

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO



LOCADORA: Massa Falida de Desenvolvimento Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ/MF:29.367.729/0001-82, representada por seu Administrador Judicial, nomeado pelo Juízo da 3ª Vara Empresarial da Comarca Central da Capital, Dr. Wagner Nascimento, brasileiro, solteiro, advogado inscrito na OAB/RJ sob o nº 128.768, com endereço sito à Avenida Rio Branco nº 134, 20º andar - Centro - Rio de Janeiro/RJ

LOCATÁRIA: CONSTRUTORA ATERPA LTDA, sociedade privada com escritório sito a Av. Evanfro Lins e Silva 840 sala 101, inscrita no CNPJ sob o nº 17.162.983/0001-65, neste ato representada por seus procuradores WILSON HESKETH, brasileiro, separado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 28334-D, expedida pelo CREA/RJ, em 09/01/76, inscrito no CPF sob o nº 311.804.507/87, e LUCAS MAGALHÃES VASCONCELOS, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 77165-D, expedida pelo CREA/MG, em 26/02/02, inscrito no CPF sob o nº 036.871.796/80, nos termos da procuração lavrada no 2º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte - MG, no livro 1328 P, às fls. 026, em 26/05/2008,

QUADRO GERAL DO CONTRATO DE LOCAÇÃO:

- a) **IMÓVEL:** Área Parcial do Terreno designada por Lote 5 do PAL 29.820, com frente para a Av. Evandro Lins e Silva, conforme croquis em anexo, que passa a fazer parte integrante do presente Instrumento.
- b) **PRAZO DE LOCAÇÃO:** 10 (dez) meses com início em 20 de julho de 2008 e término em 19 de maio de 2009.
- c) **ALUGUEL MENSAL:** R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a cada mês de locação.
- d) **CARÊNCIA:** não há.
- e) **DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:** Para fins Não Residenciais e Stand de Vendas.

1ª) DA LOCAÇÃO:

Por este instrumento particular de contrato de locação, a LOCADORA dá em locação pelo prazo de 10 (dez) meses, à LOCATÁRIA o imóvel supra referenciado no QUADRO GERAL, tendo como prazo final de vigência do contrato a data de 19 de maio de 2009.

2ª) DO PRAZO:

O prazo de locação é de 10 (dez) meses, conforme especificado na alínea "b" do Quadro Geral, iniciando em 20 de julho de 2008 e tendo por término a data de 19 de maio de 2009, sendo que findo o mesmo, se não houver novo ajuste por escrito, ficará rescindido o contrato de aluguel independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou não.

(Handwritten signatures and initials)

5483
Tribunal do Estado

3ª) DO ALUGUEL E ENCARGOS:

O aluguel mensal é o especificado na alínea "c" do Quadro Geral, com o vencimento todo o dia 20 (vinte) de cada mês, sendo o primeiro no dia 20/08/08. O convencionando-se que o pagamento se dará na sede do LOCADORA.

§ 1º - Serão de responsabilidade da LOCADORA os tributos e encargos legais (os impostos, taxas, que onerem ou venham a onerar o imóvel locado.

§ 2º - Qualquer recebimento acatado pela LOCADORA fora dos prazos e condições convencionadas neste contrato será havido por mera tolerância e não induzirá novação de qualquer espécie.

§ 3º - Quando no dia do vencimento não houver expediente bancário no município do Rio de Janeiro, o pagamento de aluguel e encargos deverá ser postergado para o primeiro dia útil posterior.

4ª) DOS REAJUSTAMENTOS:

Caso ocorra ao término do prazo contratual sua renovação ou prorrogação, por qualquer motivo, o valor do aluguel pactuado será imediatamente reajustado tomando por base a variação positiva havida no índice IGP-M/FGV ocorrida no período compreendido entre a data deste contrato e a data do seu término, passando a sofrer reajustes após decorrido cada período de 12 (doze) meses. Fica ainda convencionado que na impossibilidade de uso do índice pactuado, os reajustamentos serão feitos por outro índice governamental, autárquico ou fundacional, determinado pelo Governo ou à escolha das partes.

5ª) DO USO E FINS:

No imóvel objeto da locação não poderão ser guardados materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou outros de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, visto que o mesmo destinar-se-á exclusivamente para os fins constantes da alínea "e" do Quadro Geral deste contrato.

6ª) DA TRANSFERÊNCIA:

A LOCATÁRIA não poderá transferir, ceder ou sublocar, no todo ou em parte, o imóvel ora locado sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, que não precisará justificar sua negativa. No entanto, a LOCATÁRIA fica autorizada a permitir a ocupação das dependências locadas por empresas do mesmo grupo econômico que o seu e vinculada a sua atividade, ficando, porém, estatuído que permanecerá a LOCATÁRIA como a única responsável pelo cumprimento das obrigações contratuais.

7ª) DAS BENFEITORIAS:

Quaisquer benfeitorias no Imóvel serão incorporadas ao imóvel, não cabendo à LOCATÁRIA o direito de retenção ou restituição pelas mesmas, obrigando-se a LOCATÁRIA a remover as benfeitorias, quando finda a locação, se isso for do interesse da LOCADORA.

8ª) DAS INFRAÇÕES LEGAIS:

A LOCATÁRIA obriga-se a pagar todas e quaisquer multas aplicadas pelas autoridades competentes por infração de leis, portarias, regulamentos, posturas estaduais, municipais ou de saúde pública que venha a praticar por si, seus empregados/contratados ou visitas, bem como a dar conhecimento a LOCADORA das intimações, avisos ou notificações que receber, o que fará dentro de prazo que permita seu cumprimento ou defesa mediante a entrega dos documentos que tiver recebido, exonerando os proprietários da responsabilidade por tais pagamentos.

09) DA CONSERVAÇÃO:

Finda a locação, a LOCATÁRIA obriga-se, sob pena de reparação à(s) sua(s) custa(s), a entregar o imóvel nas mesmas condições em que receberá o imóvel.

[Handwritten signatures and initials]

10) DA INSPEÇÃO:

A LOCATÁRIA obriga-se a permitir a LOCADORA, por si, seus prepostos ou procuradores, a ingressar no imóvel objeto da locação, para verificar o cumprimento deste contrato, desde que em horário comercial e previamente comunicado à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

11) DO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS FORA DO PRAZO:

O pagamento do aluguel e demais encargos em razão da locação, se não for feito no momento oportuno e aceito pela LOCADORA, dentro das condições previstas na cláusula quarta, sofrerá, a partir do vencimento, incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, "pro rata die".

12) DA MULTA CONVENCIONAL PELO ATRASO DE ALUGUÉIS E ENCARGOS:

Havendo atraso no pagamento, pela LOCATÁRIA, do aluguel e demais encargos oriundos da locação, acarretará a cobrança da importância devida, acrescida da multa de 10% (dez por cento), incidente sobre o aluguel em atraso e se o atraso for superior a 30 (trinta) dias, também da atualização monetária, com base na variação do índice IGP-M, incidente sobre o montante global devido.

§ Único - Fica assegurado à LOCADORA, o direito de rescindir o presente contrato de imediato e independentemente de notificação à LOCATÁRIA, no caso de atraso no pagamento do aluguel mensal por mais de 30 (trinta) dias, hipótese em que desde já a LOCATÁRIA autoriza que o LOCADOR se emita imediatamente na posse do imóvel, sem necessidade de notificação ou propositura de ação judicial.

13) DA RESCISÃO E MULTA

A Rescisão da Locação poderá ser requerida pela Parte inocente, no caso do descumprimento de obrigações legais ou do presente Contrato. Independente da rescisão do contrato e de outras sanções fica estipulada multa não compensatória equivalente ao valor de **02 (dois)** meses de aluguel vigente na data da violação, para a infração de qualquer das cláusulas ou condições deste contrato, ressalvadas as hipóteses do parágrafo único desta cláusula e do parágrafo primeiro da Cláusula 2ª.

§ Único - Ficarà rescindido de pleno direito o presente contrato em caso de incêndio, total ou parcial, e outros sinistros, sem culpa da LOCATÁRIA ou da LOCADORA, bem como na ocorrência de motivos de força maior comprovados e reconhecidos, que impossibilitam a utilização do imóvel objeto desta locação, para os fins propostos, sem direito à LOCADORA à indenização de qualquer espécie ou natureza.

14) DA ENTREGA DO IMÓVEL:

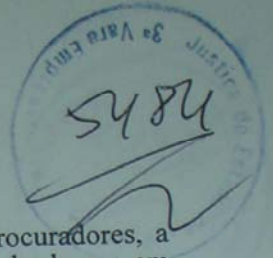
A entrega do terreno para vistoria, depois de desocupado, não exonera a LOCATÁRIA das obrigações contratuais, inclusive quanto ao aluguel, se for constatada infringência nas condições previstas para entrega do imóvel, sendo que a exoneração só se dará depois de reparados ou indenizados os danos existentes e de responsabilidade da LOCATÁRIA, salvo o desgaste natural.

15) DA TOLERÂNCIA:

Se, na vigência deste contrato, uma Parte admitir em favor da outra Parte demora no pagamento dos alugueis e encargos ou deixar de fazer cumprir quaisquer cláusulas ou condições do presente, esta tolerância jamais poderá ser considerada como novação ou modificação de qualquer das condições estipuladas, permanecendo assim em vigor todas as cláusulas e condições integrantes deste por todo o tempo de locação, inclusive suas eventuais prorrogações.

16) DA VENDA:

O referido imóvel poderá ser vendido a qualquer tempo respeitando-se as condições legais e as cláusulas do presente contrato, não ensejando direito de preferência a inquilina.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



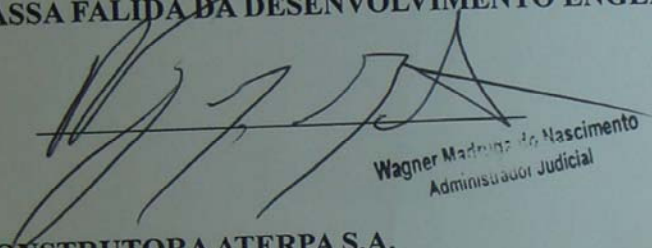
17) DO FORO:

Os contratantes obrigam-se por si e seus sucessores, e elegem o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro - RJ, com exclusão e renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir todas e quaisquer dúvidas ou ações que tenham por objeto o presente contrato.

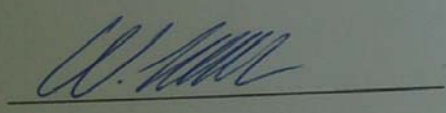
E, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e para um só fim de direito, o que fazem na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.

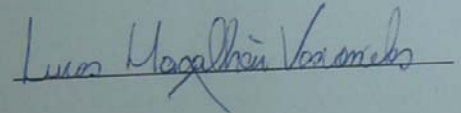
Rio de Janeiro, 20 de julho de 2008.

LOCADORA: MASSA FALIDA DA DESENVOLVIMENTO ENGENHARIA LTDA

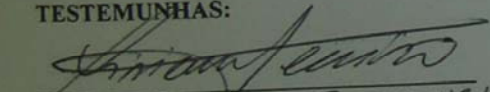

Wagner Madrugada do Nascimento
Administrador Judicial

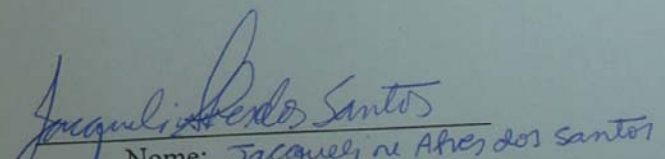
LOCATÁRIA: CONSTRUTORA ATERPA S.A.




Lucas Magalhães Vasconcelos

TESTEMUNHAS:


Nome: V. VIANE FERREIRA
CPF: 104.754.307-03


Nome: Jacqueline Alves dos Santos
CPF: 076.392.387-40