

pelas autorizações municipais ambientais e fiscais, para o exercício de sua atividade no imóvel locado.

Cláusula 30^a O locatário compromete-se a atender a todas as regras de ordem ambiental, obrigando-se a não provocar danos ao imóvel, sob pena de responder pelas perdas e danos a que der causa, sem prejuízo da apuração do evento crime.

Cláusula 31^a O locatário não poderá ceder, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, senão com prévia e expressa autorização do locadora, sob pena de grave infração contratual.

Cláusula 32^a No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a locadora desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, ressalvada o locatário, tão somente, a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

Cláusula 33^a Caso o locatário abandone o imóvel, fica a locadora autorizada a ocupá-lo independentemente de qualquer ação judicial.

Cláusula 34^a As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo como o único competente para dirimir conflitos de interesses decorrentes deste contrato.

Por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins, na presença das duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 11:40.

Castanheiro Patrimonial Ltda.

Mak Frigo Refriqeracão Ltda.

Testemunhas:

~~Silvio J. L. Lemos da Silva~~
Nome: ~~Silvio J. L. Lemos da Silva~~
RG: 9863660-4
CPF: K13.383.038-63

Nome:

RG:

CPF:



prazo de 30 (trinta) dias proceder ao conserto ou ao reparo necessário.

Cláusula 23^a Todas as despesas de reparação correrão por conta do locatário. Se não for feita a reparação no prazo acima convencionado, será considerada a omissão infração contratual, autorizando a rescisão contratual, com a condenação na multa contratual e nas demais disposições legais aplicáveis às locações, inclusive indenização e multa diária.

Cláusula 24^a Fica facultado à locadora, não atendida a notificação prevista na cláusula anterior, optar pela rescisão do contrato, com as cominações previstas, ou mandar executar o conserto ou reparo, por pessoas de sua livre escolha, ficando o locatário obrigado ao pagamento em dobro de todos os gastos verificados, como pena contratual.

Cláusula 25^a No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado à venda, o locatário permitirá que os interessados na compra o visitem, em dia e hora previamente designados pela locadora, mediante ciência por escrito do locatário. Se o locatário se recusar a permitir que o imóvel seja visitado, incorrerá em infração contratual.

X – MULTA



Cláusula 26^a Fica estipulada a multa no valor que corresponder a 3 aluguéis vigentes à época da infração para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade da parte inocente considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, proporcional ao período da locação.

XI – DA GARANTIA

Cláusula 27^a O presente contrato é firmado sem as garantias previstas no artigo 37 da Lei 8.245/91, declarando-se o locatário ciente e concorde com o despejo liminar de que trata o artigo 59, § 1º, da mesma Lei.

XII – DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 28^a Nenhuma intimação do Poder Público, feita após a data de assinatura deste contrato, será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou solicitar a rescisão deste contrato, salvo procedendo a vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruir.

Cláusula 29^a O locatário tem conhecimento dos limites legais da ocupação do imóvel, ficando obrigado ao cumprimento de todas as regras legais de uso, inclusive

da locação.

Cláusula 15^a O cumprimento das exigências legais para a atividade comercial é de responsabilidade do locatário, sendo deste também a responsabilidade pela guarda e conservação de seus bens e os de terceiro que eventualmente mantenha em seu poder, inexistindo qualquer responsabilidade da locadora.

VII – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 16^a Todas as obras necessárias à conservação do imóvel ora locado, bem como todos os reparos por qualquer dano causado, deverão ser feitos imediatamente às expensas do locatário, de forma que o imóvel locado permaneça nas condições em que por ele foi recebido. Esses reparos deverão ser feitos empregando-se material da mesma qualidade do que foi usado anteriormente na parte danificada.

Cláusula 17^a Em caso de perigo iminente no que se diz respeito à solidez da construção que implique em mudança do locatário não caberá a ele qualquer direito por perdas e danos contra a locadora.

Cláusula 18^a O locatário deverá arcar com o pagamento do seguro contra todos os riscos a que está sujeito o imóvel locado, notadamente, contra os de incêndio e danos, sendo que a apólice será feita tendo como beneficiário a locadora.

VIII – DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES

Cláusula 19^a Todas e quaisquer benfeitorias e acessões, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, só poderão ser feitas com prévio e expresso consentimento da locadora, as quais ficarão incorporadas ao imóvel sem direito para o locatário de qualquer indenização ou retenção.

Cláusula 20^a O locatário responderá por todos os tributos que incidirem sobre eventual execução de benfeitorias e acessões, comprometendo-se a recolhê-los nas devidas épocas de modo a não deixar nenhuma dívida incidir sobre o imóvel ou de alguma forma ser dirigida contra a locadora.

IX – DA FACULDADE DE VISTORIAR O IMÓVEL

Cláusula 21^a Fica expressamente facultado à locadora ou a seu bastante procurador, examinar ou vistoriar o imóvel ora locado, sempre que entender necessário ou conveniente, previamente marcando dia e hora.

Cláusula 22^a Se feita a vistoria e constatado qualquer dano nos aparelhos, paredes e instalações do imóvel ora locado, a locadora notificará o locatário para no

a que der causa, cabendo-lhe efetuar diretamente estes pagamentos, nas devidas épocas.

Cláusula 8^a O locatário deverá transferir para o seu nome, em até 15 dias, as cobranças dos encargos mencionados na cláusula 7^a.

Cláusula 9^a Qualquer pagamento feito pela locadora de obrigação imputável ao locatário poderá ser dele exigido juntamente com o pagamento do aluguel que se vencer.

Cláusula 10^a Deverão ser apresentados no dia do pagamento do aluguel, mensalmente, à locadora os comprovantes de pagamento pelo consumo de energia elétrica e água do mês vencido, assim como do IPTU, demais tributos incidentes sobre o imóvel e, se aplicável, taxas e contribuições condominiais.

Cláusula 11^a O não pagamento de aluguel, acessórios da locação ou reembolso de quaisquer valores, nos seus respectivos vencimentos, representará infração contratual do locatário e o sujeitará à ação de despejo por falta de pagamento, sem prejuízo de eventual indenização ou cobrança.

V – O ESTADO DO IMÓVEL E DA ENTREGA DAS CHAVES

Cláusula 12^a Finda a locação, o locatário compromete-se a devolver o imóvel locado, nas condições de uso normal, com as benfeitorias e acessões que tiver realizado, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Cláusula 13^a Se no momento da devolução do imóvel a locadora encontrar qualquer defeito ou dano imputável ao locatário, poderá recusar-se a receber as chaves até que ele reponha o imóvel nas condições em que o recebeu. Nesta hipótese, correrão o aluguel, taxas e demais encargos da locação por conta do locatário, até que fiquem completamente satisfeitas as obrigações contratuais do locatário.

VI – DO USO DO IMÓVEL

Cláusula 14^a O imóvel objeto da locação destinar-se-á unicamente, de forma contínua e ininterrupta, para o exercício da atividade comercial do locatário prevista no seu contrato social nesta data, sendo vedada qualquer outra atividade comercial no local, mesmo que exercida simultaneamente com a prevista, a não ser mediante autorização expressa da locadora.

Parágrafo Único – Qualquer alteração, direta ou indireta, na atividade acima mencionada, não será possível sem a autorização da locadora, sob pena de rescisão.

Cláusula 2^a A locação é firmada pelo prazo determinado de 48 meses, com início no dia 1/12/2018 e término no dia 30/12/2022, apesar de formalizado o contrato escrito nesta data.

Cláusula 3^a Findo o prazo contratual, o imóvel deverá ser entregue à locadora com as benfeitorias e acessões, desocupado e em condições de uso, livre de pessoas e coisas, inclusive dos equipamentos da atividade que for exercida no imóvel pelo locatário.

Cláusula 4^a A não desocupação do imóvel pelo locatário ao findar a locação implicará multa diária no valor de R\$ 1.000,00 que fluirá até a efetiva entrega do imóvel.

IV – ALUGUEL

Cláusula 5^a O aluguel mensal é de R\$ 18.500,00 e as partes criaram as seguintes regras a respeito do pagamento:

- 
- a. O vencimento do aluguel acontecerá até o dia 5 de cada mês seguinte ao vencido.
 - b. Após o vencimento do aluguel, se não pago, será acrescido multa de 10%, mais juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, sem prejuízo de ação de despejo e da incidência da multa diária acima pactuada;
 - c. O reajuste do aluguel será anual, tendo por termo inicial o dia 1/12/2018, e será feito pelo IGP-M/FGV ou por outro que melhor reflita a inflação se o primeiro for extinto;
 - d. Considerar-se-á a anualidade como período mínimo de correção. Se for legalmente alterado para permitir a correção em períodos menores, será facultado à locadora aplicar essa nova forma de reajuste;

Cláusula 6^a O recebimento de aluguéis e demais encargos da locação fora do prazo, representará mera tolerância da locadora, não constituindo em hipótese alguma novação ou alteração das cláusulas contratuais.

Cláusula 7^a Correrão por conta exclusiva do locatário, enquanto perdurar a locação, as obrigações de pagar os tributos (IPTU e outros incidentes sobre o imóvel), as taxas de consumo de serviços públicos, especialmente água e esgoto, energia elétrica, gás, telefone, taxas e contribuições condominiais, se houver, multas

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento, as partes abaixo qualificadas dispõem das regras que livremente convencionaram para a locação de imóvel para fins não residenciais, comprometendo-se a cumpri-las com boa-fé e exatidão, por si e sucessores a qualquer título.

Partes

CASTANHEIRO PATRIMONIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 61.519.666/0001-45, com sede na Rua Bandeira Paulista, 716, conjunto 44, Itaim Bibi, São Paulo, CEP 04532-002, representada por sua administradora, conforme cláusula 6^a do Contrato Social, proprietária do imóvel objeto da locação, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

I - PARTES

Como locatário(a), MAK FRIGO REFRIGERAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 57.885.329/0001-02, com sede na Rua Paula Sousa, 87/95, Centro, São Paulo, CEP 01027-001, representada por **Alan Ricardo Longuinho Pereira**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade com RG nº 27.693.898-7 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 308.574.478-90, residente e domiciliado na Rua Afonso Pena, 364, 1º andar, apto. 13, Bom Retiro, São Paulo, CEP 01124-000, conforme cláusula 6^a do Contrato Social, doravante denominado simplesmente locatário para fins de maior clareza na leitura e interpretação do contrato, ainda que seja a parte locatária do gênero feminino.

II – OBJETO

Cláusula 1^a Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Rua Paula Sousa, 47/53, Centro, São Paulo, CEP 01027-001.

III – PRAZO