPF: | **584.777.218-15** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **<LOCATARIA RAZÃO SOCIAL> (LOCATÁRIA)** | |
| Representante Legal: | **<LOCATARIA\_REP1\_NOME>** |
| RG/RNE: | **<99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>** |
| CPF: | **<999.999.999-99>** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **<LOCATARIA RAZÃO SOCIAL> (LOCATÁRIA)** | |
| Representante Legal: | **<LOCATARIA\_REP2\_NOME>** |
| RG/RNE: | **<99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>** |
| CPF: | **<999.999.999-99>** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **<LOCATARIA RAZÃO SOCIAL> (LOCATÁRIA)** | |
| Representante Legal: | **<LOCATARIA REP3 NOME COMPLETO>** |
| RG/RNE: | **<99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>** |
| CPF: | **<999.999.999-99>** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **ALPHABESSAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ANUENTE)** | |
| Representante Legal: | **Milton Claudio Bessa** |
| RG/RNE: | **6.763.221-X SSP/SP** |
| CPF: | **584.777.218-15** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **<FIADOR1 NOME COMPLETO> (FIADOR)** | |
| RG/RNE: | **<99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>** |
| CPF: | **<999.999.999-99>** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **<FIADOR2 NOME COMPLETO> (FIADOR)** | |
| RG/RNE: | **<99.999.999-9 ÓRGÃO EMISSOR>** |
| CPF: | **<999.999.999-99>** |

Testemunhas:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Nome: |  | Nome: |
| RG: |  | RG: |
| CPF: |  | CPF: |

*(última folha do* ***Contrato de Locação de Imóvel Comercial com Opção de Compra*** *, celebrado em 01/01/2018)*