

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação (doravante denominado "Contrato"), as partes, de um lado, **VALSA PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade limitada, com sede e foro na Capital do estado de São Paulo, na Av. Guilherme Dumont Villares, 1230, 10º. Andar, CEP: 05640-002, Registrada na Junta Comercial do estado de São Paulo sob o NIRE no. 35.221.209.599 em sessão de 17/01/2011, inscrita no CNPJ/MF sob o no. 08.607.191/0001-66, neste ato, representada por sua sócia Diretora, Sra. **Vera Lucia Crestani Machado Luz**, brasileira, viúva, empresária, portador da cédula de identidade RG no. 6.006.310 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o no. 254.926.638-28, residente e domiciliado na Rua Enrico de Martino, 450, Jardim Leonor, São Paulo – SP, CEP: 05652-010 (doravante denominado "LOCADORA"), e de outro lado,

Os Estados Unidos Mexicanos, através do seu CONSULADO GERAL DO MÉXICO em São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 03.742.323/0001-49, com sede na Rua Holanda, 274, Jardim Europa, São Paulo-SP, neste ato representado pela Cônsul Geral do México em São Paulo Sra. Margarita Perez Villaseñor, portador do passaporte diplomático nº D00053506, inscrito no CPF/MF sob o nº 078.480.091-06 neste ato representado de acordo com o disposto no Instrumento nº. 24.507, livro 686 de 2008, doravante chamado de **LOCATÁRIO**.

As partes entre si, justas e contratadas, resolvem de comum acordo firmar a presente locação de imóvel para fins não residencial mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. DO OBJETO

1.1 É objeto da presente locação o imóvel localizado na Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 1297, conjunto 91 – Ed. Sudameris, Brooklin – São Paulo – SP, com 206 m² de área útil, com direito ao uso de 05 (cinco) vagas indeterminadas de garagem [localizadas ou no 2º, ou no 3º, ou no 4º subsolos], adquirido pelo **LOCADORA** conforme registro nº 1.076, feito na matrícula nº 151.482, do 26º Cartório de Registro de Notas da Capital – SP.

1.2. A **LOCADORA**, proprietária e possuidor do Imóvel, objeto do presente contrato, entrega ao **LOCATÁRIO**, o Imóvel em condições adequadas de uso, conforme verificado no laudo de vistoria anexo ("Laudo de Vistoria") que, assinado pelas partes, passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

1.3. A **LOCADORA** garante que o imóvel está devidamente regularizado perante as autoridades públicas competentes, incluindo, mas sem limitação, a Prefeitura Municipal e o Corpo de Bombeiros, e que não há nenhuma objeção ou restrição de zoneamento que impeça o **LOCATÁRIO** de desenvolver suas atividades. Caso, por falta de regularidade do imóvel, o **LOCATÁRIO** não obtenha as autorizações e licenças das autoridades públicas para a realização de suas atividades, o **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Contrato sem incorrer em nenhuma penalidade.

2. DO ALUGUEL

2.1. O aluguel mensal é de R\$ 13.750,00 (treze mil, setecentos e cinquenta reais).

2.1.1. O valor do aluguel deverá ser reajustado com base na variação do índice IGPM da Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou na falta deste, por outro índice oficial, eleito de comum acordo entre as partes.

2.1.2. Os reajustes deverão ser efetuados anualmente, ou dentro da menor periodicidade estabelecido pelo Governo para reajuste de locações não residenciais.

2.2. Todas as despesas que recaem ou que porventura venham a recair sobre o imóvel objeto desta locação, tais como luz, telefone e seguro, IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), e despesas ordinárias condominiais (água, manutenção de ar condicionado, limpeza do edifício, vigilância, etc.), por conta exclusiva do **LOCATÁRIO**.

2.3. O aluguel acima convencionado será pago antecipado todo dia 15 (quinze) de cada mês, através de depósito bancário a ser efetuado na conta da **LOCADORA** no Banco Caixa Econômica Federal, na agência n. 1003, conta corrente nº 03.000181-7, valendo o comprovante de depósito como recibo, ou em local que a **LOCADORA** venha a indicar, em tempo hábil, por escrito.

2.4. O **LOCATÁRIO** incorrerá em multa de 10% (dez por cento) do valor mensal do aluguel, caso o pagamento dos aluguéis não sejam efetivados dentro do prazo convencionado por este contrato, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária calculada pela variação pró-rata do IGPM até o dia do efetivo pagamento ou na falta deste, por outro índice oficial, eleito de comum acordo entre as partes.

mm

Ⓞ

dy

2.5. O recebimento dos aluguéis e demais encargos da locação, fora do prazo ou por valor inferior ao dado por este contrato, representara mera tolerância do **LOCADORA**, não constituindo em hipótese alguma novação, renovação ou alteração das clausulas contratuais.

3. DO PRAZO

3.1. O prazo de vigência deste Contrato é de 36 (trinta e seis) meses, com início em 01 de setembro de 2017 e término em 31 de agosto de 2020, data em que o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel locado nas mesmas condições em que recebeu, sob pena de incorrer na multa contratual.

3.2. Ficará, ainda, facultada ao **LOCATÁRIO** em comum acordo com a **LOCADORA**, a renovação da locação aqui pactuada, mediante manifestação escrita nesse sentido a **LOCADORA**, remetida com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo em vigor.

3.2.1. Em caso de renovação da presente locação, as partes acordam que as condições deste Contrato serão observadas.

4. DA MULTA

4.1. A parte que infringir qualquer cláusula deste contrato fica estipulada a multa no valor de 1 (um) aluguel em vigor na data da infração, com a faculdade para a parte inocente poder considerar, simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade.

4.2. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir o Contrato sem a incidência da multa contratual, a qualquer tempo, desde que notifique o **LOCADORA**, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência da data pretendida para o término.

5. VISTORIA

5.1. Finda a locação o **LOCATÁRIO** se compromete a devolver o imóvel ora locado limpo, desocupado de pessoas e coisas, nas condições em que o recebeu, conforme o Laudo de Vistoria, salvo desgastes decorrentes de uso normal, independentemente de qualquer aviso ou notificação e após a devida verificação pelo **LOCADORA** do estado em que o imóvel se encontra.

5.2. Se o **LOCADORA**, pela vistoria que fizer, encontrar qualquer defeito ou dano, poderá recusar-se a receber as chaves até que o **LOCATÁRIO** reponha o imóvel nas condições que o recebeu, salvo os desgastes decorrentes de uso

MPV

Ⓟ

↗

normal, correndo o aluguel e demais encargos por sua conta, até que fiquem plenamente satisfeitas as exigências do presente contrato.

5.3. Fica expressamente facultado a **LOCADORA** ou a seu bastante procurador examinar ou vistoriar o imóvel ora locado, sempre que entender necessário ou conveniente, em dia útil, dentro do horário comercial, em hora previamente combinada.

5.4. Se feita a vistoria, for constatado danos nos aparelhos, paredes e instalações do imóvel ora locado, a **LOCADORA** notificará o **LOCATÁRIO** para, no prazo máximo de 5 (cinco) dias, iniciar o conserto ou reparo necessário, correndo as respectivas despesas por conta do **LOCATÁRIO**, sob pena de não o fazendo, cometer infração contratual que facultará a **LOCADORA** rescindir a presente locação, com a condenação do **LOCATÁRIO** ao pagamento de multa contratual e nas demais disposições legais.

5.5. É facultado a **LOCADORA**, na hipótese de não atendimento da notificação prevista na cláusula anterior, optar pela rescisão do Contrato com as cominações ali previstas ou mandar executar o conserto ou reparo, por pessoa de sua livre escolha, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado ao pagamento de todos os gastos feitos, corrigido monetariamente, e acrescido de eventuais indenizações a serem apuradas.

6. DA CONSERVAÇÃO

6.1. Todas as obras necessárias à adaptação do imóvel ora locado à finalidade da locação, bem como todos os reparos por qualquer dano causado, deverão ser feitos imediatamente às expensas do **LOCATÁRIO**.

6.2. Qualquer anormalidade que porventura venha a surgir no imóvel, no que se refere à solidez e segurança de sua construção, ou de uso de suas partes componentes, deverá ser imediatamente comunicada, por escrito, a **LOCADORA**.

6.3. Não poderá o **LOCATÁRIO** modificar a estrutura do imóvel, sem o consentimento expresso da **LOCADORA** e, quando findo ou rescindido o presente Contrato, o **LOCATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel nas condições recebidas.

7. DO USO DO IMÓVEL



MPV

A

7.1. O imóvel objeto desta locação será utilizado pelo **LOCATÁRIO** para fins exclusivamente não residenciais, não podendo o **LOCATÁRIO** dar ao Imóvel utilização diversa da aqui estipulada sem a anuência da **LOCADORA**.

7.2. Obriga-se o **LOCATÁRIO** a não praticar e proibir a prática, dentro dos limites do imóvel, de jogos de azar, atos contrários aos bons costumes e á ordem pública.

7.3. Não poderá o **LOCATÁRIO** sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, no seu todo ou em parte, a terceiros, a qualquer título, exceto para atividades da Conselheria do México e/ou Consulado Geral do México (PROMEXICO), durante todo o prazo de locação, que terminará com a efetiva entrega das chaves e, muito menos, transferir a terceiros, o presente Contrato sem o consentimento, por escrito, da **LOCADORA** ou de seu representante.

7.4. Todas as benfeitorias poderão ser feitas no imóvel com prévio consentimento por escrito da **LOCADORA**, as quais entretanto, ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias, mesmo que necessárias, inclusive divisórias e carpetes.

8. SEGURO

8.1. O **LOCATÁRIO** contratará seguro para o Imóvel, objeto da presente locação, contra incêndio, em companhia seguradora de sua escolha, mantendo-o em vigor durante toda a vigência do presente contrato. A **LOCADORA** será designado como beneficiário na apólice de seguro, que deverá ser emitida por companhia de seguro conceituada, no valor correspondente a 150 (cento e cinquenta) vezes o valor do aluguel mensal. O **LOCATÁRIO** entregará a **LOCADORA** em ate 60 (sessenta) dias após assinatura deste Contrato, cópia da apólice de seguro, que se incorporará a este instrumento.

8.2. Na hipótese do **LOCATÁRIO** deixar de contratar o seguro acima referido ou, tendo contratado seguro por prazo inferior à vigência deste Contrato e deixar de renová-lo, a **LOCADORA** poderá, a seu exclusivo critério contratar o seguro diretamente, a sua escolha, hipótese em que o **LOCATÁRIO** obriga-se ao correspondente reembolso do prêmio do seguro.

8.3. Em função do seguro referido na cláusula anterior, o **LOCATÁRIO** não respondera perante a **LOCADORA** e/ou terceiros por sinistros verificados no Imóvel locado e abrangidos na respectiva apólice.

9. VIGENCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. No caso de alienação do Imóvel, seja por qualquer forma possível, o LOCADORA, através do presente instrumento, outorga ao **LOCATÁRIO** o mais pleno e irrevogável direito de preferência na aquisição do imóvel na forma disposta nos artigos 27 a 34 da Lei nº. 8.245/91. Sem prejuízo do ora disposto, e caso o **LOCATÁRIO** abdique expressamente do direito de preferência ou não aceite a proposta, obriga-se então a **LOCADORA** a dar conhecimento ao adquirente da existência da presente locação, obrigando a respeitar suas cláusulas e condições até o final do prazo locatício ajustado.

9.2. No caso do Imóvel ser colocado à venda, o **LOCATÁRIO** permitirá que os interessados na compra o visitem, em dia e hora previamente indicados pela **LOCADORA** com ciência por escrito ao **LOCATÁRIO**.

9.2.1. Caso o imóvel objeto deste Contrato venha a ser efetivamente vendido ou de qualquer forma alienado, a qualquer título, inclusive permuta ou doação a terceiros, durante o prazo da presente locação, a validade deste Contrato permanecerá em todos os seus termos, obrigando os novos adquirentes a respeitá-lo nos termos do disposto no Código Civil Brasileiro.

9.3. Para as finalidades acima mencionadas, fica desde já autorizada a averbação do presente instrumento perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, arcando o **LOCATÁRIO** com os emolumentos cartorários devidos para atestar tal averbação junto à matrícula do Imóvel locado.

9.4. Ficará a **LOCADORA** obrigado a atender, em tempo hábil, a eventuais exigências que sejam de sua competência, feitas pelo Cartório de Registro de Imóveis e solicitadas pelo **LOCATÁRIO** a **LOCADORA**, para possibilitar a averbação mencionada na cláusula anterior.

9.5. Enquanto não averbada a presente locação no Cartório de Registro de Imóveis competente, obriga-se a **LOCADORA** a não alienar o Imóvel locado a terceiros, nem compromissá-lo em caráter irrevogável ou irretratável, sem obter do futuro adquirente ou compromissário comprador, por escrito, expressa concordância com relação aos termos e condições aqui estabelecidos, os quais deverão ser estritamente observados pelo adquirente ou compromissário até o final do prazo contratado neste instrumento ou de suas eventuais prorrogações.

10. RESCISÃO

WMP



10.1. A critério do **LOCATÁRIO**, a presente locação poderá ser rescindida de pleno direito, em caso de incêndio ou sinistro que impossibilite o uso normal do Imóvel, ou na hipótese de desapropriação do imóvel pela autoridade publica.

10.2. O **LOCATÁRIO** também poderá rescindir o presente Contrato, caso não obtenha dos Poderes Publico as licenças, autorizações e/ou permissões necessárias para a realização de suas atividades no Imóvel, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias a **LOCADORA**.

10.3. Nas hipóteses mencionadas acima nas Clausulas 10.1. e 10.2., a rescisão não acarretara ônus de espécie alguma para as partes, ressalvada ao **LOCATÁRIO**, no caso de desapropriação, a faculdade de haver do poder publico a indenização que julgar devida.

10.4. O presente Contrato também poderá ser rescindido pela parte inocente caso a outra parte deixe de cumprir qualquer obrigação contratual e não proceda ao cumprimento no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento de notificação da parte inocente nesse sentido. Nesse caso, a parte infratora ficará sujeita à multa contratual.

11. CONDIÇÕES GERAIS

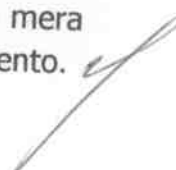
11.1. Todas as multas que o **LOCATÁRIO** der causa, por ele serão pagas, juntamente com os aluguéis, inclusive as que possam ser oriundas de retenção de aviso de lançamento de impostos, taxas e contribuições de melhoria.

11.2. O **LOCATÁRIO** obriga-se a satisfazer, por sua conta exclusiva, qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no imóvel locado, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer penalidades em incorrer a esse propósito.

11.3. Em caso de desapropriação do imóvel objeto deste Contrato pelos poderes públicos a **LOCADORA** e o **LOCATÁRIO** ficarão desobrigados por todas as cláusulas deste Contrato, ressalvando ao **LOCATÁRIO**, tão somente, a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

11.4. A tolerância por qualquer das partes quanto ao descumprimento pela outra de qualquer cláusula ou condição deste Contrato será considerada mera liberalidade não constituindo modificação ou novação do presente instrumento.

WAV



11.5. As partes declaram que (i) leram e entenderam todos os termos aqui redigidos; e (ii) foram assistidas por seus respectivos advogados.

11.6. O presente Contrato rege-se-á pelas disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

11.7. Nada neste contrato de locação será interpretado como uma renúncia as imunidades outorgadas aos Estados Unidos Mexicanos e/ou ao seu Consulado Geral do México em São Paulo, Brasil, sob o Direito Internacional, os tratados internacionais assinados entre os Estados Unidos Mexicanos e a República Federativa do Brasil e/ou a legislação local.

As partes procurarão resolver, através de negociações de boa-fé, qualquer disputa ou diferença derivada da interpretação ou cumprimento do presente contrato, assim como qualquer outra vinculada com o mesmo.

Sem prejuízo do anterior, em caso de diferenças com respeito a interpretação ou aplicação deste contrato o foro da Comarca de São Paulo será competente para resolve-las.

E, por assim estarem as partes justas e acordadas, assinam o presente contrato de locação em quatro vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas a tudo presente, para que produza os devidos efeitos.

São Paulo, 01 de Setembro de 2017.

LOCADORA: Vera Lucia Crestani Machado Luz
Valsa Participações Ltda.
Vera Lucia Crestani Machado Luz
CPF/MF bajo o n. 254.926.638-28

LOCATARIO: Margarita Perez Villaseñor
Margarita Perez Villaseñor
Passaporte diplomático nº D00053506
CPF/MF nº 078.480.091-06

TESTEMUNHAS:

1. Jorge Macedo González
Nome: Jorge Macedo González
CPF nº. 233.656.898-50

2. Carla Correa S. Oliveira
Carla Correa S. Oliveira
CPF: 116.385.638-02



11.5. As partes declaram que (i) leram e entenderam todos os termos aqui redigidos; e (ii) foram assistidas por seus respectivos advogados.

11.6. O presente Contrato reger-se-á pelas disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

11.7. Nada neste contrato de locação será interpretado como uma renúncia as imunidades outorgadas aos Estados Unidos Mexicanos e/ou ao seu Consulado Geral do México em São Paulo, Brasil, sob o Direito Internacional, os tratados internacionais assinados entre os Estados Unidos Mexicanos e a República Federativa do Brasil e/ou a legislação local.

As partes procurarão resolver, através de negociações de boa-fé, qualquer disputa ou diferença derivada da interpretação ou cumprimento do presente contrato, assim como qualquer outra vinculada com o mesmo.

Sem prejuízo do anterior, em caso de diferenças com respeito a interpretação ou aplicação deste contrato o foro da Comarca de São Paulo será competente para resolve-las.

E, por assim estarem as partes justas e acordadas, assinam o presente contrato de locação em quatro vias de igual teor e forma, perante duas testemunhas a tudo presente, para que produza os devidos efeitos.

São Paulo, 01 de Setembro de 2017.

LOCADORA:


Vera Lucia Crestani K. Luz

Valsa Participações Ltda.

Vera Lucia Crestani Machado Luz

CPF/MF bajo o n. 254.926.638-28

LOCATARIO:

Margarita Perez Villaseñor

Margarita Perez Villaseñor

Passaporte diplomático nº D00053506

CPF/MF nº 078.480.091-06

TESTEMUNHAS:

1.

Jorge Macedo González

Nome: Jorge Macedo González
CPF nº. 233.656.898-50

2.

Carla Correa S. Oliveira

Nome: Carla Correa S. Oliveira
CPF: 116.385.638-02