

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

### LOCADOR

**ARTUR EBERHARDT INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** – Em recuperação judicial, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.594.818/0001-74, estabelecida à Rua Humberto I nº 220, 8º andar, Vila Mariana, São Paulo/SP, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social.

### LOCATÁRIA

**TPMI – TOTAL PERFORMANCE MANAGEMENT INTERNATIONAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF 03.450.674/0001-86, com sede à Avenida José Barreto, nº 91, sala 59, cep 06700-00, Centro, Cotia/SP, neste ato representada por seu procurador Sr. YASSUO IMAI, brasileiro, casado, publicitário, portador do RG nº 3.326.600-1 e CPF nº 024.911.418-68, residente à Rua Armando Petrella, 431 – apto. 05, Torre Begônias, Jardim Panorama, São Paulo, CEP 05679-010.

### FIANÇA

Como garantia da presente locação, a LOCATÁRIA depositou no início da locação, a quantia de R\$ 7.994,30 (sete mil novecentos e noventa e quatro reais e trinta centavos), que lhe será devolvida no término da locação, devidamente corrigida pelo índice da caderneta de poupança, após a entrega e o aceite das chaves, desde que o imóvel se encontre nas mesmas condições em que foi entregue e que não conste nenhum débito.

Têm entre si certo e ajustado o que segue:

### CLÁUSULA 01

O LOCADOR dá em locação o conjunto número 61, localizado no 6º andar do Edifício Ilse, sito à Rua Humberto I, nº 236, nesta Capital.

### CLÁUSULA 02

O imóvel locado destina-se ao uso de escritórios para fins administrativos e de serviços, exclusivamente. Não poderá ser usado, para outras atividades e especialmente para os fins abaixo:

- a) Exercício de qualquer atividade de comércio ou indústria, sob qualquer pretexto.
- b) Funcionamento de clubes, cursos, associações, empresas e sociedades de caráter educativo, esportivo, recreativo, religioso, político e para recrutamento ou triagens.
- c) Depósito de quaisquer materiais, especialmente inflamáveis, corrosivos, explosivos ou de qualquer outra forma perigosos ou prejudiciais à saúde e à segurança.
- d) Qualquer atividade que esteja em desacordo com as especificações técnicas dos projetos da construção do Edifício ou com as normas, posturas, restrições e demais exigências impostas pelos poderes públicos competentes, para a aprovação da construção e do funcionamento do Prédio.
- e) Qualquer atividade não permitida pelas leis do país ou que, de qualquer forma, contrarie os bons costumes, a moral e o bom nome do Condomínio e de seus Condôminos.
- f) Utilização, locação, cessão, empréstimo ou exploração, no todo ou em parte, para fins que não sejam, rigorosamente, os acima autorizados.



Handwritten signatures in blue ink.

### **CLÁUSULA 03**

O prazo da locação é de 20 (vinte) meses, a iniciar no dia 01 de maio de 2018 e terminar no dia 31 de dezembro de 2019, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente livre e desocupado de pessoas, coisas e objetos, ressalvado o disposto no parágrafo único desta cláusula, em perfeitas condições de uso, assim como o recebe neste ato, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, sob pena de ação de despejo, respondendo pelas perdas e danos que vier causar, ressalvada a hipótese de prorrogação da locação, que deverá ser feita por escrito.

**PARAGRAFO ÚNICO:** No ato da entrega das chaves, deverá ser lavrado auto de vistoria que ficará fazendo parte integrante deste contrato, relacionando todas as instalações, móveis e quaisquer outras benfeitorias existentes no imóvel, para que as mesmas sejam devolvidas no estado que foram recebidas, no fim do contrato de locação.

### **CLÁUSULA 04**

O aluguel mensal da locação será de **R\$ 2.350,00 (dois mil trezentos e cinquenta reais).**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O valor do aluguel a ser efetivamente recebido em seu vencimento, permanecerá fixo até que possa ser aplicado o disposto nos parágrafos quarto e segundo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Decorridos 12 (doze) meses do início da locação, e a partir daí a cada 12 (doze) meses, o valor do aluguel, expresso em reais, será reajustado aplicando-se a variação total do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou, na falta deste índice, a variação total do IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo) ou, na falta de ambos estes índices, a variação total da Taxa Selic estabelecida pelo Banco Central do Brasil.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** A periodicidade dos reajustes será alterada para o menor prazo permitido, quando houver modificação da legislação pertinente a locação de imóveis não residenciais, aplicando-se neste caso o disposto no parágrafo anterior, para o período a ser apurado.

**PARÁGRAFO QUARTO:** A simples publicação dos coeficientes aqui adotados para o reajuste monetário do aluguel, tornará, por si só, perfeita e caracterizada a obrigação de pagamento dos novos valores de locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação específicos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Deixando de ser publicados os coeficientes do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), do IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo) e da Taxa Selic do Banco Central do Brasil ou, na impossibilidade de sua utilização, adotar-se-á para os reajustes dos aluguéis outro índice, a ser escolhido de comum acordo entre LOCADOR e LOCATÁRIO, obedecida a Legislação pertinente.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Os vencimentos dos alugueis recairão no 1º dia útil do mês subsequente ao vencido, sendo certo que o valor a ser pago será sempre o resultado do disposto no "caput" desta cláusula e seus parágrafos, acrescido dos valores dos encargos de locação especificados na cláusula 5.



**PARAGRAFO SÉTIMO:** Todos os pagamentos devidos em decorrência das disposições deste contrato deverão ser efetuados através de boleto bancário, o qual será enviado mensalmente pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, ficando facultado ao LOCADOR o direito de alterar o local e a forma de cobrança, desde que avise o LOCATÁRIO, por escrito, com antecedência mínima de trinta dias. O pagamento fora do prazo estipulado sujeitará à multa de 10% (dez por cento) sobre o aluguel e encargos em atraso, além de juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês e a correção monetária de seu valor, sem prejuízo dos honorários advocatícios, na base de 10% (dez por cento), se a cobrança for extrajudicial e 20% (vinte por cento), se a cobrança for em juízo.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Por se considerar o aluguel ora ajustado como uma obrigação pecuniária indivisível e por ser solidária a responsabilidade assumida pelo LOCATÁRIO, fica expressamente vedados depósitos parciais de valores, não produzindo qualquer efeito liberatório depósitos que não correspondam à totalidade da obrigação devida.

**PARÁGRAFO NONO:** O eventual recebimento de aluguéis em valores inferiores aos devidos não eximirá o LOCATÁRIO da obrigação de pagamento das respectivas diferenças, devidamente corrigidas monetariamente.

#### **CLÁUSULA 05**

Todos os impostos e taxas que atualmente recaem sobre o imóvel, como IPTU, taxa de lixo etc., bem como qualquer aumento dos mesmos, ou novos que venham a ser criados pelo Poder Público, serão de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, cabendo-lhe efetuar estes pagamentos juntamente com o aluguel. São ainda responsabilidade do LOCATÁRIO as contas de luz, telefone, condomínio e prêmio de seguro contra fogo, feito pelo LOCADOR em companhia de sua confiança, cujo valor será cobrado juntamente com o aluguel em forma de previsão, sempre que necessário.

#### **CLÁUSULA 06**

Constituem também obrigações do LOCATÁRIO:

- a) Satisfazer qualquer exigência dos Poderes Públicos, assumindo a responsabilidade por todas as infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações oficiais.
- b) Obter, por seu risco e responsabilidade, o alvará de licença de funcionamento no imóvel da atividade exercida, expedido pelos órgãos públicos competentes.

#### **CLÁUSULA 07**

O LOCATÁRIO, salvo obras que importarem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, bem como manter os aparelhos sanitários, de iluminação, pintura, papéis, vidraças, portas de vidro, mármore, ferragens, fechos, torneiras, pias, ralos, banheiros, persianas e demais partes do imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento para assim restituí-los quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que necessárias, as quais desde logo ficarão incorporadas ao imóvel.



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Enquanto o LOCATÁRIO mantiver a posse do imóvel, será responsável por todos e quaisquer consertos que se fizerem necessários, por sua exclusiva conta e responsabilidade.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** O LOCATARIO faculta ao LOCADOR ou seus prepostos, o direito de visitar o imóvel, inspecionando suas instalações e estado de conservação, desde que ele seja avisado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** O LOCATARIO não poderá negar o acesso dos prepostos do Condomínio para verificar a existência de problemas construtivos, de qualquer tipo, em caráter de urgência e que, se for constatada a necessidade do Condomínio proceder reformas ou consertos, o LOCATARIO deverá autorizar o acesso das pessoas encarregadas da execução destes serviços.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Cumpre ao LOCATÁRIO, comunicar imediatamente ao LOCADOR, por escrito, qualquer avaria na estrutura ou nas instalações do imóvel, sob pena de responder por perdas e danos além da rescisão do presente e do pagamento da pena instituída na cláusula 12.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Os custos para reparar quaisquer danos ocasionados ao imóvel e/ou em suas instalações, bem como as despesas provocadas por eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO, não estão compreendidas na multa da cláusula 12., devendo ser pagas a parte.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Quando terminar a locação, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel em perfeitas condições, ficando desde já convencionado que se não o fizer, o LOCADOR estará autorizado a mandar executar os reparos necessários, cobrando do LOCATÁRIO a importância gasta, como encargos de locação.

#### **CLÁUSULA 08**

O LOCATÁRIO está ciente e concorda explicitamente e sem reservas com o exposto nos parágrafos a seguir:

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Que durante o período de locação do conjunto objeto deste contrato, o LOCATÁRIO terá o direito de ocupar uma vaga, indeterminada e não demarcada, localizada na garagem comum do Condomínio no subsolo do Edifício, para um automóvel de passageiros, tamanho médio ou pequeno, mediante auxílio de manobrista. O uso desta vaga, regulamentado pelo Condomínio, será reservado para guarda de veículos, um por vez, de responsabilidade do LOCATARIO ou seus prepostos. Os veículos deverão ser cadastrados, sendo vedado o uso rotativo da vaga, para abrigar qualquer veículo não cadastrado ou de visitante.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que o Condomínio poderá entregar a administração e exploração da garagem a empresa especializada, a qual arcará com as despesas de operação da mesma, sem prejuízo do direito do LOCATÁRIO previsto no parágrafo anterior, revertendo-se porém o resultado dessa operação a favor do LOCADOR, exclusivamente. Fica convencionado que a contratação ou substituição da empresa especializada, a forma e sistema de operação e exploração, a cobrança de tarifas e tudo que diz respeito à garagem administrada e à empresa contratada, inclusive a continuação ou eliminação do sistema de



garagem administrada, são assuntos de competência exclusiva do Condomínio, que sobre eles decidirá, soberanamente, sem qualquer obrigação de consulta ao LOCATÁRIO, respeitado porém, sempre, o disposto no parágrafo primeiro desta cláusula. Ressalva-se que, nesta hipótese, as despesas de operação da portaria, instalada na garagem para controlar o acesso das pessoas aos pavimentos altos, junto com as despesas de manutenção, continuarão fazendo parte das despesas de Condomínio.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Que ele, LOCATÁRIO, deverá cumprir e obedecer fielmente todas as disposições do Regulamento Interno do Edifício Ilse cuja cópia, entregue neste ato ao Locatário, fica fazendo parte integrante deste contrato de Locação, sendo que qualquer infração das disposições do Regulamento Interno, será considerada, para todos efeitos legais, infração contratual do presente contrato. Deverá ainda o Locatário respeitar e cumprir as resoluções das Assembléias Gerais de Condomínio e as determinações do Síndico do Edifício. O desrespeito ao disposto neste parágrafo causará as sanções previstas nas cláusulas 12., 13. e 17. deste contrato. Fica estabelecido que, se qualquer disposição pactuada neste contrato de Locação for conflitante com as decisões, passadas ou futuras, das Assembléias Gerais de Condomínio, ou com as disposições do Regulamento Interno, prevalecerão sempre a Resolução Condominial e a Disposição Regulamentar, que são, nos termos da Lei, de cumprimento obrigatório para todos, Condôminos, Locatários, Funcionários, Prepostos, Dependentes e outros.

**PARÁGRAFO QUARTO:** Que toda e qualquer reforma ou alteração nas áreas locadas dependerá de autorização prévia, por escrito, do LOCADOR. As reformas ou alterações pretendidas deverão ser tecnicamente documentadas e comunicadas previamente ao LOCADOR. A eventual autorização para execução de tais reformas não significará responsabilidade do LOCADOR pelas especificações técnicas das mesmas e, após executadas, as benfeitorias introduzidas deverão ser incorporadas ao imóvel, sem qualquer ônus ou direito de indenização para o LOCATÁRIO ou, à opção do LOCADOR, deverão ser retiradas no término do contrato, por conta e responsabilidade do LOCATÁRIO, devolvendo-se o imóvel no estado em que ele está sendo entregue.

**PARAGRAFO QUINTO:** Que qualquer intervenção nas partes comuns do Edifício, deverá receber aprovação prévia do Condomínio e do LOCADOR e ser executada por empresa de confiança do Condomínio, sem prejuízo do disposto no parágrafo quarto acima, quanto à volta ao estado anterior, no termino do contrato de locação.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Que a instalação elétrica do conjunto é constituída de dois circuitos em 220 Volts, alimentando os pontos de iluminação nos forros dos salões e de dois circuitos em 110 Volts, alimentando os pontos de iluminação dos banheiros e todas as tomadas dos conjuntos. Que a tubulação existente poderá ser utilizada para ampliação da instalação elétrica, a qual deverá ser dimensionada de acordo com as cargas dos equipamentos a serem ligados e executada por profissionais habilitados, tudo por conta e responsabilidade do LOCATARIO exclusivamente, após prévia autorização escrita do LOCADOR. Que no caso de locação de dois ou mais conjuntos, as instalações elétricas de cada um deverão permanecer totalmente independentes, somente podendo ser unificadas, se o LOCADOR permitir, após elaboração de projeto específico e aprovação da Companhia Concessionária Eletropaulo.

**PARAGRAFO SETIMO:** Que a instalação de aparelhos de ar condicionado deverá obedecer, além do disposto no parágrafo anterior, as exigências técnicas, estéticas e de segurança impostas pelo Condomínio, conforme detalhadamente especificadas no



Regulamento Interno do Edifício, especialmente quanto à capacidade, localização, fixação, suportes, pintura e demais detalhes padronizados na fachada, sem prejuízo da indispensável autorização prévia do LOCADOR, por escrito.

**PARÁGRAFO OITAVO:** Que o conjunto está sendo entregue com luminárias e persianas tipo Luxaflex, instaladas em todos seus caixilhos, inclusive nos banheiros, devendo o LOCATÁRIO mantê-las com máximo cuidado, para devolvê-las no fim do contrato em perfeito estado de manutenção e funcionamento.

**PARÁGRAFO NONO:** Que a limpeza e manutenção dos caixilhos de alumínio, persianas, vidros e demais acessórios do conjunto, deverá ser feita com materiais adequados, indicados pelos fabricantes.

**PARÁGRAFO DECIMO:** Que são terminantemente proibidos a utilização e armazenamento de gás combustível, em botijões ou outro tipo de embalagem.

**PARÁGRAFO DECIMO PRIMEIRO:** Que é terminantemente proibido fixar pregos, parafusos, buchas, mãos francesas ou outras peças nas paredes revestidas com azulejos ou nos pisos de cerâmica, existentes nos banheiros do conjunto locado. Os elementos de fixação eventualmente colocados nas paredes revestidas com argamassa, deverão ser retirados no término da locação, as paredes consertadas e o imóvel devolvido com pintura nova, da mesma forma que está sendo entregue ao LOCATÁRIO.

**PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** Que o LOCATÁRIO está autorizado a pedir junto à Companhia Telefônica, a ligação para o conjunto ora locado, de até 3 (três) linhas telefônicas de sua responsabilidade. O limite máximo de três linhas se aplica, para cada conjunto locado, independentemente do tipo ou classificação da linha, desde que elas sejam ligadas utilizando-se da rede interna do Edifício. O eventual pedido de ligação de linhas telefônicas acima do limite fixado neste parágrafo, sem autorização prévia escrita e específica do LOCADOR, caracterizará infração contratual, sujeitando-se o LOCATÁRIO às penas previstas na cláusula 12ª deste contrato. Fica ressalvado que, caso o LOCATÁRIO providencie a ligação de seu conjunto com a rede de fibra ótica existente no Edifício, o número de linhas autorizado poderá ser substancialmente aumentado, porém sempre com a concordância prévia do LOCADOR.

**PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO:** Que o transporte vertical de pessoas, objetos e coisas e a intercomunicação entre dois pavimentos quaisquer, deverão ser feitos utilizando-se exclusivamente dos elevadores do Edifício, obedecendo ainda as regras estabelecidas pela Administração quanto a mudanças, transporte de volumes, etc. As escadarias existentes no Edifício são de segurança e nos termos da legislação pertinente, estabelecida pela Prefeitura Municipal e pelo Corpo de Bombeiros, tem seu uso preferencial reservado para situações de emergência, inclusive com a manutenção das portas, de acesso à antecâmara e escadaria, permanentemente fechadas. O uso das escadarias será liberado quando faltar energia ou em outras situações não usuais, a critério da Administração.

#### **CLÁUSULA 09**

É proibido ao LOCATÁRIO sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, total ou parcialmente, sem a concordância prévia do LOCADOR, por escrito.



#### **CLÁUSULA 10**

O LOCATÁRIO usará o imóvel locado com fiel observância das posturas determinadas pelas autoridades públicas competentes, sendo que nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se precedidas de vistoria judicial que apure estar a construção ameaçando ruir.

#### **CLÁUSULA 11**

Fica estipulada a multa de 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato, ressalvada à parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o prazo já decorrido do presente contrato, ficando claro que o pagamento dessa multa não exime o pagamento dos aluguéis atrasados, além das despesas inerentes ao caso.

#### **CLÁUSULA 12**

Além do pagamento da multa estipulada na cláusula anterior, o LOCATÁRIO deverá avisar o LOCADOR, por escrito, de sua intenção de rescindir o presente contrato, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

#### **CLÁUSULA 13**

Responderá o LOCATÁRIO pelo prejuízo que causar, caso não entregue imediatamente ao LOCADOR, quaisquer documentos remetidos ao endereço do imóvel, que se refiram aos interesses do LOCADOR ou da propriedade.

#### **CLÁUSULA 14**

Fica desde já expressamente estabelecido e concordado pelo LOCADOR e LOCATÁRIO, o que segue:

- a) Deixando de ocorrer a renovação amigável do presente instrumento, sem que se verifique a restituição espontânea do imóvel pelo LOCATÁRIO, será admissível o exercício do direito de retomada, por denúncia vazia, na esteira da faculdade prevista em Lei.
- b) Na ocorrência da hipótese acima, o LOCATÁRIO pagará, enquanto retiver em seu poder, as partes locadas, o aluguel-pena, equivalente a 1,3 (um inteiro e três décimos) do valor do aluguel corrigido, que deveria estar pagando caso o contrato tivesse sido prorrogado, valor esse que fica desde logo fixado na conformidade do art. 575 do Código Civil.
- c) O recebimento dos valores previstos no item "b" acima, não constituirá consentimento tácito do LOCADOR de prorrogação ou renovação do contrato vencido, o qual somente poderá ser renovado ou prorrogado, de forma expressa, por escrito.

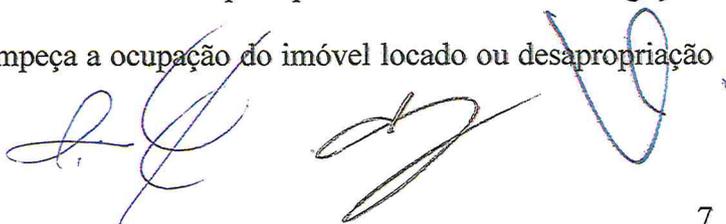
#### **CLÁUSULA 15**

No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando ao LOCATÁRIO, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que por ventura tiver direito.

#### **CLÁUSULA 16**

Será considerado rescindido de pleno direito o presente contrato independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial:

- a) No caso de infração, por parte do LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas ou obrigações aqui estipuladas;
- b) No caso de incêndio ou dano que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriação pelo Poder Público.



**CLÁUSULA 17**

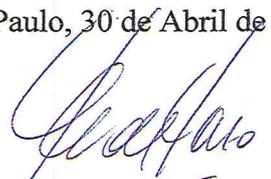
O LOCATÁRIO tem pleno conhecimento do direito de preferência na aquisição do imóvel, tal como estipulado na Lei n. 8245 de 18/10/91, que declara conhecer. Entretanto, livre de qualquer induzimento ou coação, como livre expressão de sua vontade, o LOCATÁRIO renuncia, de forma irrevogável e irretroatável, por si, herdeiros e sucessores, a preferência para aquisição do imóvel, de maneira que fica desde já o LOCADOR livre para vendê-lo ou transacioná-lo para terceiros em geral, sem nenhuma necessidade de ser-lhe dado conhecimento e/ou preferência para o negócio, ratificando esta cláusula, declinando ainda tê-la lido e achado conforme.

**CLÁUSULA 18**

Os contratantes elegem para o presente contrato o Fórum João Mendes Jr., nesta Capital, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja.

E por estarem de pleno acordo, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

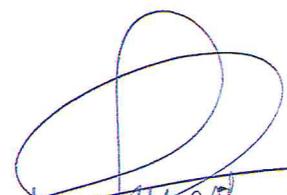
São Paulo, 30 de Abril de 2018.

  
\_\_\_\_\_  
Locador: **ARTUR EBERHARDT**  
**Indústria e Comércio Ltda.**

  
\_\_\_\_\_  
Locatário: **TPMI – TOTAL Performance**  
**Management International Ltda.**

TESTEMUNHAS:

  
\_\_\_\_\_  
1. Nome: **Maria F.B. Silva**  
RG: **9.440919-5**

  
\_\_\_\_\_  
2. Nome: **Bruna Rodrigues**  
RG: **16.410.720**

