

CONTRATO DE LOCAÇÃO

"PRÉDIO INDUSTRIAL" - LEI nº 8.245 de 18/10/1991

AVENIDA DR. VICTOR ANDREWS, nº 1.200 – GALPÃO nº 01

LOCADORA:

"JBS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.", com sede na Avenida Dr. Eugênio Salerno, nº 259, Sala nº 02, Vila Santa Terezinha, CEP 18035-430, nesta cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica sob nº 45.946.365/0001-41, com o Contrato Social subscrito no dia 04 de Setembro de 1.975 e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob 806.596/75, na sessão de 21 de Outubro de 1.975, NIRE 3.52.0107417-5, com sua última Alteração Contratual, a Vigésima Nona Alteração Contratual, subscrita em 05 de Janeiro de 2.021 e arquivada sob o nº 365.298/21-9 na sessão de 17 de agosto de 2.021, aqui representada, na forma dos Artigos 10 e 13, de seu Contrato Social vigente, por seu Administrador **MARCELO AUGUSTO DE BARROS SANCHES PONCE**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.969.737 -9 SSP-SP, CPF/MF nº 099.212.088-88, domiciliada e residente à Alameda das Palmeiras, nº 42, Condomínio Lago Azul, CEP 18190-000, em Araçoiaba da Serra.SP.

☎ : 15-3233 8733 – 15-99701-2080 ✉ : marcelo@poncepar.com.br maze@poncepar.com.br

LOCATÁRIA:

V F COMERCIO DE FIBRAS EIRELLI, CNPJ 28.391.251/0001-63, situada atualmente na Av Comendador Camilo Julio nº 2655 UAC 11 sala 03, Jardim Ibiti do Paço, Sorocaba/SP com previsão para a nova sede à Av Victor Andrews 1:200, Galpão 01, Zona Industrial, CEP 18.086-390, em Sorocaba.SP, com o Contrato Social subscrito no dia 01 de Agosto de 2.017 e registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob 3560196270-1/, na sessão de 10 de Agosto de 2.017, aqui representada por sua titular **Raisa Xavier Jabalquinto**, brasileira, empresária, RG 48.499.022-06, CPF 402.779.538-55 domiciliada a Rua Rafael Hiedo Sugui 267, lote B7-01, Ibiti Royal, CEP 18.087.010 Sorocaba SP.

☎ : 15 – 3388.1900 ✉ financeiro@fitecbrasil.com.br

GARANTIA/FIANÇA:

A LOCATÁRIA oferece **DEPÓSITO CAUÇÃO** equivalente a **02 (dois)** aluguéis acrescido da despesa municipal do IPTU, totalizando o montante de **R\$ 68.500,00 (sessenta e oito mil, quinhentos reais)**, cujo valor será transferido à LOCADORA nesta data de celebração deste contrato de locação, valendo-se do recibo como comprovante de transferência bancária.

Locação Industrial JBS Empr. Imobiliários & FITEC – 31 de Julho de 2.021

1

QUADRO RESUMO: CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

- **VALOR DO ALUGUEL MENSAL:** R\$ 32.000,00 (TRINTA E DOIS MIL REAIS)
- **PRAZO DA LOCAÇÃO:** 38 (TRINTA E OITO) meses
- **PERÍODO:** 01 de AGOSTO de 2.021 A 31 de SETEMBRO de 2.024
- **ÍNDICE DE REAJUSTE:** IGP-M DA FGV
- **DATA DE PAGAMENTO:** Até o último dia de cada mês corrente, (dia 30 ou 31) para ter direito aos descontos pactuados.
- **PAGAMENTO DOS ALUGUERES:** Os pagamentos dos alugueres deverão ser feitos por TED ou onde e a quem a LOCADORA determinar.

Através do presente Contrato de Locação de imóvel, comparecem as partes aqui qualificadas, doravante designadas simplesmente: **LOCADORA, LOCATÁRIA e FIADOR:**

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO:

A **LOCADORA**, descrita na folha 1 deste Instrumento, é a legítima proprietária e possuidora do imóvel sito na **Avenida Victor Andrews, nº 1.200, CEP 18086-390, Zona Industrial, em Sorocaba-SP**, objeto da Matrícula nº 41.112 - R.1, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sorocaba, cadastrado na Prefeitura Municipal de Sorocaba sob o nº 56.43.24.0001.01.000, com a área construída aproximada total de 5.183,00 m², e resolve locá-lo a parte do imóvel identificado como **GALPÃO nº 01**, com a área construída aproximada de 2.923,00 m², conforme croquis rubricada pelas partes, que faz parte integrante do presente Instrumento, à **LOCATÁRIA**, nas condições abaixo descritas, de acordo com a Lei nº 8.245, de 18 de Outubro de 1.991.

Parágrafo Primeiro: CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

A **LOCADORA** será responsável pela execução dos seguintes reparos, e manutenções necessárias no Galpão 1 a fim de que a **LOCATÁRIA** tome posse do imóvel e tenha condições objetivas em utilizar o objeto desta locação para as suas atividades:

- Piso Área comercial, adequar
- Parte elétrica em funcionamento com os cabos adequados,
- Arrumar Forro.

Locação Industrial JBS Empr. Imobiliários & FITEC - 31 de Julho de 2.021

- Liberação para construção da casa do gás e do compressor,
- Banheiros em pleno funcionamento,
- Portas e Janelas funcionando de forma adequada e sem avarias,
- Limpeza do Galpão

Caso ainda haja reparos e manutenções residuais a serem efetuados além do prazo pactuado para o início da mudança do escritório pela **LOCATÁRIA**, a mesma permitirá a continuidade dos serviços contanto que os mesmos não interfiram na utilização objetiva do imóvel.

Assim que estes serviços forem todos executados, a **LOCATÁRIA** receberá um laudo de vistoria predial do estado em que recebeu o imóvel da **LOCADORA**.

CLAUSULA SEGUNDA: DO PRAZO:

O prazo da Locação é de **38 (TRINTA E OITO) meses**, a iniciar-se no dia **01 de AGOSTO de 2.021** e encerrando-se no dia **31 de SETEMBRO de 2.024**, data em que a **LOCATÁRIA** deverá devolver o imóvel objeto do presente Instrumento, livre de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal, com todas as obrigações aqui assumidas devidamente cumpridas independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial, nas condições fixadas no presente, nos termos da Lei de Inquilinato acima mencionada.

Parágrafo Primeiro: DA RENOVAÇÃO DO CONTRATO:

Quanto à renovação do presente contrato, o que deverá ser manifestado por escrito com **60 dias** antes do vencimento do período aqui pactuado, repactuando-se em até **30 dias** antes do vencimento do período a locação do presente imóvel de acordo com o valor de mercado da época.

Parágrafo Segundo: DO VALOR DA LOCAÇÃO PROVISÓRIO NA RENOVAÇÃO:

Caso nenhuma ou alguma das partes se manifeste para negociação de novo contrato de locação para definir as condições de locação e o valor de locação de mercado da época, o valor da locação será corrigido anualmente conforme **Parágrafo Sétimo da Cláusula Terceira** e o contrato de locação por prazo indeterminado até que partes definam o valor da locação.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR DO ALUGUEL:

O aluguel mensal livremente convençãoado é de **R\$ 32.000,00 (TRINTA E DOIS MIL REAIS)** e deverá ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** no o último dia do mês corrente, dias 30 ou 31 para ter direito aos descontos/bônus pactuados, ou até o 1º (PRIMEIRO) de cada mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Primeiro: DESCONTOS ESPECIAIS AO LONGO DA LOCAÇÃO

- 1). Nos primeiros 04 meses de locação, durante o período de 01 de Agosto de 2.021 até o dia 30 de Novembro de 2.021, será concedido um desconto de 100% da locação, no valor de R\$ 32.000,00 (TRINTA E DOIS MIL REAIS), ou seja, a LOCATÁRIA não pagará a locação mensal pois este mês refere-se a carência para início da troca das telhas e adequações para sua atividade industrial.
- 2). No 5º (quinto) mês de locação, durante o período de 01 de Dezembro de 2.021 a 31 de Dezembro de 2.021, será condido um desconto de R\$ 24.000,00 (VINTE e QUATRO MIL REAIS), ou seja, o valor da locação a ser pago pela LOCATÁRIA será de R\$ 8.000,00 (ONZE MIL REAIS)
- 3). Nos próximos 07 (sete) meses subsequentes de locação do 1º ano contratual, durante o período de 01 de Janeiro de 2.014 a 30 de Julho de 2.021, será concedido um desconto de R\$ 16.000,00 (DEZESEIS MIL REAIS), ou seja, o valor da locação a ser pago pela LOCATÁRIA será de R\$ 16.000,00 (DEZESEIS MIL REAIS)
- 4) Nos próximos 10 (dez) meses subsequentes, durante o período de 01 de AGOSTO de 2.021 a 31 de MAIO de 2.023, será concedido um desconto de R\$ 12.000 (DOZE MIL REAIS).
- 5) Nos próximos 16 (dezesseis) meses subsequentes, durante o período de 01 de JUNHO de 2.023 a 31 de SETEMBRO de 2.024, será concedido um desconto de R\$ 10.000 (DEZ MIL REAIS)

Parágrafo Segundo: DO PAGAMENTO EM BENFEITORIAS – TELHAS – 1ª FASE

PRIMEIRA FASE: Para ter direito aos descontos nos primeiros 09 meses de locação, no período de 01 de Agosto de 2.021 a 30 de Abril de 2.022, a LOCATÁRIA se compromete em fabricar as TELHAS SANDUICHE OU TERMOACUSTICAS (com proteção térmica superior) – em executar e instalar as TELHAS TELHAS SANDUICHE OU TERMOACUSTICAS equivalentes a uma área de +/- 1.000 m2, ou 33,3% da área construída do Galpão 01, entre os meses de Agosto a Novembro de 2021.

Estes descontos estão identificados pelos itens 1); 2) e parcialmente no item 3), até 30 de Abril de 2.022, todos acima no Parágrafo Primeiro.

VALOR ORÇADO DO MATERIAL + INSTALAÇÃO DA PRIMEIRA FASE:
R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais)

Parágrafo Terceiro: DO PAGAMENTO EM BENFEITORIAS – TELHAS – 2ª FASE

SEGUNDA FASE: Para ter direito aos descontos concedidos até o final do contrato de locação, no período de 01 de Maio de 2.022 a 30 de Setembro de 2.024, a LOCATÁRIA se compromete em fabricar as TELHAS SANDUICHE OU TERMOACUSTICAS – em executar e instalar as TELHAS SANDUICHE OU TERMOACUSTICAS equivalentes a área de +/- 2.000 m2, ou 66,6% da área construída do Galpão 01 entre os meses de Maio a Agosto de 2022.

Locação Industrial JBS Empr. Imobiliários & FITEC – 31 de Julho de 2.021