

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Por este Contrato de Locação, de um lado:

CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA – 2ª Região – SP – CORECON/SP, autarquia federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.144.084/0001-94, sediada na Rua Líbero Badaró, 425, 14º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01009-905, neste ato representada por seu representante legal, doravante denominada “**Locadora**”;

E de outro lado,

BOA VISTA AGENTE AUTÔNOMO DE INVESTIMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.565.407/0001-42, sediada na Rua Líbero Badaró, nº 425, 20º andar, sala 206, Centro, São Paulo/SP, CEP 01009-905, neste ato representada por seu representante legal, doravante denominada “**Locatária**”;

RESOLVEM firmar o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“**Contrato**”) pelos termos e condições abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

- 1.1. O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel localizado no **20º andar – sala 206 - do edifício Grande São Paulo, situado na Rua Líbero Badaró, 425, Centro, São Paulo/SP, CEP 01009-905 (“Imóvel”)**, destinado unicamente para uso não residencial.
- 1.2. A **Locatária** se compromete a ceder uma das salas que compõem o imóvel para uso de economistas inscritos no CORECON/SP como espaço de coworking.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO E RESCISÃO

- 2.1. O prazo da presente locação é de 3 (três) anos, com início em 01 de outubro de 2024 e término em 30 de setembro de 2027.
- 2.2. A **Locatária** poderá requerer a renovação da presente locação, desde que se manifeste expressamente e por escrito com 60 (sessenta) dias de antecedência ao término do prazo ajustado na Cláusula 2.1, obrigando-se a **Locadora** a expressamente manifestar-se sobre a renovação pretendida dentro do prazo de 30 (trinta) dias. Se houver acordo das partes, a renovação poderá ocorrer por novo período, igual ou distinto do prazo ora ajustado, devendo o novo valor do aluguel ser ajustado de comum acordo entre as partes **Locadora** e **Locatária**, firmando-se de imediato novo contrato, para os devidos fins legais.

- 2.3. Caso a **Locatária** venha a rescindir o presente contrato antes do término de vigência do mesmo, fica desde já estabelecido que a **Locatária** deverá comunicar por escrito a sua intenção à **Locadora** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem multa. Nessa hipótese a **Locatária** não terá direito a qualquer indenização pelas benfeitorias introduzidas no Imóvel.
- 2.4. Na hipótese de a **Locadora** desejar rescindir antecipadamente o presente Contrato, ou seja, antes de 30/09/2027, ou alienar o Imóvel a terceiros, por qualquer forma, estará a **Locadora** obrigada a conceder, expressamente, à **Locatária** a preferência para adquiri-lo, em igualdade de condições com terceiros, na forma do disposto no artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245, de 18/10/91, mediante notificação a ser entregue no endereço do Imóvel. Consoante o disposto no artigo 32 e seu parágrafo único da Lei nº 8.245/91, o direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial.
- 2.5. O terceiro que vier a adquirir o Imóvel objeto da presente locação estará obrigado a respeitar todas as cláusulas e condições deste contrato, especialmente o seu prazo de vigência, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91. Sem prejuízo dessa obrigação legal, a **Locadora** deverá inserir no Contrato materializador da alienação uma cláusula que alerte o adquirente sobre a existência da locação e sua obrigação de respeitá-la.
- 2.6. Na hipótese de a **Locadora** desejar rescindir antecipadamente o presente Contrato, ou seja, antes de 30/09/2027, ou alienar o Imóvel a terceiros, por qualquer forma, e, desde que não exercido o direito de preferência pela **Locatária** e não mantida pelo terceiro a locação nos presentes termos, a **Locadora** deverá indenizar a **Locatária** quanto ao investimento e às benfeitorias acordadas pelas Partes realizadas no Imóvel a partir desta data, cujo montante, devidamente comprovado com a apresentação das notas fiscais, deverá ser pago pela **Locadora** à **Locatária** na data da rescisão contratual e que terá redução proporcional ao prazo decorrido da locação.
- 2.7. O presente Contrato também será rescindido de pleno direito no caso de incêndio, destruição e outras razões de força maior que impeçam a utilização do imóvel, ou no de desapropriação do imóvel pelo poder público, sem indenização, independentemente do prazo de vigência.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALOR DO ALUGUEL

- 3.1. O valor do aluguel mensal fica avençado em **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)**, a ser pago pela **Locatária** até o dia 10 (dez) de cada mês, mediante depósito na conta bancária a ser informada pela **Locadora**.
- 3.2. Em caso de alteração nos dados bancários, a **Locadora** se compromete a comunicar a **Locatária** imediatamente, não sendo cabível a cobrança de encargos moratórios em razão do atraso na comunicação pela **Locadora**.

- 3.3. A partir do segundo ano de vigência do Contrato, o valor do aluguel será corrigido anualmente pela variação do índice IGP-M (FGV) e, na hipótese de sua extinção, pelo IPC/FIPE ou por outro índice de atualização monetária, a ser definido pelas Partes por escrito.

CLÁUSULA QUARTA – MORA

- 4.1. Caso a **Locatária** deixe de pagar o aluguel e/ou os encargos locatícios (sem a prévia anuência da **Locadora**) em seus respectivos vencimentos, ficará sujeita automaticamente ao pagamento do principal, com os acréscimos de seu inadimplemento, suportando a multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, incidindo atualização monetária nos termos do disposto na cláusula 3.3 e, ainda, juros moratórios calculados no importe de 1% (um por cento) ao mês, ambos (atualização e juros) calculados *pro rata die*.

CLÁUSULA QUINTA – ENCARGOS DO IMÓVEL

- 5.1. Correrão por absoluta e exclusiva conta da **Locatária** os impostos, taxas e contribuições lançadas sobre o imóvel, estando o imóvel isento de IPTU, comprometendo-se a encaminhar mensalmente à **Locadora** os comprovantes devidamente quitados.
- 5.2. A retenção indevida de avisos de cobrança, lançamentos de impostos, taxas e outros encargos que incidam sobre o imóvel objeto da locação, implicará na responsabilização da **Locadora**, que arcará com eventuais encargos que eventualmente incidam sobre o principal.

CLÁUSULA SEXTA – DESPESAS DO IMÓVEL

- 6.1. A **Locatária** será a única e exclusiva responsável pelo pagamento das despesas de condomínio, seguro e de todas e quaisquer contas lançadas pelas concessionárias de serviços públicos, relativas ao período de vigência da locação, ainda que lançadas após o término deste contrato e/ou desocupação do Imóvel, sendo obrigação da **Locatária** providenciar, na data em que findar ou que for rescindido este contrato, o cancelamento dos fornecimentos destes serviços no Imóvel, pela qual responderá a todo e qualquer tempo, desde que referentes ao período de ocupação do Imóvel, mesmo que lançados futuramente, a qualquer tempo, mas que tenham seus fatos geradores até a data do efetivo recebimento, pela **Locadora**, das chaves do Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – ESTADO DO IMÓVEL E BENFEITORIAS

- 7.1. A **Locatária** recebe o Imóvel em perfeito estado de conservação.

- 7.2. Considerando o estado de conservação no ato de entrega, as Partes acordam que a **Locatária** realizará a manutenção elétrica e hidráulica no Imóvel às suas expensas, a qual fica autorizada pela **Locadora** neste ato, devendo a Locatária apresentar à Locadora a documentação comprobatória (notas fiscais).
- 7.3. A manutenção do imóvel prevista na Cláusula 7.2 resultará em benfeitorias necessárias, úteis e/ou voluptuárias que passarão a integrar o Imóvel.
- 7.4. Na hipótese de benfeitorias necessárias ou em caso necessidade de obras que importem na segurança e/ou estrutura do Imóvel, a serem custeadas pela **Locadora**, caberá à **Locadora** providenciar o necessário e realizar as obras com a máxima urgência.

CLÁUSULA OITAVA – VISITAS

- 8.1. A **Locadora** poderá, sempre que julgar conveniente, no horário comercial, em dia e hora ajustadas de comum acordo com a **Locatária**, com 72 (setenta e duas) horas de antecedência, visitar o Imóvel a fim de verificar o cumprimento deste Contrato.

CLÁUSULA NONA – REGULAMENTO INTERNO

- 9.1. A **Locatária** obriga-se a respeitar a Convenção e o Regulamento Interno do Edifício, dos quais tem conhecimento e que passam a fazer parte integrante deste contrato, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA – SUBLOCAÇÃO

- 10.1. A **Locatária** não poderá sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte o Imóvel objeto deste Contrato, nem transferir o presente Contrato, sem prévio e expresse consentimento da **Locadora**, sendo da total responsabilidade da **Locatária** a presente locação até a definitiva desocupação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – NOVAÇÃO

- 11.1. Qualquer moratória ou concessão admitida pela **Locadora** à **Locatária**, ainda que reiterada, ao descumprimento de quaisquer das condições aqui ajustadas, não configurará renúncia, desistência, transigência ou novação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – VISTORIA

- 12.1. No prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da data da devolução do imóvel, a **Locatária** deverá agendar dia e hora para a realização da vistoria prévia. A vistoria do Imóvel considerará que a **Locatária** o restituirá de acordo com o desgaste natural decorrente do período de locação e com nova pintura do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – COMUNICAÇÕES

- 13.1. Todas as comunicações relativas ou para os fins deste Contrato, inclusive eventuais citações, notificações e demais atos que se façam necessários, serão realizados necessariamente por escrito e entregues de uma parte a outra por meio de e-mail, pessoalmente e/ou sob protocolo ou ainda, qualquer outro meio com comprovação de envio e recebimento, ficando investidos de poderes para receber tais comunicações e/ou quaisquer notificações, as pessoas identificadas abaixo:

Locadora:

Aos cuidados do Sr(a): Júlio Poloni
E-mail: gerenciaexecutiva@coreconsp.org.br

Locatária:

Aos cuidados do Sr(a): André Bartolomei
E-mail: andre@boavistainvestimentos.com.br

- 13.2. Caso haja alteração nos endereços declarados no preâmbulo ou ainda nos e-mails acima informados, a parte deverá informar à outra, através de comunicação inequívoca, sob pena das comunicações e notificações enviadas aos destinos desatualizados serem consideradas válidas e efetivadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FORO

- 14.1. Fica eleito o Foro da Justiça Federal Cível de São Paulo para cumprimento deste Contrato, assim como para dirimir eventuais questões dele advindas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e acordados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

gov.br

Documento assinado digitalmente
PEDRO AFONSO GOMES
Data: 30/09/2024 18:26:54-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

CONSELHO REGIONAL DE ECONOMIA – 2ª Região – SP

