



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO PINHAL

ESTADO DE SÃO PAULO

"CHÁCARA DR. JOÃO FERREIRA NEVES"

LEI Nº 4.384, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2016

Autoriza o Município a conceder auxílio aluguel à empresa **PANFER INDUSTRIAL LTDA.**

JOSÉ BENEDITO DE OLIVEIRA, Prefeito Municipal de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e de acordo com o item II, do Artigo 57, da Lei Orgânica do Município e Leis nºs 4095/14 e 4136/14 ;

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

ARTIGO 1º – Fica o Poder Executivo autorizado a conceder auxílio aluguel no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), à empresa **PANFER INDUSTRIAL LTDA**, CNPJ nº 00.741.519/0002-01, pelo prazo de 12 (doze) meses, contados a partir do mês de Janeiro de 2017, de acordo com a tabela referida no § 1º, do Artigo 12, da Lei nº 4095/14, já alterada pela Lei nº 4136/14.

Parágrafo 1º- O valor do auxílio aluguel concedido por este Artigo à empresa **PANFER INDUSTRIAL LTDA.**, e de acordo com a Tabela constante na Lei nº 4136/14, será corrigido anualmente pelo IGPM - Índice Geral de Preços ao Mercado da FGV-Fundação Getulio Vargas, conforme cita o § 1º do Artigo 12, da Lei 4095/14, alterado pela Lei nº 4136/14.

Parágrafo 2º- – Esgotado o prazo, previsto neste Artigo, poderá o Poder Executivo, através de lei autorizativa específica, estender tal benefício pelo tempo que entender conveniente, visando a permanência da empresa **PANFER INDUSTRIAL LTDA.**

ARTIGO 2º- O imóvel alugado pela **PANFER INDUSTRIAL LTDA.**, é o localizado na Rodovia SP 342, nº 125, nesta cidade, conforme consta do Contrato de Locação anexo.

ARTIGO 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de Janeiro de 2017.

ARTIGO 4º- Ficam revogadas as disposições em contrário.
Município de Espírito Santo do Pinhal, 28 de Dezembro de 2016.

JOSÉ BENEDITO DE OLIVEIRA,
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria geral da Prefeitura, aos 28 de Dezembro de 2016.

Kely Cristina Marinelli Barbosa
Secretaria Geral

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

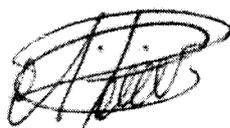
LOCADOR: STEELCON CONSTRUÇÕES LTDA, com sede na Rua Floriano Peixoto, n.º 227, sobreloja, centro em Espírito Santo do Pinhal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas no CNPJ sob n.º 07.331.892/0001-52, neste ato representado pelo por sua sócia **JÚLIA MARIA RIBEIRO FLOREZI DE SOUZA**, casada, portadora da cédula de identidade RG n.º 26.562.848-9/SSP-SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 218.490.608/51; com domicílio profissional na Rua Capitão João Batista Mendes Silva n.º , 193, em Espírito Santo do Pinhal - SP.

LOCATÁRIA: PANFER INDUSTRIAL LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Avenida Brasil, nos. 28.350, Realengo, Rio de Janeiro, CEP 21730-231, inscrita na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA) sob NIRE 33.205.338.04-3, e no CNPJ sob No. 00.741.519/0001-20, neste ato representada por seu administrador, o Sr. Aparecido de Paiva, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, inscrito no CPF sob o n.º 206.820.778-87, portador da identidade n.º 6.942.397, expedida pela SSP/SP e domiciliado e residente na cidade de São Paulo na Rua Alcantilado n.º 30, Bairro Pirituba, CEP 02979-120.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial com Seguro Fiança ou Depósito em Garantia, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO, um Galpão Industrial de 7.615,92 m² de área construída, localizado em uma área menor de 16.627,69 m² ("IMÓVEL"), que está inserida em uma área maior e total de 131.630,94m² ("ÁREA MAIOR"), esta última objeto da matrícula n.º 9.221 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal-SP, situado no Distrito Industrial I, Rodovia SP 342 n.º 125, nesta cidade, de Espírito Santo do Pinhal, CEP: 13.990-000, no Estado de São Paulo, cujo o **LOCADOR** detém direitos aquisitivos e possessórios em virtude de procedimento administrativo municipal no. 6745, datado de 02 de julho de 2015, em andamento junto a Prefeitura do Município de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo, conforme referido em Declaração assinada pelo Vice Prefeito, Sr. João Batista Detore, datada de 17 de novembro de



2015, a qual encontra-se anexa ao presente Contrato como **ANEXO III**; com Inscrição Cadastral junto à Prefeitura Municipal sob n.º 1132406, que se encontra inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, hipotecas, mesmo legais, impostos e taxas de qualquer natureza, melhor descrito e caracterizado na planta e memorial descritivo que segue como **ANEXO I** ao presente instrumento.

Parágrafo único: O imóvel possui as características contidas no auto de vistoria que segue como **ANEXO II** ao presente instrumento, o qual as partes aceitam expressamente, acompanhado de fotografias e seus respectivos negativos, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação, como também todos os seus acessórios.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. A presente Locação destina-se restritivamente ao uso do imóvel para fins industriais (instalação de indústria metalúrgica), restando proibido à **LOCATÁRIA**, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual, salvo para empresas do mesmo grupo econômico e com a mesma atividade, o que desde já é autorizado pelo **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro: O **LOCADOR** declara para os devidos fins e efeitos de direito que o **IMÓVEL** encontra-se com sua construção totalmente regularizada perante a Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, possuindo "Habite-se" e certidão negativa de contribuições previdenciárias devidas sobre a obra (documentos esses pendentes de averbação no Registro de Imóveis, pois dependem do procedimento de desmembramento em andamento), preenchendo os requisitos necessários para obtenção de Alvará de Funcionamento e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, necessários para instalação e início da atividade da **LOCATÁRIA**.

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 4ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria e a **LOCATÁRIA** deverá mantê-lo da mesma forma em que recebeu. As benfeitorias somente poderão ser realizadas com a prévia autorização do **LOCADOR**, sem que caiba à **LOCATÁRIA** qualquer direito de indenização ou de retenção, cabendo-lhe apenas remover aquelas que, por sua natureza, tiverem sido feitas pela **LOCATÁRIA** e que não causem dano ou risco de dano ao imóvel.



Parágrafo primeiro: Caso a **LOCATÁRIA**, em virtude das atividades que vier a desenvolver no imóvel, for obrigada a realizar a instalação de hidrantes, estes serão feitos pela **LOCATÁRIA** às suas exclusivas expensas, não cabendo ao **LOCADOR** qualquer custo, despesa ou indenização daí decorrente.

Cláusula 5ª. Fica também acordado que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas, caso contrário, ficará facultado ao **LOCADOR** recebê-lo ou não. Caso o **LOCADOR** não receba o imóvel, ficará a **LOCATÁRIA** compelida a pagar os aluguéis que forem vencendo até efetivo recebimento das chaves pelo **LOCADOR**.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 6ª. Observado o quanto previsto acima na cláusula 4ª, qualquer benfeitoria ou construção que seja realizada no **IMÓVEL**, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa do **LOCADOR**.

Cláusula 7ª. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao **LOCADOR** aceitá-la ou não, restando à **LOCATÁRIA** em caso do **LOCADOR** não aceitá-la, modificar o **IMÓVEL** da maneira que lhe foi entregue.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** desde já está ciente de que serão necessários algumas benfeitorias no imóvel para a sua devida utilização e irá providenciá-las, a seu custo e responsabilidade e não serão reembolsadas pelo **LOCADOR**.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 9ª. A **LOCATÁRIA** permitirá ao **LOCADOR**, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem previamente combinados no prazo mínimo de 2 (dois) dias de antecedência, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do **IMÓVEL** decorrente de ato ou omissão da **LOCATÁRIA** na observância de algum requisito de manutenção ou segurança, e não do prazo natural de desgaste da construção do **IMÓVEL**, ficará esta compelida a realizar o conserto, no prazo de até 30 (trinta) dias. Não ocorrendo o conserto no prazo previsto, ao **LOCADOR** ficará facultado proceder aos reparos, cobrando da **LOCATÁRIA** os valores despendidos, devidamente comprovados mediante recibo e nota fiscal. Os trabalhos serão realizados de forma a não atrapalhar a atividade econômica da **LOCATÁRIA**.



Cláusula 10ª. Caso o **LOCADOR** decida alienar o **IMÓVEL** objeto do presente Contrato, é assegurado à **LOCATÁRIA** o direito de preferência na aquisição deste, nos mesmos termos e condições propostos pelos terceiros interessados, devendo o **LOCADOR** expedir notificação à **LOCATÁRIA** com os termos da proposta recebida, concedendo prazo de 30 (trinta) dias para que a **LOCATÁRIA** possa decidir sobre o exercício ou não do direito de preferência na forma do art. 27 e seguintes da Lei 8.245/91.

Cláusula 11ª. Não havendo interesse na aquisição do **IMÓVEL** pela **LOCATÁRIA**, deverá permitir que os interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIA** e **LOCADOR**, sempre durante o horário comercial, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência, e desde que não atrapalhe ou interfira de qualquer forma nos negócios e atividades da **LOCATÁRIA**.

Cláusula 12ª. Caso a **LOCATÁRIA** não exerça seu direito de preferência e o **LOCADOR** aliene total ou parcialmente o **IMÓVEL** a terceiros, a presente locação continuará em pleno vigor, devendo novo proprietário respeitar este Contrato em todas as suas condições por todo prazo contratado.

Cláusula 13ª. Fica autorizado à **LOCATÁRIA** requerer o registro deste Contrato na matrícula da **ÁREA MAIOR** onde o **IMÓVEL** está inserido junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e uma vez regularizado, sobre a matrícula que será aberta, correndo pela **LOCATÁRIA** as despesas com tal registro. O **LOCADOR** se obriga a colaborar com toda e qualquer providência que lhe caiba para que este Contrato seja registrado.

Cláusula 14ª. Até que seja efetivado o registro supra referido, o **LOCADOR** não poderá alienar o **IMÓVEL** a terceiros, sob pena de infração contratual e reparação por perdas, danos e lucros cessantes que a **LOCATÁRIA** venha a sofrer na eventualidade de ter que entregar o **IMÓVEL** antes de terminado o prazo de vigência aqui estabelecido.

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 15ª. As partes ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, podendo inclusive a comunicação ocorrer por e-mail, salvo quando de outra forma a Lei determinar, nos endereços abaixo indicados. Na ausência de



qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

(i) **LOCADORA**, no endereço acima descrito, aos cuidados de Julia Maria Ribeiro Florezi de Souza, endereço eletrônico: juliaflorezi@yahoo.com.br ou fjspart@yahoo.com.br; e

(ii) **LOCATÁRIA**, no endereço acima descrito, aos cuidados de Aparecido de Paiva, endereço eletrônico: paiva@panferindustrial.com.br.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 16ª. Comprometer-se-á a **LOCATÁRIA** a contratar empresa seguradora de primeira linha para fazer contrato de seguro contra incêndio e outros danos. Tal contrato deverá ter a anuência do **LOCADOR**, salientando que o mesmo terá como base, o valor real/de mercado do imóvel, que consta em termo de opção de compra, elaborado pelos contratantes em separado.

Cláusula 17ª. O contrato de seguro terá vigência enquanto perdurar a Locação, incluindo-se período de renovação, indicando como beneficiário o **LOCADOR**, no que concerne ao **IMÓVEL** e seus acessórios, e a própria **LOCATÁRIA** quanto aos bens de sua propriedade.

Cláusula 18ª. A **LOCATÁRIA** deverá contratar referido seguro dentro de 10 (dez) dias úteis a contar do início de vigência do prazo da presente locação. Não o fazendo, restará compelida a pagar multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais), ao **LOCADOR** até que a providencia seja tomada.

DAS DESPESAS PARA O INÍCIO, EXECUÇÃO E FINALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES

Cláusula 19ª. Ficará a cargo da **LOCATÁRIA** a obtenção de todas as licenças para a efetivação da atividade comercial/industrial a ser realizada, tais como alvará, licenças e autorização perante o órgão público, competente, o Corpo de Bombeiros, bem como o pagamento de todos os emolumentos e despesas decorrentes da implantação de suas atividades, enfim, todas as despesas de elaboração e execução deste instrumento, observado o quanto previsto acima na cláusula terceira e parágrafo.



VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 20ª. Como aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** pagará o valor total bruto de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), durante todo o prazo de vigência do presente instrumento, a ser efetuado diretamente ao **LOCADOR** mediante depósito em conta bancária a ser por ele indicada ou mediante o pagamento de boleto bancário emitido pelo **LOCADOR**, devendo fazê-lo até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 23ª e 24ª, valendo o comprovante de depósito em conta corrente indicada pelo **LOCADOR** e a liberação dos valores nele indicados como recibo de pagamento.

Cláusula 21ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, começando o ano para fins do reajuste anual definido nesta cláusula a partir de janeiro de 2016, tendo como base os índices previstos e acumulados no período anual do IGP-M (FGV), em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos, respeitando-se os valores já fixados na Cláusula 19.

Cláusula 22ª. Faculta ao **LOCADOR** ou seu procurador cobrar da **LOCATÁRIA** e/ou dos FIADORES, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(m) mora da **LOCATÁRIA**, facultando ao **LOCADOR** a aplicação do disposto na Cláusula 24ª.

Cláusula 23ª. Todas as despesas diretamente ligadas à locação e à utilização do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, IPTU, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade da **LOCATÁRIA** durante o prazo de vigência deste contrato e de suas eventuais prorrogações.

Cláusula 24ª. A **LOCATÁRIA**, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 19ª, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel mensal estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

Cláusula 25ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis ou não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora a **LOCATÁRIA**, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do



pagamento da multa, juros de mora e correção monetária, previstos na cláusula 24ª.

Parágrafo primeiro. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

Parágrafo segundo. Fica desde já estabelecido que, caso o dia de vencimento do aluguel não seja útil, a **LOCATÁRIA** terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil imediatamente ao vencimento.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 26ª. No caso de infração de qualquer das cláusulas do presente Contrato, a Parte inocente poderá considerar este Contrato rescindido de pleno direito, quando notificada a Parte infratora e esta não sanar, ou evidenciar que tomou as medidas para sanar a infração, no prazo de 10 (dez) dias úteis do recebimento da notificação, ficando a Parte infratora sujeita à rescisão contratual na forma prevista em Lei ao pagamento da multa indenizatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal então vigente, proporcional ao período de cumprimento do contrato, bem como ressarcimento de custas e honorários de advogados, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor que for dado à causa, salvo se houver outra penalidade específica para determinada infração prevista neste Contrato.

Parágrafo Primeiro: A mesma multa será aplicada em caso de rescisão do presente Contrato em virtude da perda da propriedade do **IMÓVEL** pelo **LOCADOR**, salvo se a perda da propriedade ocorrer por desapropriação, ocasião em que também deverá o **LOCADOR** restituir o valor previsto na cláusula, devidamente corrigido monetariamente pelo IGPM-FGV, desde o adimplemento pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo: Mediante aviso-prévio de 30 (trinta) dias, será lícito à **LOCATÁRIA** rescindir antecipadamente este Contrato, sendo devida a multa estabelecida na Cláusula 26ª acima, proporcionalmente ao tempo decorrido da locação, nos termos do art. 4º da Lei 8.245/91.

DA FIANÇA

Cláusula 27ª. Concordam com os termos fixados no presente contrato os FIADORES, já qualificados acima, e que se configuram como principais pagadores, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer



cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Cláusula 28ª. Os FIADORES renunciam expressamente os benefícios contidos nos artigos 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do *Código Civil Brasileiro*, bem como pelo artigo 595 do *Código de Processo Civil*.

Cláusula 29ª. Os FIADORES não se eximirão de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado.

Cláusula 30ª. Casos os FIADORES venham a se tornar insolventes, a **LOCATÁRIA** deverá substituí-lo em (10) dez dias, sob pena de rescisão contratual.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 31ª. A **LOCATÁRIA** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, conforme auto de vistoria que fica que fazendo parte deste instrumento, salvo se aceito de outra forma pelo **LOCADOR**.

Cláusula 32ª. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes, dos fiadores, e de um engenheiro civil, cujas as despesas serão rateadas entre as partes.

DA DESAPROPRIAÇÃO

Cláusula 33ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCATÁRIO**, quando:

- a) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 34ª. A presente locação vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, contados a partir de janeiro de 2016, sendo que a locação terá início em 15 de novembro de 2015, e fim no dia 31 de dezembro de 2018, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 32ª acima, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.



DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 35ª. O presente instrumento poderá ser renovado pelas Partes a qualquer tempo, ficando certo e ajustado desde já que, poderá ser automaticamente prorrogado por um período adicional de 12 (doze) meses, caso a **LOCATÁRIA** não informe da sua decisão em sentido contrário com pelo menos 6 (seis) meses do término do prazo original.

PARÁGRAFO ÚNICO: Findo o prazo locatício e não observado o quanto previsto acima no caput desta cláusula, permanecendo a **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL** por mais de trinta dias, sem oposição do **LOCADOR**, o prazo do presente contrato será prorrogado por prazo indeterminado conforme previsto no artigo 46 e 47 da Lei 8.245/91. restará presumida a prorrogação deste instrumento

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 36ª. O presente contrato passará a vigorar entre as partes a partir da superação da condição suspensiva prevista na cláusula 42ª a seguir.

Cláusula 37ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato, devendo ser integralmente respeitado pelo adquirente, na hipótese de venda do **IMÓVEL**.

Cláusula 38ª. O **LOCADOR**, nesta data, declara e garante à **LOCATÁRIA**, sob as penas da Lei Civil e Penal, o quanto segue:

- (i) o **IMÓVEL** está livre de todos e quaisquer ônus, gravames e quaisquer irregularidades de titulação e documentação;
- (ii) possui a titularidade livre e absoluta do **IMÓVEL**, ainda que não esteja registrado em seu nome perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, tendo cumprido todos os requisitos para sua aquisição perante a Prefeitura Municipal da Comarca de Espírito Santo do Pinhal-SP, conforme procedimento administrativo n.º 6745 datado de 02 de julho de 2015;
- (iii) está agindo nos estritos limites legais quanto à disposição do **IMÓVEL** a terceiros, não infringindo qualquer Lei Municipal, Estadual ou Federal, da Administração Pública ou Responsabilidade Fiscal;
- (iv) não haverá, durante todo o prazo de vigência contratual, qualquer ônus real, tal como hipoteca, penhor, cessão, garantia, direito de superfície, servidão, locação, nem tributo, tarifa, pendência ou qualquer outro gravame ou compromisso que afete o **IMÓVEL**;



(v) cumpriu plenamente todas as leis, regulamentos e demais normas aplicáveis, relacionadas ao **IMÓVEL** e não existe qualquer restrição ou gravame sobre o uso do **IMÓVEL**, na forma a ser usada pela **LOCATÁRIA**;

(vi) a celebração, a execução e o cumprimento deste Contrato não representarão conflito nem resultarão em qualquer violação de qualquer contrato ou outro instrumento, do qual o **LOCADOR** seja uma parte, ou pelo qual ela, ou qualquer um de seus ativos, incluindo exemplificativamente o **IMÓVEL**, possa estar vinculado;

(vii) em relação ao **IMÓVEL**, nenhuma ação, litígio ou reclamação civil ou administrativa, ou outros procedimentos judiciais de qualquer natureza, está pendente ou é iminente na data da celebração deste Contrato;

(viii) não há contaminação ambiental no **IMÓVEL**, nem foram desenvolvidas atividades no **IMÓVEL** que tenham causado dano ao meio ambiente e que nenhum ente federal, estadual ou municipal apontou, até a presente data, a existência de passivos ambientais.

(ix) ser responsável solidariamente responsável, com a atual titular de domínio do **IMÓVEL**, pelo procedimento de desmembramento do **IMÓVEL** da **ÁREA MAIOR** e respectivos registros perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal-SP.

Cláusula 39ª. As partes desde já concordam em substituir a garantia do presente contrato, pelo depósito em garantia (caução) antecipado em conta corrente a ser indicada pelo **LOCADOR**, do valor total de 3 (três) alugueres, ou, seguro fiança a ser emitido por instituição financeira de primeira linha no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da formalização do presente instrumento.

DO FORO

Cláusula 39ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do **CONTRATO**, as partes elegem o foro da comarca de São Paulo.

DA RESPONSABILIDADE DE PREJUÍZOS A TERCEIROS

Cláusula 40ª. O **LOCATÁRIO** neste ato declara estar ciente de que a empresa **LOCADORA, STEELCON CONSTRUÇÕES LTDA** já tinha procedido negociações do **IMÓVEL** para o início de contrato de locação pelo período de 5 (cinco) anos com outro potencial locador.

Cláusula 41ª. Sendo assim, fica certo e ajustado entre as Partes que o presente contrato é celebrado sob condição suspensiva, tendo seus efeitos jurídicos



suspensos, até que o **LOCADOR** apresente ao **LOCATÁRIO**, o respectivo Instrumento de Distrato daquela locação, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 10 (dias) contados da assinatura do presente instrumento, sob pena da condição suspensiva, converter-se em condição resolutiva e o presente contrato estar resolvido de pleno, retornando-se as Partes ao "status quo ante", sem que seja devida nenhuma indenização de parte a parte, salvo o previsto a seguir na cláusula 42ª.

Cláusula 42ª. **LOCADOR** e **LOCATÁRIA** ajustam neste ato, que caso a negociação de distrato daquela locação resulte em pagamento de multa contratual pelo **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** o valor máximo de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), para fazer frente a resolução contratual, nada mais podendo ser pleiteado da **LOCATÁRIA** a qualquer título pelo **LOCADOR** ou antiga locatária.

Por estarem assim justos e contratados, as partes firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

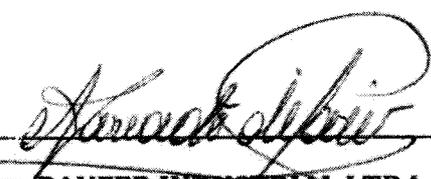
Espirito Santo do Pinhal, 16 de novembro de 2015.

TAB. NOTAS
E.S. PINHAL



STEELCON CONSTRUÇÕES LTDA.
JULIA MARIA RIBEIRO FLOREZI

Releitorato



PANFER INDUSTRIAL LTDA.
APARECIDO DE PAIVA

Reconhecimento por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO, e(s) firma(s) de:
JULIA MARIA RIBEIRO FLOREZI
SOBZA (24054), Dou. fe. Em Teste de verdade,
Espirito Santo do Pinhal SP, 07 de novembro de 2015.
SOLICITANTES A SEREM CANCELADOS Nº 7.381.
Selo(s): 029884

1250
02000403-1828

TABELIONATO DE NOTAS
Reconheço por SEMELHANÇA a firma por esta SUPRA indicada de
APARECIDO DE PAIVA, Dou. fe. Jacutinga, 07/12/2015.
Encl. R\$ 3,79 Reconheço R\$ 0,23 TFS R\$ 1,25 (por assinatura)
Em test* da verdade.
07 DEZ 2015
LETICIA ZAMELATO LEGATTI

TABELIONATO DE NOTAS
RECONHECIMENTO DE FIRMA
BYD 79947

(Continuação da Página de assinaturas do Contrato de Locação a ser firmado entre Steelcom Construções Ltda. e Panfer Industrial Ltda.)

Testemunhas:

Assinatura:

Nome:

CPF/MF:

RG:

Assinatura:

Nome:

CPF/MF:

RG: