

**INSTRUMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
EM FERNANDÓPOLIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM A
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÍCOLA DE SÃO
PAULO – CODASP E A EMPRESA MERCADÃO DE
TRATORES RIO PRETO LTDA.**

Por este Instrumento de Contrato de Locação de Imóvel para fins empresariais, de um lado, ora designada **LOCADORA**, a **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÍCOLA DE SÃO PAULO - CODASP**, sociedade de economia mista, sob o controle acionário do Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob n.º 61.585.220/0001-19, inscrição Estadual n.º 104.939.126.113, com sede em São Paulo - Capital, na Praça Ramos de Azevedo, n.º. 254, 1º andar, Centro, São Paulo - Capital, CEP 01037-010, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **TOSHIO MISATO**, e por seu Diretor de Operações, **ALEXANDRE PENTEADO PIRES** e, de outro lado, aqui designado **LOCATÁRIO**, a empresa **MERCADÃO DE TRATORES RIO PRETO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Juscelino Kubitschek, 111, Jardim Panorama, São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o n.º. 00.010.126/0001-47, neste ato representada por seu sócio, Sr. **IDERVAL APARECIDO DE OLIVEIRA**, portador do RG n.º. 12.743.890-7 e CPF n.º. 038.833.038-44, residente e domiciliado na Rua Benedito Moreira, 716, Parque Residencial Damha, São José do Rio Preto/SP, têm entre si, como justo e contratado, o que segue:



CLÁUSULA PRIMEIRA

A **LOCADORA** é a justo título legítima proprietária do imóvel localizado na Avenida Litério Grecco, nº. 1981, Jardim Araguaia, CEP: 15600-000, Fernandópolis, Estado de São Paulo, e, neste ato, o dá em locação à **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SEGUNDA

O prazo de locação ajustado é de **60 (SESSENTA) meses**, a contar da data de 13.03.2016, para terminar no dia 12.03.2021, data em que a **LOCATÁRIA**, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, obriga-se a devolver o imóvel à **LOCADORA**, livre e desocupado, em idênticas condições que o recebeu, ressalvado o desgaste pelo uso normal, ou então manifeste com sessenta dias de antecedência do final do contrato o seu interesse de renovar a locação.

Parágrafo Único: Se, terminado o prazo do presente Contrato, a **LOCATÁRIA** desejar continuar no imóvel, deverá fazê-lo por novo Contrato, cujo prazo, condições e valores serão definidos na ocasião, pelas partes contratantes.

CLÁUSULA TERCEIRA

O valor do aluguel a ser pago pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA** é de **R\$ 8.243,03 (oito mil, duzentos e quarenta e três reais e três centavos) mensais**, com vencimento no dia 05 de cada mês.

Parágrafo Primeiro: Os aluguéis deverão ser pagos pela **LOCATÁRIA**, por meio de depósito na conta corrente nº da **LOCADORA**.

Parágrafo Segundo: Em caso de atraso nos pagamentos, acrescidos multa de 10% (dez por cento) do valor do aluguel, correção monetária *pro rata die*, com base no IGPM (FGV) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, a contar da data do inadimplemento.



CLÁUSULA QUARTA

O objeto da presente locação destina-se a uso pela **LOCATÁRIA**, subordinando-se a presente locação às disposições da Lei nº 8.245/1991, com as alterações dadas pela Lei nº 12.112/2009.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA**, às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades pertinentes que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as consequências decorrentes da prática dessas atividades.

CLÁUSULA QUINTA

Obriga-se a **LOCATÁRIA**, igualmente, ao pagamento pontual dos tributos, contas de água e luz que incidirem sobre o imóvel locado, bem como quaisquer outras despesas que se refiram ao imóvel, os quais deverão ser pagos diretamente aos órgãos competentes, com recibos a serem entregues, já quitados, à **LOCADORA**, como comprovante de pagamento.

CLÁUSULA SEXTA

A **LOCATÁRIA** não poderá ceder ou transferir o presente contrato, parcial ou totalmente, sem o expresse consentimento da **LOCADORA**, sob pena de rescisão, de pleno direito, sem prejuízo do pagamento do débito anterior.

CLÁUSULA SÉTIMA

A **LOCATÁRIA** obriga-se a zelar e manter o imóvel ora locado em perfeitas condições e conservá-lo como se fosse seu próprio, e a fazer a sua expensas as reparações que se fizerem necessárias ou aquelas que forem exigidas pelas autoridades competentes.

Parágrafo Único: A **LOCATÁRIA** permitirá à **LOCADORA** examinar e vistoriar o imóvel locado sempre que entender necessário, em horário comercial e mediante prévio aviso a fim de certificar-se do seu estado de conservação.



CLÁUSULAS OITAVA

A **LOCATÁRIA** poderá fazer no imóvel locado, às suas expensas, obras ou modificações, desde que não afetem a sua estrutura, mediante prévia aprovação escrita da LOCADORA, sendo que, uma vez executada a obra, esta se incorporará ao imóvel locado, sem que assista à **LOCATÁRIA** direito de pleitear indenização, retenção ou compensação, excetuadas apenas as que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da desocupação e entrega do imóvel ora locado.

CLÁUSULA NONA

Fica pactuado que, se houver algum impedimento legal, ou posto por alguma autoridade competente, para a ocupação da **LOCATÁRIA** do imóvel ora locado, o presente Contrato rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedido por aquela autoridade, indicando impedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA

Dá-se ao presente Contrato o valor de **R\$ 494.581,80 (quatrocentos e noventa e quatro mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta centavos)**, para todos os fins e efeitos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Ocorrendo a desapropriação do imóvel, objeto deste Contrato, ficará a presente locação rescindida automaticamente, sem direito à **LOCATÁRIA** de exigir da **LOCADORA** ou da autoridade expropriante, em juízo ou administrativamente, qualquer indenização ou multa convencionada na cláusula seguinte, sem prejuízo da quitação total do débito anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

Estipular-se-á multa equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer das cláusulas contratuais, devida sempre por inteiro, seja qual for o tempo decorrido da locação, ressalvado à parte inocente o direito de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.



Parágrafo Primeiro: O pagamento da multa acima pactuada não eximirá a **LOCATÁRIA** de solver os danos que, porventura, causar ao imóvel.

Parágrafo Segundo: Caso a **LOCATÁRIA** opte pela devolução do imóvel antes do término do prazo de duração do contrato avençado, a multa pactuada será proporcional ao período de cumprimento do contrato, e sem prejuízo do pagamento do débito anterior.

Parágrafo Terceiro: Tudo quanto for devido em razão deste Contrato será cobrado por via executiva, ou ação apropriada, respondendo a parte devedora, além da principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

A **LOCATÁRIA** obriga-se a assegurar o imóvel locado contra os riscos de fogo, em companhia seguradora de absoluta idoneidade, mantendo-o segurado até o final do prazo contratual.

Parágrafo Primeiro: Se a **LOCATÁRIA**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o prédio locado, a **LOCADORA** poderá efetivar o seguro por conta da **LOCATÁRIA**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio a quantia equivalente ao valor de 1 (um) aluguel, vigente à época, a título de multa; será cobrado o montante total juntamente com o primeiro aluguel que se vencer.

Parágrafo Segundo: Se a **LOCATÁRIA** vier a contratar com a Companhia Seguradora o pagamento parcelado do seguro, obriga-se a apresentar à **LOCADORA**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

Parágrafo Terceiro: Constará sempre da apólice do seguro disposição segundo a qual, em caso de sinistro, a indenização será paga pela Companhia Seguradora diretamente à **LOCADORA**.

Parágrafo Quarto: O seguro deverá ser renovado anualmente até 05 (cinco) dias antes do vencimento de cada período, incumbindo-se a **LOCATÁRIA**, nos dias seguintes à efetivação do seguro, de entregar à **LOCADORA** a apólice respectiva.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

A **LOCADORA** obriga-se, em caso de venda ou alienação do imóvel locado, a denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando o novo proprietário ao cumprimento deste Contrato em todas as suas condições e cláusulas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

A **LOCATÁRIA** apresenta no parágrafo a seguir seus fiadores para o presente contrato, devendo, em caso de necessidade de substituição destes por qualquer motivo, indicar pessoa idônea e proprietária de bens suficientes para cumprir a obrigação, podendo a **LOCADORA** recusá-los nos termos do artigo 825 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** apresenta para a garantia de satisfação dos créditos oriundos do presente contrato, incluindo os acessórios da dívida principal e despesas judiciais, nos termos do art. 822 do Código Civil, como seus fiadores, infra-assinados:

- **OSMAIR DONIZETE GUARESCHI**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº. 9.425.542-8, CPF nº. 928.664.098/68, residente e domiciliado à Rua Dr. Alberto Naffah, nº. 237, Parque Residencial Comendador, São José do Rio Preto/SP

- **NIVALDO GUARESCHI**, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº. 7.972.547-8, CPF nº. 947.969.808/06, residente e domiciliado à Avenida Emílio Trevisan, 550 TP A Dueto Boulevard, ap. 44, Bom Jardim, São José do Rio Preto/SP.

Parágrafo Segundo: Os fiadores desde já renunciam expressamente ao benefício de ordem nos termos do artigo 828, I, do Código Civil.

Parágrafo Terceiro: Os fiadores desde já assumem suas respectivas obrigações nos termos do presente instrumento, inclusive em caso de renovação da locação.

Parágrafo Quarto: Os fiadores declaram que possuem bens suficientes para cumprir a obrigação assumida.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

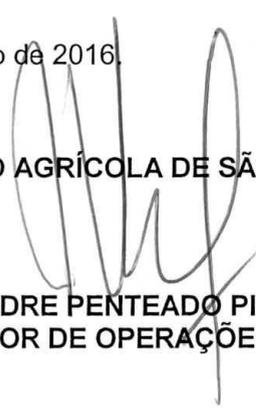
Para dirimir as dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, que não puderem ser resolvidas amigavelmente pelos contratantes, fica eleito o Foro da Comarca da Capital, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, consoante autorizado pelo artigo 58, II, da Lei nº 8.245/91.

E por estarem as partes justas e acordadas no quanto aqui se estabelece, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias, de igual teor, para um só fim, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 13 de março de 2016.

LOCADORA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO AGRÍCOLA DE SÃO PAULO – CODASP


TOSHIO MISATO
DIRETOR PRESIDENTE


ALEXANDRE PENTEADO PIRES
DIRETOR DE OPERAÇÕES

LOCATÁRIO: MERCADÃO DE TRATORES RIO PRETO LTDA.

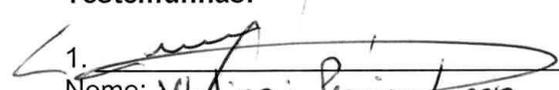

IDERVAL APARECIDO DE OLIVEIRA

FIADORES:


OSMAIR DONIZETTE GUARESCHI


NIVALDO GUARESCHI

Testemunhas:

1. 
Nome: Vladimir Pires Torres
R.G. 27.411.227-9
CPF 376.143.388-42

2. _____
Nome: _____
R.G. _____
CPF _____