LEFF
BUILD TO SUIT

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Por este instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes nomeadas e qualificadas abaixo, têm entre si, justo e acordado, o presente CONTRATO, o qual se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

LOCADOR: LEFF LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob. 36.993.705/0001-02, estabelecida à Rua Jau Guedes da Fonseca, n. 369, Coqueiros, Florianópolis/SC, CEP 88080-080.

LOCATÁRIO(A): CONDOMÍNIO DO EDIFICO LE MONDE OFFICE, localizado na cidade de Rio de Janeiro Estado de Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 3.500, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro – RJ - CEP: 22640-102, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) sob o n.º 09.429.039/0001-01, por seu representante legal, Sindico: HFX ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., localizado no endereço Pc Franklin Roosevelt, 200, Andar 14, Consolação, São Paulo, SP, CEP 01303-020, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 10.224.919/0001-12, neste ato representado por: Luis Hjalmar Madelaire De Paoli, portador da cédula de Identidade nº W056708ADPMAFDF e CPF nº 089.457.598-83.

FORNECEDOR(A): HLG - SECURITY COMÉRCIO E LOCAÇÃO - EIRELI, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob n°. 24.020.170/0001-04, com sede na Rua Domingos André Zanini, nº 277 - sala 1.004 – Campinas - São José – Santa Catarina - CEP 88117-907, neste ato representada por sua procuradora, Caroline Mamprin, inscrita no CPF/MF sob n° 319.433.058-62.

DOS CONSIDERANDOS

O presente ajuste será norteado e interpretado levando-se em conta os *"Considerandos"* seguintes:

Considerando que, faz parte da atividade social/empresarial do LOCADOR, o aluguel de coisas móveis, tal qual normatizado pelos artigos 565 e seguintes do Código Civil Brasileiro;

Considerando que, o LOCATÁRIO pretende instalar em suas dependências equipamentos de segurança por ele especificados, mas, sem, contudo adquirir os mesmos;

Considerando que, o LOCADOR se dispõe a adquirir todos os equipamentos determinados pelo LOCATÁRIO, especificamente para proceder-lhe a entrega mediante locação mensal, nos termos e forma aqui ajustados;

1º Tabelionato de Notas

Considerando que, o LOCADOR não teria qualquer outra destinação aos equipamentos, que não a locação ao LOCATÁRIO.

Considerando que, os bens serão fornecidos pela FORNECEDORA, preambularmente qualificada, por indicação da LOCATÁRIA;

Considerando que, a FORNECEDORA é quem realizará a instalação dos equipamentos no endereço da LOCATÁRIA.

Considerando, por fim, que a locação passará a viger após a aquisição dos bens pelo LOCADOR e disponibilização ao LOCATÁRIO;

Em comum acordo, RESOLVEM:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a LOCAÇÃO dos equipamentos relacionados no ANEXO I, rubricado e assinado pelas partes faz parte integrante e indissociável do presente instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

A presente locação é firmada pelo prazo determinado de 48 (quarenta e oito), iniciando-se imediatamente após instalação, devidamente aceita pelo LOCATÁRIO. Após o prazo determinado neste contrato e não havendo interesse na prorrogação o LOCATÁRIO deverá restituir os equipamentos alugados, nas mesmas condições em que foram recebidos, observando-se as disposições dos parágrafos seguintes acerca de prorrogações e notificações.

Parágrafo primeiro – da data de entrega

Paralelamente a assinatura deste contrato, o LOCADOR está efetuando a compra dos bens a serem locados diretamente da FORNECEDORA (aqui anuente interveniente) a qual se compromete em entregar os equipamentos locados e instalar diretamente na sede da LOCATÁRIA, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data de assinatura deste, podendo ser antecipado.

Parágrafo segundo– prorrogação automática:

Após o fim do prazo contratual estabelecido neste contrato, o mesmo será automaticamente renovado por períodos consecutivos de 6 (seis) meses, a menos que uma das partes denuncie o contrato com pelo menos três meses antes do prazo contratual vigente (inicial ou da renovação corrente)

1º Tabelionato de Notas

LEFF
BUILD TO SUIT

CLÁUSULAS TERCEIRA – DO PREÇO

Pelo aluguel dos equipamentos o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), sempre ATÉ o quinto dia do mês subsequente ao vencido. Se o contrato for renovado após o prazo inicialmente ajustado, de 48 (quarenta e oito), o aluguel será reduzido para o correspondente a 10% (dez por cento) do valor vigente.

Parágrafo primeiro. Se algum dos equipamentos necessitarem de manutenção ou assistência técnica durante o prazo da locação, os valores relativos ao aluguel deverão ser mantidos na íntegra, entendendo-se como natural este tipo de interrupção. Assim como é de responsabilidade da LOCATÁRIA a contratação e manutenção da prestação dos serviços de instalação, assistência técnica, manutenção, operação, ou quaisquer outros, de responsabilidade do FORNECEDOR ou de terceiros, não lhe isentando do pagamento de aluguéis por algum serviço mal prestado.

Parágrafo segundo

Em caso de atraso no pagamento dos alugueres o LOCATÁRIO ficará sujeita a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, mais juros de mora de 1% a.m (um por cento) ao mês, calculados "pro rata" e correção monetária pelo IGP-M/FGV, a partir da data do vencimento até o efetivo pagamento. O LOCATÁRIO deverá também arcar com as despesas, custos e encargos incorridos com a localização do LOCATÁRIO e dos equipamentos, com a retomada dos equipamentos, ou com qualquer visita que a LOCADORA fizer às instalações do LOCATÁRIO para descobrir o motivo do inadimplemento, ou promover citação, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial.

Parágrafo terceiro

O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no coeficiente de atualização acumulado pelo IGPM (FGV), na impossibilidade deste pelo IPCA, ou índice determinado por lei. Se houver algum caso futuro, de plano econômico governamental ou algo que cause desbalanceamento na relação aqui pactuada, como a volta de inflação desmedida, a periodicidade do reajuste poderá ser alterada, a fim de não causar perdas desproporcionais ao LOCADOR.

Parágrafo quarto. A inadimplência no pagamento do aluguel, por mais de 60 (sessenta) dias, facultará ao Locador a rescisão do presente contrato, podendo optar pela ação judicial possessória para retomada dos equipamentos, sem prejuízo da execução dos alugueres inadimplidos, devidamente acrescidos de multa, juros, correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios.

Parágrafo quinto. Eventual recebimento pelo Locador ou preposto de aluguel a menor sem os acréscimos oriundos da impontualidade, será considerada mera tolerância sem constituir novação ou modificação das condições pactuadas no presente instrumento.

Tabelionato de Notas

Parágrafo sexto. O pagamento parcial de qualquer valor primeiramente amortizará os juros e em seguida a parcela do aluguel mais antigo, sem prejuízo da aplicação das penalidades pelo atraso conforme disposições dos parágrafos anteriores.

CLÁUSULA QUARTA – FORNECEDOR E EQUIPAMENTOS

O LOCATÁRIO declara ter escolhido os bens que lhe serão locados, tal qual especificado no Anexo I, bem como indicou o FORNECEDOR, que assina o presente como anuente.

Parágrafo primeiro – Garantia e Assistência técnica. Ao LOCATÁRIO caberá obter e solicitar as garantias e/ou assistência técnica necessárias para instalação, operação e manutenção dos equipamentos apenas do FORNECEDOR, uma vez que o LOCADOR neste ato cede todas as garantias e direitos relativos à assistência técnica sobre os equipamentos do FORNECEDOR ao LOCATÁRIO, por não ser o LOCADOR vendedor dos equipamentos e não ter conhecimento especializado sobre eles, não podendo ser responsabilizado pelas garantias, condições ou declarações expressas ou implícitas, ou pela assistência técnica, por não ser a LOCADORA responsável pelo bom funcionamento dos equipamentos, não assumindo, portanto, nenhuma responsabilidade nesse sentido.

Parágrafo segundo - software:

Se os equipamentos incluírem ou tiverem algum software, o LOCATÁRIO acordará com o FORNECEDOR quanto à licença de uso deste. O LOCATÁRIO deverá se certificar de que o software é adequado para seu uso, devendo devolvê-lo juntamente com os equipamentos.

Parágrafo terceiro – Reclamação:

Toda e qualquer reclamação relacionada aos equipamentos, incluindo software, deverá ser direcionada diretamente ao FORNECEDOR e não ao LOCADOR em virtude da cessão de todo e qualquer direito de garantia e de assistência técnica sobre os equipamentos, conferida ao LOCATÁRIO. O LOCATÁRIO deverá informar imediatamente ao LOCADOR, por escrito, sobre qualquer reclamação para que o LOCADOR possa orientá-lo em tudo o que for necessário para concretizar essa cessão de direitos e reclamações, inclusive a potencial indicação de terceiros, que não o FORNECEDOR, no caso de não cumprimento pelo FORNECEDOR de suas obrigações quanto à garantia ou assistência técnica, salvaguardando, portanto, a continuidade da locação.

Parágrafo quarto – entrega dos equipamentos:

Os equipamentos serão entregues ao LOCATÁRIO e instalados em suas dependências diretamente pelo FORNECEDOR e sob exclusiva responsabilidade deste, sem que o LOCADOR tenha qualquer responsabilidade, seja pelo atraso na entrega dos equipamentos ou por eventual defeito(s) na instalação.

Tabelionato de Notas

Parágrafo quinto: O LOCATÁRIO deverá inspecionar os equipamentos, quando da entrega, examinando-os para se certificar de que estão completos, livres de defeitos e em pleno funcionamento, bem como se correspondem às descrições e quantidades contratadas e que se apresentam adequados às finalidades solicitadas pelo LOCATÁRIO; e, tudo estando em ordem, se compromete em assinar a confirmação de entrega, dando por recebida e atestada as perfeitas condições dos equipamentos.

Parágrafo sexto: O LOCATÁRIO deverá indenizar o LOCADOR por qualquer perda que este tiver, decorrente de seu silêncio ao receber, ou que venham apresentar, equipamentos com defeitos ou com problemas na instalação ou uso, sendo a FORNECEDORA a responsável pela devida instalação e manutenção dos equipamentos.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO, sob pena de indenização e responsabilização:

a) Manter os equipamentos em boas condições, providenciar toda a manutenção e reparos necessários, e renovar quaisquer peças que necessitem de substituição;
b) Manter os equipamentos no endereço em que foram instalados e solicitar autorização escrita do LOCADOR para realocar os equipamentos em outro endereço;
c) Usar os equipamentos somente para os fins de seus negócios;
d) Permitir que o LOCADOR ou seus agentes inspecionem os equipamentos, quando solicitado;
e) Pagar o aluguel pontualmente conforme;
f) Informar imediatamente o LOCADOR sobre quaisquer danos, mal funcionamento ou atos prejudiciais aos equipamentos, especialmente qualquer ordem de arresto ou penhora pendente ou em curso, relacionada aos equipamentos ou ao imóvel onde os equipamentos se encontram instalados, prestando todas as informações necessárias e se responsabilizando pelas despesas necessárias à defesa dos equipamentos contra terceiros, inclusive custas judiciais e contratação de advogados, salvo se o LOCADOR der causa a constrição;
g) Assumir o risco de destruição acidental, danos acidentais ou furto dos equipamentos pelo prazo em que os equipamentos permaneceram com o LOCATÁRIO, salvo a deterioração resultante do uso natural;

Parágrafo primeiro. O LOCATÁRIO não poderá alterar ou executar acréscimos aos equipamentos sem autorização do LOCADOR e, caso o faça, as alterações ou acréscimos serão incorporados aos equipamentos e se tornarão automaticamente de propriedade do LOCADOR, afigurando-se indevida

2º Tabelionato de Notas

qualquer indenização, renunciando expressamente o LOCATÁRIO a toda e qualquer indenização e/ou direito de retenção.

Parágrafo segundo. Fica terminantemente vedada toda e qualquer venda, alienação, cessão, empréstimo ou sublocação dos equipamentos pelo LOCATÁRIO sem que haja prévia e expressa anuência do LOCADOR.

Parágrafo terceiro. Ao fim do Contrato, o LOCATÁRIO deverá entregar os equipamentos, às suas custas, nas instalações indicadas pelo LOCADOR. Todos os dados inseridos pelo LOCATÁRIO nos equipamentos deverão ser apagados de forma definitiva. Se o LOCATÁRIO não devolver ao LOCADOR os equipamentos imediatamente deverá continuar a pagar os Aluguéis, pro-rata, até que os equipamentos sejam efetivamente devolvidos, os quais devem estar em boas condições de funcionamento e nas mesmas condições em que foram entregues, de modo a possibilitar que sejam imediatamente disponibilizados para uso por terceiros sem a necessidade de quaisquer reparos ou restauração. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, por quaisquer peças ou acessórios faltantes ou defeituosos, o correspondente ao valor médio e justo de mercado estimado para produtos similares e de mesma idade.

CLÁUSULA SEXTA – PERDAS E DANOS

A parte que infringir o presente contrato deverá indenizar a outra parte no valor correspondente a perdas e danos decorrente de seu ato, sem prejuízo da rescisão contratual e aplicação da multa por rescisão antecipada.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESCISÃO

Havendo rescisão deste contrato, o LOCATÁRIO deverá restituir os bens locados imediatamente ao LOCADOR, sendo expressamente vedada a retenção dos mesmos, sob qualquer pretexto ou pretensa compensação ou cobrança da LOCADORA, devendo ainda pagar os alugueis até a data da efetiva devolução dos mesmos, em perfeitas condições de uso e gozo.

Parágrafo primeiro: Caso o LOCATÁRIO rescinda antecipadamente, ou dê motivo à rescisão este Contrato, e, tendo em vista o alto investimento do LOCADOR na compra dos bens especialmente adquiridos para servir ao LOCATÁRIO, deverá pagar ao LOCADOR, além dos alugueis (e acréscimos) devidos até a efetiva devolução, 75% (setenta e cinco por cento) dos Aluguéis remanescentes, caso a rescisão do Contrato ocorra durante o 1º ano da locação ou, 50% (cinquenta por cento) dos Aluguéis remanescentes, caso a rescisão do Contrato se dê a partir do 2º ano da locação, sem prejuízo de pagamento por quaisquer danos sofridos pelo LOCADOR. Todos os custos incorridos pelo LOCADOR

Tabelionato de Notas

na retomada de posse, armazenagem, inspeção ou venda dos equipamentos serão cobrados do LOCATÁRIO.

Parágrafo segundo. Constitui, também, justo motivo para rescisão contratual a ser promovida pelo LOCADOR, através de notificação escrita enviada ao LOCATÁRIO para rescindir o contrato e retomar a posse dos equipamentos se:

O LOCADOR tiver motivos razoáveis para acreditar que o LOCATÁRIO não possa pagar suas dívidas ou tenha sido declarado falido, em recuperação judicial ou extrajudicial, ou em sendo o LOCATÁRIO uma empresa, for liquidado ou tiver um liquidante ou síndico nomeado.

O LOCATÁRIO for uma pessoa física, vier este a falecer.

O LOCADOR tiver motivos razoáveis para acreditar que os equipamentos ou seu interesse estejam em risco.

CLÁUSULA OITAVA – SEGURO

O LOCATÁRIO fica obrigado a contratar seguro para os equipamentos, através de seguradora idônea, para cobertura do custo integral de substituição dos mesmos e contra todos os riscos e reclamações de lesões, perdas ou danos causados aos equipamentos, em até 6 (seis) semanas a partir da Data da Entrega. O LOCATÁRIO deverá tomar as providências para que a titularidade da LOCADORA sobre os equipamentos seja resguardada na apólice de seguros, apresentando à LOCADORA a comprovação da contratação do seguro.

Parágrafo primeiro: Após 6 semanas da data da entrega, se o LOCATÁRIO não apresentar comprovação do seguro, incorrerá em infração contratual e ficará, ainda, exclusivamente responsável por todos e quaisquer danos, prejuízos, indenizações, lesões e perdas relacionadas aos equipamentos, e/ou à terceiros se provenientes de danos oriundos dos equipamentos.

Parágrafo segundo. Diante de qualquer solicitação relacionada a sinistro ou qualquer acionamento do seguro deverá ser imediatamente notificado o LOCADOR. O LOCATÁRIO não deverá concordar com a resolução de qualquer sinistro sem permissão por escrito do LOCADOR e deverá nomeá-lo como beneficiário da apólice e como seu agente, autorizando a seguradora a pagar ao LOCADOR qualquer liquidação ou prêmio de sinistros sobre os equipamentos.

Parágrafo terceiro. O procedimento a ser adotado pela seguradora poderá, a critério do LOCADOR, ser direcionado ao reparo ou substituição dos equipamentos ou aos pagamentos devidos ao LOCADOR. No caso de perda total para fins de seguro, o LOCADOR poderá rescindir este Contrato, ficando o LOCATÁRIO obrigado a pagar a diferença, se houver, entre os valores recebidos pela LOCADORA e o

Tabelionato de Notas

valor agregado de todos os aluguéis que o LOCATÁRIO deveria ter pago caso a contratação tivesse continuado pelo Prazo da Locação remanescente.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES E CONVENÇÕES ACESSÓRIAS

1) Os equipamentos são de propriedade do LOCADOR, portanto, o LOCATÁRIO não tem direito a requerer depreciação de capital sobre eles;

2) Todas as tarifas, encargos e impostos relacionados à posse e ao uso dos equipamentos são de responsabilidade do LOCATÁRIO, incluindo os estabelecidos por lei posteriormente.

3) Se durante a vigência deste Contrato houver qualquer alteração nos tributos da operação, ou baixas dedutíveis, a LOCADORA poderá, por notificação por escrito ao LOCATÁRIO, ajustar o valor dos Aluguéis em conformidade, de modo que a LOCADORA retorne à posição em que se encontrava antes do referido evento.

4) Se houver mais de um LOCATÁRIO. cada qual será solidariamente responsável perante a LOCADORA;

5) A LOCADORA poderá ceder ou transferir este Contrato ou quaisquer de seus direitos ou obrigações. O LOCATÁRIO somente poderá ceder ou transferir quaisquer de seus direitos ou obrigações mediante autorização prévia por escrito da LOCADORA.

6) Salvo no caso de fraude, ocorrendo um dano previsível causado pela LOCADORA, seu representante legal ou agente, fica acordado que a LOCADORA somente responderá por danos materiais ou à propriedade, ficando a indeni- zação limitada a 25 % (vinte e cinco por cento) dos aluguéis totais e excluída a indenização por lucros cessantes, danos indiretos ou imateriais.

CLÁUSULA DÉCIMA – IRREVOGABILIDADE

O presente contrato, ressalvadas as hipóteses rescisórias e de inadimplemento, é firmado em caráter irrevogável e irretratável, o qual é obrigatório às partes, bem como aos seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Tabelionato de Notas

LEFF
BUILD TO SUIT

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – CLÁSULA TERMO

Se por ventura, por alguma razão qualquer, os bens não forem adquiridos e disponibilizados pela LOCADORA para a LOCATÁRIA, o presente contrato não terá início de vigência, não produzindo qualquer efeito no mundo jurídico.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO

As partes elegem o foro da Comarca de Florianópolis/SC, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente instrumento.

O presente contrato é firmado em (3) três vias de igual teor e forma e para um só efeito, assinadas e rubricadas, tudo na presença de duas testemunhas, também signatárias, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Florianópolis-SC, 27 de abril de 2020.

2º TABELIONATO DE NOTAS DA CAPITAL

LEFF LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS LTDA
LOCADORA

CONDOMÍNIO DO EDIFICO LE MONDE OFFICE
LOCATÁRIA

19º Ofício de Notas

HLG - SECURITY COMÉRCIO E LOCAÇÃO - EIRELI
FORNECEDORA e ANUENTE/INTERVENIENTE

TESTEMUNHAS:

Felipe Alencar
Gerente Geral
Le Monde RJ

Nome:
CPF: 016814247-52

Nome: Dari Mattiuzzo
CPF 664.773.109-10

09.429.039/0001-01
Condomínio do Edifício
Le Monde Office
Av. das Américas, nº 3.500
Barra da Tijuca - CEP: 22.640-102
Rio de Janeiro - RJ

RECONHECIMENTO DE FIRMA NO VERSO