

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado, doravante denominada **LOCADORA, POTLATCH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade na Rua da Quitanda n.º 52 – 16º Andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.025.092/0001-25, por seu diretor MARIO CESAR CAMPANELLA, brasileiro, separado, portador da Carteira de Identidade n.º [REDACTED], expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED], e-mails luciane@potlatch.com.br e sandra@potlatch.com.br, também presente neste ato sua **ADMINISTRADORA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO 3 IRMÃOS LTDA.**, com sede nesta cidade na Rua da Quitanda, n.º 52 – 16º e 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 34.149.906/0001-94, e, de outro lado, doravante denominada **LOCATÁRIA, SÃO PAULO NEGÓCIOS – SP NEGÓCIOS**, com sede em São Paulo, na Rua Libero Badaró n.º 293, Centro, SP, CEP 01009-000, inscrita no CNPJ/MF 28.743.311/0001-60, representada neste ato por seu Diretor Presidente ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º [REDACTED] expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED], e-mail aloycio.nunes@spnegocios.com e seu Diretor MICHAEL SOTELO CERQUEIRA, brasileiro, administrador, casado, portador da Carteira de Identidade n.º [REDACTED] expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º [REDACTED], e-mail michael.cerqueira@spnegocios.com, têm entre si ajustada uma locação não residencial, na forma da Lei n.º 8.245 de 18/10/91 e das cláusulas que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A LOCADORA é proprietária e legítima possuidora do imóvel objeto da presente locação, situado na Rua Libero Badaró n.º 293 – Conjunto 12 D – Centro, São Paulo, SP, CEP 01009-000, Inscrição Municipal 001.079.0031-9, Matriculado no 4º Ofício do RGI/SP sob o n.º 60.346, Livro 2.

CLÁUSULA SEGUNDA

O prazo de locação é de 3 (três) anos, a começar no dia 22 de maio de 2023 e a terminar no dia 21 de maio de 2026.

CLÁUSULA TERCEIRA

Findo o prazo de locação, ou rescindido o contrato, a LOCATÁRIA devolverá o imóvel à LOCADORA, independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial para tanto, nas condições adiante previstas para entrega e recebimento do mesmo.

CLÁUSULA QUARTA

O valor do aluguel mensal livremente convencionado entre as partes é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescido dos encargos de condomínio, impostos, inclusive IPTU, Foro, Laudêmio no caso de alienação para a LOCATÁRIA, taxas, tarifas, emolumentos e contribuições, inclusive contribuição de melhoria cobrada pelo Poder Público, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e que se tornem exigíveis a partir da data do presente instrumento bem como o prêmio de Seguro do Imóvel a ser efetuado pela LOCATÁRIA.

A LOCADORA concede a LOCATÁRIA carência correspondente aos 03 (três) primeiros meses de aluguel, para que a LOCATÁRIA execute no imóvel as adaptações para adequá-lo às suas necessidades, bem como a instalação do sistema de aparelhos de ar



condicionado, conforme projeto aprovado pelo condomínio, que se incorporarão ao imóvel independente de qualquer indenização ou direito de retenção, ou serão removidas pela LOCATÁRIA, sempre por sua conta e risco, desde que tal remoção tenha sido prévia e expressamente autorizada pela LOCADORA, de forma a repor o imóvel nas mesmas condições em que a LOCATÁRIA o está recebendo, também independente de qualquer indenização, qual seja, em estado de novo, com pintura nova e com as instalações elétricas, hidráulicas, equipamentos e acessórios em perfeitas condições de funcionamento, nos termos da Cláusula Oitava e Parágrafo Único do Contrato de Locação firmado pelas partes.

Os encargos locatícios do imóvel correrão inteiramente por conta da LOCATÁRIA a partir da data de início do Contrato de Locação, ou seja, desde 22 de maio de 2023.

A carência concedida não poderá ser invocada pela LOCATÁRIA como novação ao contrato de locação pactuado, restando certo entre as partes que o aluguel mensal livremente pactuado no contrato de locação é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

As obras acima citadas, a serem realizadas pela LOCATÁRIA, por sua exclusiva responsabilidade e ônus, deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pela LOCADORA, mediante entrega do respectivo Projeto de Execução das mesmas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

a) A LOCATÁRIA reembolsará à LOCADORA todos os encargos do imóvel de que trata esta Cláusula Quarta (encargos de condomínio, impostos, inclusive IPTU e Taxa de Incêndio, taxas, tarifas, emolumentos e contribuições), correndo por conta da LOCATÁRIA todos os acréscimos que se tornarem devidos pelo atraso no reembolso desses encargos, tais como multas, correções, taxas e encargos judiciais e honorários de advogado, etc.

b) As ligações e o consumo de luz e gás serão pagos diretamente pela LOCATÁRIA junto às empresas fornecedoras, cujas contas serão passadas para seu nome, evitando qualquer imputação ou oneração à LOCADORA, devendo ser comprovada dita transferência mediante a entrega do comprovante (cópia das contas) à LOCADORA dentro de 30 (trinta) dias a contar do início da locação, sob pena de restar caracterizado inadimplemento contratual, **sendo certo que a LOCADORA outorga, neste ato, os poderes necessários à LOCATÁRIA a fim de que a mesma requeira, em seu próprio nome, a instalação de medidor, bem como, transfira para seu próprio nome as contas de consumo.**

PARÁGRAFO SEGUNDO

a) O aluguel vencerá no último dia de cada mês e deverá ser pago, improrrogavelmente, até o dia 05 (cinco) do mês seguinte, nos escritórios da ADMINISTRADORA da LOCADORA. Caso queira se beneficiar do pagamento através da rede bancária, as despesas com a cobrança serão devidas pela LOCATÁRIA.

b) Os encargos serão pagos diretamente pela LOCATÁRIA, na medida em que for recebendo os avisos de cobrança, obrigando-se a respeitar as suas respectivas datas de vencimento.

c) **Na hipótese do não recebimento dos avisos de cobrança, é obrigação da LOCATÁRIA solicitar à ADMINISTRADORA, com antecedência de um dia anterior ao**



vencimento, o envio de um novo boleto. Depósitos bancários, Transferências bancárias e PIX efetuados na Conta-Corrente da Administradora e/ou da Locadora não serão acatados como quitação dos avisos de cobrança (art. 394 do Código Civil).

PARÁGRAFO TERCEIRO

A falta ou simples atraso no pagamento do aluguel e dos encargos convencionados, em seus estritos vencimentos, sujeitará de pleno direito a LOCATÁRIA ao pagamento de multa moratória de dez por cento (10%) sobre o valor do débito acrescido da correção monetária pelos índices oficiais e dos juros moratórios de um por cento (1%) ao mês, calculados dia a dia, além do despejo que a LOCADORA, querendo, poderá requerer de imediato. Nessa hipótese, assim como em caso de cobrança ou qualquer outra questão via judicial, a LOCATÁRIA suportará além dos acréscimos acima, também as custas processuais e os honorários advocatícios arbitrados de comum acordo, desde já, na razão de vinte por cento (10%) sobre o valor do débito.

PARÁGRAFO QUARTO

O pagamento de um determinado aluguel não poderá ser invocado como prova do pagamento dos aluguéis que lhe são anteriores, cujo cumprimento só poderá ser comprovado com o respectivo recibo.

PARÁGRAFO QUINTO

A tolerância da LOCADORA em receber qualquer aluguel ou encargo fora do respectivo vencimento, a não aplicação das multas ou a não propositura das ações que a inadimplência da LOCATÁRIA autorizaria não poderá ser havida, em caso algum, como precedente ou novação, da qual nenhum direito ou vantagem poderá advir à LOCATÁRIA, assim podendo a LOCADORA, a qualquer tempo, impor sanções ou ajuizar as ações que lhe competir.

CLÁUSULA QUINTA

O valor da locação será reajustado conforme Lei n.º 9.069 de 29/06/95, ou em menor prazo se esta for alterada ou perder sua validade. O reajuste ocorrerá no 13º mês a partir da data de seu início e a seguir, automática e independentemente de avisos ou notificações, sempre a cada 12 (doze) meses, ou nos menores prazos legais permitidos, ou ainda, se o novo ordenamento não estabelecer qualquer periodicidade, o reajuste será mensal, obedecido o índice indicado pela LOCADORA nas épocas próprias, nos termos da variação do IPC (FIPE), fornecido pelo órgão competente. Na ocorrência de impedimento legal da aplicação do índice de correção, ou extinção do mesmo, esta será praticada em conformidade com a determinação legal indicada, utilizando-se o índice que vier a substituir o ora elegido, voltando à vigência tão logo permitido ou, na falta de substituição legal, por índice representativo da inflação real no período e escolhido por critério de ambas as partes.

CLÁUSULA SEXTA

O imóvel está sendo entregue à LOCATÁRIA em bom estado, com pintura nova e estando em perfeitas condições de funcionamento todas as suas instalações elétricas, hidráulicas, equipamentos, inclusive quanto aos acessórios. Faz parte integrante do presente instrumento, o **Laudo de Vistoria Fotográfico** firmado pelas partes contratantes nesta data, o qual servirá para todos os fins de prova, inclusive e especialmente, em sede judicial.



PARÁGRAFO PRIMEIRO

A LOCATÁRIA promoverá, por sua conta e risco, a zelosa conservação, os consertos e reparos que forem necessários para manter o imóvel, suas instalações e equipamentos nas condições em que o recebeu, e assim entregá-lo à LOCADORA finda a locação, inclusive com pintura nova.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A LOCADORA, sem que o fato do exercício dessa faculdade implique em justificativa de qualquer natureza para a LOCATÁRIA, poderá:

- (a) inspecionar o imóvel com a frequência que julgar conveniente, fazendo visitação por intermédio de pessoa que para esse efeito venha designar, na forma do parágrafo seguinte;
- (b) indicar Corretor de Imóveis para efetuar visitação com interessado na compra, caso a LOCATÁRIA não exerça preferência na hipótese de eventual interesse de venda do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As visitas de inspeção serão previamente acertadas com a LOCATÁRIA que, entretanto, não poderá impedir que se realizem durante prazo superior a três (03) dias a contar do dia em que forem solicitadas.

CLÁUSULA SÉTIMA

Quaisquer obras ou modificações no imóvel, em suas instalações e equipamentos que a LOCATÁRIA, sempre por sua conta e risco, deseje fazer, dependerão de prévia e expressa aprovação da LOCADORA e, a inteiro critério desta, se incorporarão ao imóvel independente de qualquer indenização ou direito de retenção, ou, serão removidas pela LOCATÁRIA, sempre por sua conta e risco, desde que tal remoção tenha sido prévia e expressamente autorizada pela LOCADORA, de forma a repor o imóvel nas mesmas condições em que a LOCATÁRIA o está recebendo, também independente de qualquer indenização.

CLÁUSULA OITAVA

A entrega do imóvel finda a locação, após a LOCATÁRIA haver cumprido todas as suas obrigações assumidas no presente instrumento, será precedida de vistoria, mediante visita a ser realizada na forma estipulada nos Parágrafos Segundo e Terceiro da Cláusula Sexta anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO

Se for constatado que o imóvel não está em condições de normal utilização ou de ser recebido pela LOCADORA por não haver a LOCATÁRIA atendido às disposições do presente instrumento para entregá-lo, a LOCATÁRIA promoverá as obras que forem necessárias, incluindo, sem prejuízo de quaisquer outras, as de pintura, com a qualidade (Suvil, Coral ou Sherwin Williams) e as cores primitivas, e a substituição de equipamentos e de instalações, inclusive quanto aos aparelhos de ar condicionado, correndo por sua conta não somente as despesas com essas obras, mas também o pagamento dos aluguéis e encargos durante o tempo que para isso for necessário. Dessa forma, a devolução das chaves e o recebimento do imóvel pela LOCADORA somente se darão após haverem sido cumpridas todas as obrigações, pela LOCATÁRIA, com relação ao cumprimento das cláusulas aplicáveis ao presente instrumento.



CLÁUSULA NONA

A sublocação, cessão ou a transferência dos direitos de locação bem como a permissão pela LOCATÁRIA, a qualquer título, do uso do imóvel por terceiros, somente se fará mediante prévio consentimento por escrito da LOCADORA, que se reserva o direito de negá-lo sem justificação de motivos. Fica entendido para todos os efeitos do presente contrato que a destinação do imóvel é a instalação e funcionamento dos escritórios da LOCATÁRIA, para desenvolver as atividades constantes de seus objetivos sociais, **sendo expressamente vedada sua utilização para cursos, treinamentos, telemarketing e assemelhados, sob pena de ser rescindida a locação e configurar-se, de pleno direito, a infração contratual, sujeitando a LOCATÁRIA ao pagamento da multa prevista na cláusula Décima Segunda e ao ajuizamento da competente ação de despejo, implicando, ainda, no pagamento de honorários advocatícios arbitrados em 20% sobre o valor da causa.**

PARÁGRAFO ÚNICO

A locação será rescindida de pleno direito caso ocorra infração às hipóteses previstas nesta cláusula, incidindo as sanções previstas na Cláusula Décima Segunda.

CLÁUSULA DÉCIMA

Como garantia do cumprimento das obrigações ora pactuadas, a LOCATÁRIA efetua depósito da quantia equivalente a 03 (três) meses do valor do aluguel, condomínio e Impostos, no importe de R\$ 26.200,00 (vinte e seis mil e duzentos reais), pago por intermédio de boleto bancário a ser emitido pela administradora, quantia a ser remunerada pela variação da caderneta de poupança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A quantia depositada será revertida de imediato à LOCADORA em caso de inadimplimento do aluguel e dos encargos da locação, mesmo que parcial.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Com o término da locação contratada e a entrega das chaves do imóvel locado, mediante a respectiva resilição do contrato de locação e, desde que não haja débitos pendentes ou a saldar ou obras a realizar para devolução do imóvel, a quantia depositada reverterá em favor da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, nenhuma indenização poderá a LOCATÁRIA pretender da LOCADORA, ficando rescindido o presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A presente locação será rescindida de pleno direito na hipótese de interdição, falência, ou insolvência da LOCATÁRIA, bem como, na ocorrência de qualquer fato ou ato que diminua sua capacidade financeira ou lhe desabone de qualquer forma.

PARÁGRAFO SEGUNDO



Em caso de sinistro, que torne inabitável o imóvel, no todo ou em parte, sem culpa da LOCATÁRIA ou seus prepostos, e somente neste caso, a LOCADORA e a LOCATÁRIA, consensualmente, poderão considerar rescindido o presente contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Rescindida a locação por qualquer motivo, excetuando-se o disposto no Parágrafo Segundo anterior, a LOCATÁRIA providenciará para que o imóvel seja devolvido em perfeitas condições de uso e utilização.

PARÁGRAFO QUARTO

As citações, intimações ou notificações da LOCATÁRIA, para todos os procedimentos decorrentes desta locação, serão realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento ou por outros meios legais, em especial pelos meios eletrônicos, na forma prevista nos Artigos 246, inciso V, 270 e 272 todos do Código de Processo Civil, registrando-se que os endereços eletrônicos para citações são:

SÃO PAULO NEGÓCIOS – SP NEGÓCIOS

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO e ELENICE DOS SANTOS LINHARES

e-mail aloycio.nunes@spnegocios.com e elenice.linhares@spnegocios.com

SÃO PAULO NEGÓCIOS – SP NEGÓCIOS

MICHAEL SOTELO CERQUEIRA e VANESSA APARECIDA RODRIGUES DA SILVA

e-mail michael.cerqueira@spnegocios.com e vanessa.aparecida@spnegocios.com

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

A infração de qualquer das cláusulas deste contrato sujeitará a LOCATÁRIA à multa de valor igual a 03 (três) vezes o valor do aluguel atualizado e adicionais, sem prejuízo das demais obrigações e da plena indenização por perdas e danos. A multa em apreço será também devida, a título de compensação, caso a LOCATÁRIA manifestem o desejo de rescindir o presente contrato antes do seu término. Mesmo que seja prorrogado o contrato por prazo indeterminado, ficam a LOCATÁRIA obrigadas a comunicar o desejo de rescindir a locação, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, sob pena de incidência da multa ora pactuada.

PARÁGRAFO ÚNICO

Ao término do prazo do presente contrato, o mesmo vigorará por prazo indeterminado, desde que a LOCADORA e a LOCATÁRIA não se manifestem em contrário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Obrigam-se, solidariamente com a LOCATÁRIA, herdeiros ou sucessores, a qualquer título, ao cumprimento de todas as cláusulas e obrigações do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Obriga-se a LOCATÁRIA a respeitar e a fazer respeitar, inclusive por seus visitantes ou prepostos, as posturas de ordem pública, a Convenção de Condomínio e seu respectivo Regulamento Interno, respondendo por quaisquer multas ou prejuízos que venha a causar, direta ou indiretamente, a LOCADORA, ao Condomínio ou à terceiros.



PARÁGRAFO ÚNICO

A LOCATÁRIA obriga-se, ainda, a comunicar à LOCADORA, de imediato e por escrito, sobre a existência ou o recebimento de qualquer notificação ou intimação das autoridades públicas que digam respeito ao imóvel objeto do presente instrumento, obrigando-se, também, a comunicar a LOCADORA, em qualquer tempo, sobre a existência de atos turbativos ou perda da posse que a LOCATÁRIA detém sobre o imóvel em razão da presente locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

O Foro do presente contrato é o Central da Cidade do Rio de Janeiro, Capital do Estado do Rio de Janeiro, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e acordadas, firmam o presente em três (3) vias de igual forma e teor, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 19 de maio de 2023.

LOCADORA:

POTLATCH EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
MARIO CESAR CAMPANELLA

LOCATÁRIA:

SÃO PAULO NEGÓCIOS – SP NEGOCIOS
ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO

LOCATÁRIA:

SÃO PAULO NEGÓCIOS – SP NEGOCIOS
MICHAEL SOTELO CERQUEIRA

ADMINISTRADORA:

COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO 3 IRMÃOS LTDA

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF:

Luciane Vellardo Pereira Cardoso
CPF: [REDACTED]

GUSTAVO ARAÚJO DA SILVA
CPF: [REDACTED]