

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários deste instrumento, de uma lado, **FUJICAC PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ: 14.196.929/0001-42, com sede no Município de Mogi das Cruzes, na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, 124, Sala 24, Bairro Centro Cívico, Cep: 08.780-000, neste ato devidamente representada pelo sócio, **Caio Felipe Fujisawa Cardoso**, Brasileiro, Solteiro, Maior, nascido em 02/08/1993, empresário, Portador da cédula de identidade, n.º 42.147.872-X, e do CPF/MF, n.º 425.941.518-23, Residente e domiciliado na Cidade de Mogi das Cruzes – SP, à Rua Professora Nair de Mello Freire, n.º 35, condomínio Residencial Real Park - Vila Oliveira, Cep: 08790-900 e de outro lado a Empresa:

WEGER DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS PARA AR CONDICIONADO LTDA, Pessoa jurídica inscrita no CNPJ: 07.439.146/0001-87, neste ato devidamente representada por seu administrador, **Wolfgang Ernst Albert Patzlaff**, alemão, divorciado, Diretor interino e consultor de empresas, portador da cédula de identidade para estrangeiros RNE W257804-W, inscrito no CPF/MF, n.º 064.285.768-72, residente e domiciliado nesta cidade de Mogi das Cruzes, SP, na rua Isidoro de Paula Boucault, 121, Ed. Verona, Apto 34, Vila Mogi Moderno, Cep: 08717-770, tem justo e contratado o seguinte que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam:

O (A) primeiro (a) nomeado (a), doravante designado (a), simplesmente, **"LOCADOR"**, na qualidade de possuidor (a), proprietário (a), do prédio industrial n.º06 com área aproximada de 2.200 m² situado na Rua David Bobrow, n.º 500, Bairro Vila São Francisco, CEP: 08735-275, neste Município e Comarca de Mogi das Cruzes/SP, loca-o (a) ao (a), segundo (a) nomeado (a), doravante designado (a) simplesmente **"LOCATÁRIO"** (A), mediante as cláusulas e condições a seguir expedidas:

Cláusula Primeira

O prazo de duração da locação é de 02 anos ou 24 (vinte quatro meses), a partir da data da assinatura deste contrato dia 02/01/2017 e término previsto para 02/01/2019.

Cláusula Segunda

O valor locativo mensal será de R\$ 25.000,00 (Vinte cinco mil reais), com reajustamento anual pelo IGPM/FGV, ou pelo IGP/FGV (o maior índice dos dois), ou outro índice da FGV que venha a substituí-los.

2.1. Se no curso da locação, em face ao recrudescimento do processo inflacionário, for admitido menor prazo para o reajustamento do valor do aluguel, será ele adotado, incontinenti, pelo menor, o que é aqui pactuado expressamente pelas partes.

Cláusula Terceira

O valor do aluguel mensal será pago impreterivelmente até a data do seu vencimento, sendo que fica acordado da seguinte maneira, será pago dentro do mesmo mês em duas parcelas, sendo, a 1ª parcela dia 05 com valor R\$ 12.500,00 e a 2ª parcela dia 20 com valor R\$ 12.500,00, aluguel referente ao mês subsequente do mês da assinatura do contrato, e as outras parcelas subsequentemente na mesma data de cada mês. O pagamento será através de boleto bancário, favorecido ao Locador (FUJICAC PARTI... IPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA), administradora deste contrato.

3.1. O não cumprimento das obrigações locativas, dentro do prazo de seus vencimentos, implicará na atualização monetária das parcelas inadimplentes pelo IGPM/FGV, até a data do seu efetivo pagamento, acrescidas dos juros legais e multa moratória de 10% (dez por cento), sem prejuízo da medida judicial competente.

3.2. Para os casos de ações fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, ficam pactuados os honorários do advogado do locador em 20% (vinte por cento), sobre o montante devido.

3.3. Juntamente com o pagamento do aluguel, o locatário, deverá apresentar as contas de água, luz, IPTU e outras taxas, do mês, devidamente quitados.

Cláusula Quarta

Os consumos de água e luz, assim como todos os encargos ou tributos que incidam ou venham a incidir sobre o prédio locado, inclusive seguro e outras obrigações que venham a ser ajustadas neste instrumento, assim como suas respectivas majorações, ficam a cargo do locatário.

4.1. O não cumprimento das obrigações assumidas pelo locatário, dentro do prazo dos seus vencimentos, importará na rescisão do presente contrato, com as cominações decorrentes, especialmente os acréscimos moratórios consignados na cláusula terceira.

4.2. O Locatário, se obriga a entregar ao locador, em tempo hábil, os avisos recebidos e quaisquer comunicações que digam respeito ao imóvel locado e que sejam de responsabilidade do locador, bem como satisfazer, às suas expensas, toda e qualquer exigência dos Poderes Públicos a que der causa, responsabilizando-se, também, por todas e quaisquer multas e acréscimos decorrentes de seu atraso ao encaminhar mencionados documentos ao locador.

Cláusula Quinta

O Locatário, salvo as obras que impliquem na segurança do prédio, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de uso, higiene, conservação e limpeza, na forma como reconhece agora o recebem.

2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA GHEDINI RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 15:10, sob o número WMCZ18701855484. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do informe o processo 1001161-61.2013.8.26.0361 e código 1D3382B.

5.1. Todas as acessões, edificações, benfeitorias e melhoramentos que forem introduzidas no imóvel pelo Locatário, mesmo que úteis e necessários, que deverão ser procedidas de autorização por escrito do locador, ficam, por força do aqui pactuado, incorporados ao mesmo, SEM DIREITO A QUALQUER INDENIZAÇÃO, os riscos serão de responsabilidade do Locatário, não sendo, portanto, justificadoras a retenção, o que é expressamente pactuado e ressaltado.

Cláusula Sexta

Obriga-se o locatário, no curso da locação, a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos competentes, não motivando elas a rescisão deste contrato.

6.1. O Locatário deverá providenciar, por sua conta e custo, as aprovações que se fizerem necessárias para que possa no imóvel se estabelecer, nas esferas municipal, estadual e federal, sem olvido de seus órgãos, inclusive o ambiental, em razão de sua atividade industrial.

6.2. O Locatário, responderá por todas as questões decorrentes de sua atividade industrial, com a responsabilidade solidária de seus fiadores, inclusive por todo e qualquer passivo ambiental, eximindo a locadora de toda e qualquer responsabilidade civil ou criminal.

Cláusula Sétima

A Transferência, sublocação, cessão, empréstimo parcial ou total do prédio locado, NÃO SÃO PERMITIDOS, salvo consentimento expresso do Locador, sob pena da rescisão do presente contrato, com as cominações decorrentes.

Cláusula Oitava

O Locador ou seu representante legal poderá, mediante prévio aviso, examinar e vistoriar o imóvel locado.

Cláusula Nona

9.1. A critério do Locatário, a presente locação poderá ser rescindida de pleno direito, em caso de incêndio ou sinistro que impossibilite o uso normal do imóvel, ou na hipótese de desapropriação do Imóvel pela autoridade pública.

9.2. O Locatário, também poderá rescindir o presente contrato, caso não obtenha dos Poderes Públicos as licenças, autorizações ou permissões necessárias para a realização de suas atividades no imóvel, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias ao Locador.

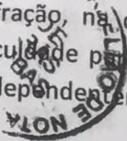
9.3. Nas hipóteses mencionadas acima nas cláusulas 9.1 e 9.2 a rescisão não acarretará ônus de espécie alguma para as partes, ressalva ao Locatário, no caso de desapropriação, a faculdade de haver do Poder Público, a indenização que julgar devida.

Cláusula Décima

[Handwritten signature]
 3
 E. P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA GHEDINI RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 15:10, sob o número WMCZ18701855484 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001161-61.2013.8.26.0361 e código 1D3382B.

Fica Estipulada a multa de três valores locativos vigentes na época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.



Cláusula Décima Primeira

Para dirimir toda e qualquer questão oriunda deste contrato, será competente o Foro da situação do imóvel locado, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a se tornar, obrigando as partes, herdeiros ou sucessores, em todos os seus termos, cláusulas e condições.

11.1. A verba honorária advocatícia, em qualquer caso judicial, será de 20% (vinte por cento), sobre o valor dado à causa, saldo o disposto no item 3.2 da cláusula terceira.

11.2. Fica desde já autorizado em contrato à citação, intimação ou notificação na forma inscrita no inciso IV, do art. 58, da lei 8.245, de 18 de Outubro de 1.991, bastando no caso a locatária, que a entrega se dê no seu endereço de localização, para que o ato seja considerado completo e acabado.

Cláusula Décima Segunda

Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte processo executivo, será cobrado em ação própria, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado, na forma retroactuada.

Cláusula Décima Terceira

Se o Locador, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal do Locatário, se deixar de aplicar contra o Locatário inadimplente alguma sanção em que haja incidido, se revelar falta aplicada ou reduzir multa ou encargo contratual, se conceder prazo adicional para o adimplemento de obrigação ou para cumprimento de qualquer determinação, se praticar fato ou ato que importe em tolerância de falta ou relevação de pena, tais fatos não se constituirão em novação das cláusulas e condições contratuais, nem precedentes a serem invocadas pelo locatário, ou por terceiros, nem legitimará os fiadores, à excludente do artigo 838 do Código civil, sendo os mesmos considerados como mera liberalidade do locador, da qual nenhuma obrigação resultará para esta, que poderá, em consequência, a qualquer tempo, impor as sanções competentes ou, se desejar, requerer a resolução deste contrato.

Cláusula Décima Quarta

Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel locado e suas instalações como eventuais despesas que o locador for obrigado a efetuar para repor o prédio locado no estado

[Handwritten signature]
4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA GHEDINI RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 15:10, sob o número WMCZ18701855484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001161-61.2013.8.26.0361 e código 1D3382B.

antes, em face às modificações feitas pelo locatário sem a devida autorização, serão por este ressarcida, amigável ou judicialmente, obrigado também os fiadores.

14.1. O Locatário declara que vistoriou o imóvel locado e que o encontrou em perfeitas condições e uso e conservação, com o escritório totalmente pintado, com torneiras, luminárias, descarga, fechaduras, etc. funcionando normalmente, obrigando-se, desde de já, assim restituí-lo quando findo ou rescindido o presente contrato.

Cláusula Décima Quinta

O Prédio, objeto da locação, destina-se exclusivamente a instalação da WEGER DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS PARA AR CONDICIONADO LTDA, empresa do ramo de Industrialização, beneficiamento, comércio de equipamentos e componentes para sistemas de tratamento de ar e artefatos metálicos e a prestação de serviços, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento por escrito do Locador, sob pena da imediata rescisão do presente com as cominações decorrentes.

Cláusula Décima Sexta

Não renovada a locação até o término do prazo ajustado, rescindida estará ela de pleno direito, pelo decurso de seu termo, nos termos do que preceituam o art. 573 do Código Civil, e inciso III, do art. 23 e art. 46 ou 56, conforme o caso, da Lei n.º8.245 de 18.10.91, devendo o locatário, devolver o imóvel locado em perfeitas condições de uso e conservação e livre de pessoas e objetos de sua propriedade, sob pena das cominações ajustadas para o caso de inadimplência as cláusulas do contrato.

16.1. O Recebimento do imóvel somente ficará caracterizado mediante recibo de entrega das chaves passado pelo locador, após prévia vistoria do imóvel e desde que encontrado em perfeitas condições de uso e conservação.

Cláusula Décima Sétima

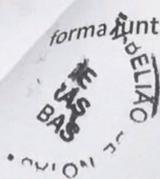
O IPTU, TAXAS, SEGURO CONTRA INCÊNDIO e eventuais despesas que venham a incidir sobre o prédio locado, serão sempre de responsabilidade do Locatário, que deverá providenciar incontinenti o seguro contra incêndio e tudo pagar dentro do prazo de seus respectivos vencimentos, sob pena das cominações pactuadas neste instrumento.

17.1. O valor do seguro deverá ser equivalente ao valor do imóvel, de R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais), e deverá ser renovado e atualizado anualmente.

17.2. O Locatário deverá providenciar dentro do prazo de 90 (noventa dias), contado da assinatura deste, a transferência das contas referente ao fornecimento de energia elétrica e água do imóvel locado diretamente para o seu nome.

17.3. Todos os comprovantes de pagamento das contas de água, luz tributos, seguro, etc. deverão ser apresentados ao locador por ocasião do pagamento do locativo mensal.

Por assim terem ajustado, assinam o presente em três vias de igual teor e forma juntamente com as testemunhas.



Mogi das Cruzes, 02 de Janeiro de 2017.

TABELÃO DE BRÁS CUBAS

Locador – FUJICAC PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

TABELÃO DE BRÁS CUBAS

Locatária – WEGER DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS PARA AR CONDICIONADO LTDA

ORCPN E TABELÃO DE NOTAS DE BRÁS CUBAS, MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP
Rua Francisco Azevedo de Melo, 120 – Vila Brás Cubas - Mogi das Cruzes/SP - CEP: 07740-310 - Fone (11) 4728-9993
cartório.brascubas@terra.com.br

Reconheço, por semelhança, com valor econômico, a firma de:
(1) WOLFGANG ERNST ALBERT FÄTZLAFF.
Brás Cubas, 15 de março de 2017. Em Teste da verdade.

SYLVIA FIGUEIREDO - ESCRIVENTE, Qtd. 1 Valor: R\$ 2.000,00



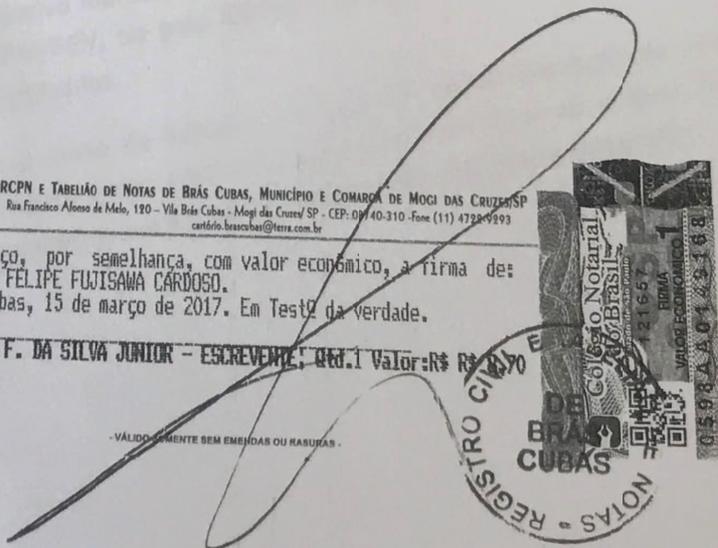
Testemunha (01) Wainer Fagundes
Nome: Wainer Fagundes
RG: 43.937.018-8

Testemunha (02) _____
Nome: _____
RG: _____

ORCPN E TABELÃO DE NOTAS DE BRÁS CUBAS, MUNICÍPIO E COMARCA DE MOGI DAS CRUZES/SP
Rua Francisco Azevedo de Melo, 120 – Vila Brás Cubas - Mogi das Cruzes/SP - CEP: 07740-310 - Fone (11) 4728-9993
cartório.brascubas@terra.com.br

Reconheço, por semelhança, com valor econômico, a firma de:
(1) CAIO FELIPE FUJISAWA CARDOSO.
Brás Cubas, 15 de março de 2017. Em Teste da verdade.

ITHAYAR F. DA SILVA JUNIOR - ESCRIVENTE, Qtd. 1 Valor: R\$ 2.000,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATA GHEDINI RAMOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2018 às 15:10, sob o número WMCZ18701855484. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001161-61.2013.8.26.0361 e código 1D3382B.