

1163
h

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORA: MASSA FALIDA DA EMPRESA REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA., representada por seu síndico, o Dr. JAIR ALBERTO CARMONA, advogado inscrito na OAB/SP sob número 27.414, com escritório em São Paulo, Capital, na Rua Marquês de Itú, 503, 3º andar, conjunto 31.

LOCATÁRIA: C C M TECNOLOGIA EM AÇOS LTDA., empresa estabelecida na cidade de Socorro, na Rodovia Capitão Barduíno, n.º 2200, inscrita no CNPJ/MF sob número 01.711.011/0001-42, representada na forma de seus Estatutos Sociais por seus diretores, Landry Ernesto Maia Junior e Antonio de Pádua Andrade Junior.

OBJETO DA LOCAÇÃO: imóvel localizado na cidade de Socorro, no Km 132 da Rodovia Capitão Barduíno, identificado nas plantas e fotografias que constituem o anexo I e que faz parte integrante deste instrumento, melhor identificado com a descrição da matrícula número 2.533 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Socorro.

GARANTIA: FIANÇA

VIGÊNCIA: 120 meses, iniciando em 10 de junho de 2005, com término previsto para 09 junho de 2015.

Pelo presente instrumento particular, as partes acima qualificadas ajustam a locação do imóvel acima identificado de propriedade da locadora, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1- Prazo de Locação:

O prazo de locação é de 120 (cento e vinte) meses, com início em 10 de junho de 2005 e término em 09 de junho de 2015.

CONFERE C/ ORIGINAL
Em 2 JUN 2005
Sabri's



1164
9

2- Destinação do Imóvel Locado:

A Locatária obriga-se a usar o imóvel, única e exclusivamente, para fins comerciais.

2.1 - A utilização do imóvel em desacordo com a destinação acima, caracterizará infração contratual.

3- Do Aluguel:

O aluguel mensal a ser pago no dia 10 do mês subsequente ao vencido, durante o primeiro ano da locação, será de R\$1.800,00 (um mil e oitocentos reais). O valor será corrigido após cada período de doze meses de locação, de acordo com as condições constantes da cláusula 6.

4 – Outros Encargos

Caberá à Locatária o pagamento do IPTU e taxas municipais, além de todo e qualquer outro tributo que incida ou venha a incidir sobre o imóvel locado, além das despesas de energia inerentes ao imóvel e decorrente do uso regular

5 – Multa moratória

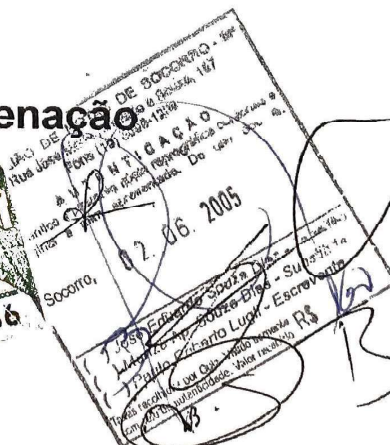
O não pagamento dos aluguéis e encargos após o dia do vencimento sujeitará a Locatária ao pagamento de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos, acrescida de juros moratórios de 12% (doze por cento) ao ano ou 1% (um por cento) ao mês, pro rata dia, cobrável por via de execução judicial.

6 – Índice de correção

Estabelecem as partes que o valor locativo será corrigido anualmente, segundo a variação do índice do IGPM divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice que o substitua por determinação do Governo Federal.

7 – Vigência na hipótese de alienação

CONFERE C/ ORIGINAL
Em 2/11/2005
Sabri



Handwritten signatures and scribbles.

1165
47

Considerando a existência do processo de falência da titular do domínio do imóvel, em curso na 1ª Vara da Comarca de Socorro, e, notadamente, a péssima situação do imóvel e de suas benfeitorias, porque deverá a Locatária investir significativo valor para colocá-lo em condições de uso, em ocorrendo, a alienação durante a vigência da locação, mesmo na hipótese de decisão judicial, obriga-se a Locadora a inserir no instrumento de transmissão, cláusula expressa que obrigue o adquirente a respeitar todos os termos e condições do contrato, em especial o prazo de vigência, na condição de sucessor. A cláusula de vigência deverá constar, inclusive, de edital de venda judicial do bem imóvel. Em consequência desta condição contratada, as partes autorizam, desde já, a averbação da locação à margem da matrícula do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Socorro.

8- Obrigações acessórias da Locatária:

9.1 - Facultar à Locadora, por seu representante judicial, sempre que desejar e entender necessário, por si ou por preposto ou procurador constituído, a vistoria do imóvel locado.

9.2 - Satisfazer as exigências das autoridades Federais, Estaduais, Municipais e Autárquicas.

9.3 - Preservar e manter a posse direta do imóvel, informando, de imediato, a ocorrência de turbação ou de ameaça de turbação praticada por terceiros, adotando as medidas cabíveis para a conservação, incluídas as ações possessórias pertinentes.

09- DO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL:

O imóvel encontra-se atualmente em estado de deterioração, conforme consta da descrição do AUTO DE CONSTATAÇÃO lavrado por oficial de Justiça, que está incluído no anexo e faz parte integrante deste contrato. Sem condição expressa de prazo, a LOCATÁRIA fica autorizada a promover todas as reformas e adaptações necessárias ao seu ramo de negócio, obedecendo sempre as posturas legais vigentes, sem assumir a obrigação de depositária de qualquer bem móvel, com ou sem valor comercial. Eventual manutenção de bens móveis por decisão do

CONFERE C/ ORIGINAL
Em 2 JUN 2005



02.06.2005
Jesse Eduardo Souza Dias - Substituto
Maurício Spauze Dias - Substituto
Sélio Roberto Longhi - Substituto

1166
67

representante da massa falida, não implicará em responsabilidade da Locatária pela guarda e conservação.

10.- Indenização:

10.1 - A Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias necessárias que realizar no imóvel, as quais ficarão integradas ao mesmo de pleno direito e pertencerão à Locadora, independentemente do valor. A execução de toda e qualquer benfeitoria, considerado o estado de abandono e deterioração do imóvel, não dependerá de autorização por escrito.

10.2 - Quando finda ou rescindida a locação, a Locatária deverá devolver o imóvel locado, no estado em que se encontrar na época própria, podendo, todavia, retirar ou promover a retenção por benfeitorias voluptuárias, além das máquinas e equipamentos de sua propriedade, incluindo os bens necessários para o pleno funcionamento da rede elétrica, atualmente inexistentes (fiação, cabine primária, transformadores). Para o fiel cumprimento desta cláusula do contrato, serão consideradas as condições constantes das fotografias e documentos do anexo, que terá valor de vistoria prévia.

14 – Sublocação

A locatária, mantidas as condições contratuais e sem possibilidade de transferência e cessão das obrigações, poderá, a seu exclusivo critério, firmar contratos de sublocação, sem o prévio consentimento da Locadora.

15 – Cláusula Penal

O cumprimento de qualquer das obrigações aqui pactuadas diversamente do estipulado, não implicará em novação contratual, mas em mera tolerância da parte que assim o admitir.

15.1- A infração de qualquer das cláusulas deste contrato, sujeitará a parte infratora ao pagamento da multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel da época em que se caracterizar o fato, cobrável por via de execução judicial se for a hipótese

CONFERE C/ ORIGINAL

Em 27/11/2006
Sabri's



RELATÓRIO DE NOTAS DE...
AUTENTICAÇÃO
2005
João Eduardo Souza Dias - substituído
Ronaldo Ap. Souza Dias - substituído
Paulo Roberto Lugli - Escrivão
R\$ 100,00

1167

16 – Notificações e Citações

16.1- Este Contrato autoriza, em caso de procedimento judicial, a efetivar as citações, notificações e intimações através do correio, com aviso de recebimento, telex, fax, se for o caso.

16.1- Vigorando a locação por tempo indeterminado, poderá a Locatária desocupar o imóvel mediante aviso prévio e por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias à locadora, sob pena da multa prevista na cláusula 15 (quinze).

17 - Foro de eleição

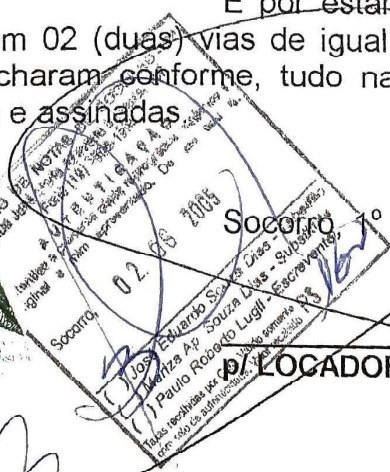
As partes contratantes obrigam-se por si e seus sucessores a respeitar e cumprir na íntegra o presente Contrato, elegendo o Foro da cidade de Socorro, para dirimir as dúvidas oriundas da execução deste instrumento, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

18 – DA GARANTIA

Para garantia de todas as obrigações assumidas neste contrato, assumindo a condições de devedores solidários, na qualidade de fiadores, firmam este contrato os senhores: Landry Ernesto Maia Junior e Antonio de Pádua Andrade Junior e suas respectivas esposas, Sras Sandra Margarete Bassi e Simone Beneduzzi Silva Andrade, residentes e domiciliados, respectivamente, nas Ruas Dr. Mario Fonseca Pares n.º 123, Bairro do Santa Rosa, Socorro, São Paulo, e Rua Dr. Luiz Pizza, n.º 269, apto. 61, Centro, Socorro, São Paulo.

E por estarem justas e contratadas, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito legal, que leram e acharam conforme, tudo na presença das testemunhas abaixo declaradas e assinadas.

Socorro, 02 de Junho de 2005



LOCADORA

CONFERE O ORIGINAL
Em 2 JUN 2005

Handwritten signatures of the parties and witnesses.

1168
Ch

LOCATÁRIA

FIADORES:

Landry Ernesto Maia Junior
RG: 10.843.691
CPF/MF: 102.018.058-71

Sandra Margarete Bassi
RG: 10.843.835
CPF/MF: 126.457.088-00

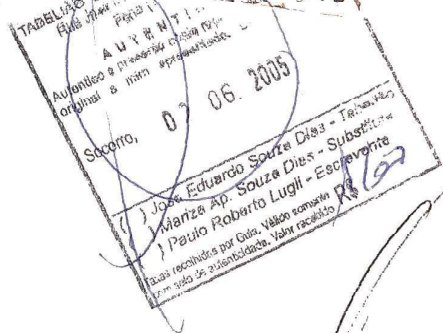
Antonio de Pádua Andrade Junior
RG: 15.265.341
CPF/MF: 150.361.288-00

Simone Beneduzzi Silva Andrade
RG: 20.012.497-3
CPF/MF: 150.360.898-04

TESTEMUNHAS:

José Carlos Dias RG. 12345127-9

Londonia Ap. Fontoura de Carvalho
RG-25461245-3



TABELÃO DE NOTAS DE SOCORRO
Rua José Maria Azevedo e Souza, 157 - Fone (19) 389-1239

reconheço a(s) firma(s) Londonia Ap. Fontoura de Carvalho
de 06 de 20 de 2005
da verdade.

() José Eduardo Souza Dias - Tabelião
() Mariza Ap. Souza Dias - Substituta
() Paulo Roberto Lugli - Escrevente

Valor cobrado por firma
R\$ 4,00

COMPETE O ORIGINAL
2 JUN 2005

Serviço Notarial - Socorro - SP.

R. José Maria Azevedo e Souza, 157 - (019) 895-1239

Reconheço a(s) firma(s) Paulo Roberto Lugo
Paulo Roberto Lugo Paulo Roberto Lugo
Paulo Roberto Lugo Paulo Roberto Lugo
Paulo Roberto Lugo

Socorro, 02 de Junho de 2005
Em Test.o da Verdade

José Eduardo Souza Dias - Tabelião
 Mariza Aparecida Souza Dias - Escrevente

Valor cobrado por firma 90
FIRMA VALOR ECONÔMICO
1134AA007020 1134AA005073

Serviço Notarial - Socorro - SP.

R. José Maria Azevedo e Souza, 157 - (019) 895-1239

Reconheço a(s) firma(s) Paulo Roberto Lugo
Paulo Roberto Lugo Paulo Roberto Lugo
Paulo Roberto Lugo Paulo Roberto Lugo
Paulo Roberto Lugo

Socorro, 02 de Junho de 2005
Em Test.o da Verdade

José Eduardo Souza Dias - Tabelião
 Mariza Aparecida Souza Dias - Escrevente

Valor cobrado por firma 90
FIRMA VALOR ECONÔMICO
1134AA005072 1134AA005071

Colégio Notarial do Brasil - SP
AUTENTICAÇÃO
1134AA006844
Autêntico e fiel a original
Socorro, 02.06.2005
José Eduardo Souza Dias - Tabelião
Mariza Ap. Souza Dias - Substituta
Paulo Roberto Lugo - Escrevente
Também recobrada por GAs. Não serve para fins de autenticação. Valor recebido R\$ 90