INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS SOB CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS

São Partes no presente instrumento particular:

de um lado, na qualidade de **LOCADORA**,

1. **MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, sala 802, parte, Ipanema, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 12.144.372/0001-70, com seus atos constitutivos arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“Junta Comercial”) sob o Número de Identificação de Registro de Empresas – NIRE 333.0029638-7, neste ato representada por seus representantes legais devidamente constituídos na forma de seu Estatuto Social (“**LOCADORA**”);

de outro lado, na qualidade de **LOCATÁRIAS,**

1. **[●]**, [qualificação] (“[●]”); e
2. **CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, economista, portador da cédula de identidade RG n° 10.059.364-9, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 403.414.299-53, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Pirajá, nº 430, 8º andar, Ipanema, CEP 22410-002 (em conjunto com [●], “**LOCATÁRIAS**”);

[e ainda, na qualidade de **FIADORA**,

1. **[●]**, [qualificação] (“**FIADORA**”).]

(**LOCADORA, LOCATÁRIAS** e **FIADORA**, cada uma doravante designada individualmente “Parte” e, em conjunto, “Partes”).

**CONSIDERANDO QUE:**

1. a **LOCADORA** é senhora e legítima proprietária e possuidora do Imóvel e de suas Unidades (conforme adiante definidos), os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames;
2. a **LOCADORA** celebrou com determinadas sociedades (“Locatárias Atuais”), Contratos de Locação de Bens Imóveis (“Contratos de Locação Vigentes”), tendo por objeto as Unidades , as quais estão atualmente locados às Locatárias Atuais por prazos de até 10 (dez) anos;
3. a **LOCADORA** tem a intenção de ceder a totalidade dos créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação Vigentes e deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do aluguel, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais, para a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00 (“Securitizadora”), a fim de possibilitar uma operação de securitização de tais créditos imobiliários, representados por Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), sendo os créditos imobiliários vinculados às 268ª Série de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora (“CRI”), nos termos do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo de Securitização”), a ser celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, atuando por sua filial, devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, sala 1401, Itaim Bibi, CEP 04534-002, parte inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01, na qualidade de agente fiduciário, sendo que os CRI serão ofertados e distribuídos na forma prevista na Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 (“Instrução CVM nº 414/04”) e na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”);
4. em virtude do exposto no item anterior, a **LOCADORA** celebrará com a Securitizadora, nesta data, o “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* (“Contrato de Cessão”);
5. as **LOCATÁRIAS**, pelo presente Contrato, expressamente manifestam sua concordância com a cessão dos créditos imobiliários decorrentes deste Contrato à Securitizadora e sua vinculação à emissão dos CRI; e
6. a presente relação jurídica possui contornos específicos e condições peculiares, razão pela qual não são aplicáveis a este Contrato, conforme adiante expressamente mencionado pelas Partes, as disposições dos artigos 19 e 27 (e seguintes) da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei de Locações”), operando-se a renúncia prévia e expressa das Partes a tais disposições.

**ASSIM SENDO, RESOLVEM** as Partes acima nomeadas e qualificadas celebrar o presente *“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis para Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças”* (“Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1. **OBJETO E DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO.**
   1. O presente instrumento tem por objeto a locação das unidades autônomas do imóvel localizado no Largo do Ibam, nº 1, anterior nº 157 da Rua Visconde Silva, na Freguesia da Lagoa, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula identificada no **Anexo I** ao presente Contrato (“Unidades” e “Imóvel”, respectivamente).
   2. Por meio desse Contrato, subordinado à verificação da Condição Suspensiva, conforme previsto na Cláusula 2.1. abaixo, a **LOCADORA** dá em locação as Unidades para as **LOCATÁRIAS** para fins comerciais (“Uso Permitido”), tratando-se, pois, a presente contratação, de uma locação não residencial, cuja destinação não poderá ser alterada pelas **LOCATÁRIAS**, exceto se autorizada prévia e expressamente pela **LOCADORA**.
2. **PRAZO E CONDIÇÃO SUSPENSIVA.**
   1. As Partes têm ciência e estão de pleno acordo que o presente Contrato está e permanecerá com sua eficácia suspensa, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), em relação a cada uma das Unidades, isoladamente consideradas, enquanto houver locatários nas Unidades, tudo de forma a manter as Unidades sempre locadas e a não haver qualquer prejuízo ao fluxo financeiro mínimo oriundo da locação das Unidades, correspondente ao valor do Aluguel (abaixo definido), estando, portanto, condicionado, cumulativamente, (a) à rescisão, resilição, não renovação ou extinção, a qualquer título, de quaisquer dos Contratos de Locação Vigentes; e (b) à vacância da respectiva Unidade por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias (“Condição Suspensiva”), a ser apurada no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês de janeiro de cada ano a partir de 2021.
      1. Uma vez verificada a Condição Suspensiva, o presente Contrato passará a ter eficácia, automática e independentemente de prévia notificação ou aviso, em relação ao(s) Imóvel(is) cujo Contrato de Locação Vigente foi extinto, por qualquer razão, permanecendo a eficácia da presente Locação, em relação às demais Unidades ainda ocupadas pelas Locatárias Atuais, suspensa, até a verificação da Condição Suspensiva aplicável as respectivas Unidades. Para os fins deste Contrato, a data em que for verificada a Condição Suspensiva para cada uma das Unidades será considerada como “Data de Início da Locação”.
         1. Dependerá de aprovação prévia, em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a repactuação de quaisquer condições do presente Contrato, incluindo conceder descontos ou carências, ou celebrar o seu distrato, observados os parâmetros e procedimentos previstos na Cláusula 2.10 e subcláusulas seguintes do Contrato de Cessão.
      2. Independentemente da data em que for verificada a Condição Suspensiva relativa a cada uma das Unidades, fica ajustado que o presente Contrato terá seu vencimento, em relação à totalidade das Unidades, em [●] (“Prazo”).
         1. As Partes têm ciência e estão de pleno acordo que, caso ocorra o resgate antecipado ou qualquer forma de aceleração ou extinção dos CRI, nos termos a serem previstos no Termo de Securitização e/ou a integral quitação das obrigações assumidas perante os investidores dos CRI, conforme definidas no Termo de Securitização, será reputada realizada, automaticamente, independentemente de prévia notificação, interpelação ou aviso, a condição resolutiva do presente Contrato, sendo considerado, a partir de então, resolvido de pleno direito e de imediato o presente Contrato, que deixará de produzir quaisquer efeitos, automaticamente e em caráter definitivo, irrevogável e irretratável (“Condição Resolutiva”).
   2. Fica acordado que, na hipótese de as Partes identificarem novos locatários para o(s) imóvel(is), o presente Contrato voltará a ter a eficácia suspensa, com a consequente substituição das **LOCATÁRIAS** indicadas nesse instrumento, pelos novos locatários.
      1. Da mesma forma, a eventual rescisão dessa eventual nova relação locatícia tornará a dar ao presente Contrato eficácia total, com a assunção, novamente, de todas as obrigações inseridas no presente Contrato.
      2. É facultado às **LOCATÁRIAS**, na hipótese dos novos locatários pagarem valor inferior ao do aluguel contratualmente estabelecido no presente instrumento, complementar o aluguel pago a menor, permitindo que a **LOCADORA** continue recebendo o valor contratualmente estabelecido entre as Partes.
   3. Findo o Prazo desse Contrato, as **LOCATÁRIAS** obrigam-se a devolver à **LOCADORA** as Unidades inteiramente livres e desembaraçados de pessoas e/ou coisas, independentemente de qualquer aviso e/ou notificação judicial ou extrajudicial, em bom estado de conservação e limpeza, ressalvado o desgaste decorrente do seu uso normal[[1]](#footnote-2).
3. **ALUGUEL.**
   1. As Partes acordam que os valores iniciais dos alugueis mensais (“Aluguel Base”), que serão devidos pelas **LOCATÁRIAS** após a superação da Condição Suspensiva aplicável ao respectivo Imóvel, observado o disposto na Cláusula 3.2 abaixo, serão aqueles descritos no **Anexo I** ao presente Contrato, sendo certo que a [●] será responsável pelo pagamento de [●]% ([●] por cento) do Aluguel Base (“Parcela [●]”) e o percentual de [●]% ([●] por cento) restante do Aluguel Base ficará à cargo da [●] (“Parcela [●]” e, em conjunto com a Parcela [●], “Parcelas”).
   2. O valor do aluguel referente a cada uma das Unidades vigorará para os primeiros 12 (doze) meses da Locação (“Aluguel”) e deverá ser reajustado anualmente, a partir da data de assinatura deste Contrato, conforme previsto na Cláusula 3.4 deste Contrato.
   3. Tendo em vista a cessão dos créditos imobiliários decorrentes deste Contrato para a Securitizadora, uma vez implementada a Condição Suspensiva, o aluguel e encargos deverão ser pagos até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao mês a que se refere, ou no dia útil subsequente caso tal data não seja um dia útil, por meio de depósito ou transferência bancária para a[[2]](#footnote-3) conta corrente nº [●], Agência nº [●] do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora. Nesse caso, o comprovante da operação bancária fará prova do pagamento e instrumento de quitação do Aluguel, desde que corretos o valor e a data do depósito.
   4. O Aluguel Base aqui estabelecido será automaticamente corrigido pela inflação após cada período de 12 (doze) meses, a contar da presente data, de acordo com a variação positiva apontada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística - IBGE. Na falta de divulgação do índice IPCA/IBGE, fica eleito o índice IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) como índice de correção monetária substitutivo, ou, na impossibilidade de utilização deste último, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.
      1. Caso seja autorizada a correção dos aluguéis em prazo inferior ao permitido pela legislação em vigor, ainda que dentro do primeiro período da locação, o valor de aluguel mensal será corrigido com base no índice supramencionado no menor período permitido pela legislação em vigor à época de cada correção, sem prejuízo da livre negociação entre as Partes.
   5. O atraso no pagamento do Aluguel implicará a imediata incidência e exigibilidade de multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o respectivo débito, além dos juros de mora, a razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração do mês em atraso e ainda corrigido pela variação apontada pelo índice IGP-M/FGV, sem prejuízo da faculdade de a **LOCADORA**, se assim preferir, considerar simultaneamente rescindida a presente locação se as **LOCATÁRIAS** não purgarem a mora, desde que atendidas às condições estabelecidas na Cláusula 11.1 adiante.
      1. O eventual recebimento do Aluguel e seus encargos após o respectivo vencimento, na forma aqui prevista, não implicará em alteração ou novação, mas consistirá mero favor e tolerância por parte da **LOCADORA**.
   6. Tendo em vista que a presente avença locatícia é firmada no contexto de uma operação estruturada para viabilizar a emissão dos CRI, conforme descrito nos Considerandos acima, a **LOCADORA** e as **LOCATÁRIAS** renunciam, reciprocamente, de forma irrevogável e irretratável, a quaisquer direitos que poderiam ser titulares, nos termos da lei, à revisão do Aluguel ora contratado durante o Prazo do Contrato, afastando voluntária e irrevogavelmente a aplicação do artigo 19 da Lei de Locações, não tendo validade perante o presente Contrato qualquer variação ou avaliação com base em valor de mercado, inclusive para fins de ação revisional de aluguel.
   7. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Parcelas, bem como de todo e qualquer outro valor devido pelas **LOCATÁRIAS** em razão do presente Contrato (“Obrigações Garantidas”), a [●][[3]](#footnote-4) presta, neste ato, fiança em favor da **LOCADORA**, obrigando-se como fiador e principal pagador, coobrigado e solidariamente responsável com as **LOCATÁRIAS** (“Fiança”)[[4]](#footnote-5).
      1. A **FIADORA**, neste ato, (i) renuncia expressamente aos benefícios previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 824, 836, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, assim como no artigo 130, II, e artigo 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme em vigor (“Código de Processo Civil”); e (ii) em razão da obrigação solidária, reconhece que não lhe assiste o benefício de ordem.
      2. A **FIADORA** deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela Securitizadora e conforme as instruções por ela dadas, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes.
      3. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pela **FIADORA**, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível das **LOCATÁRIAS** em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo as **LOCATÁRIAS**.
      4. A **FIADORA** poderá ser demandada até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas.
      5. A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas.
      6. A **FIADORA** fica obrigada a honrar a Fiança imediatamente, ou seja, a pagar todas as obrigações assumidas pelas **LOCATÁRIAS** no âmbito do presente Contrato na mesma data na qual as referidas obrigações sejam devidas pelas **LOCATÁRIAS**.
      7. A **FIADORA** sub-rogar-se-á, em todos os direitos, ações, privilégios e garantias da **LOCADORA**, em relação à dívida das **LOCATÁRIAS.**
4. **IMPOSTOS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS.**
   1. Verificada a Condição Suspensiva prevista na Cláusula 2 deste Contrato, durante o Prazo deste Contrato, as **LOCATÁRIAS** serão as únicas e exclusivas responsáveis pelo pagamento de todos os impostos e encargos ordinários que incidam ou venham a incidir sobre as Unidades, tais como IPTU (Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) e outros impostos ou taxas federais, estaduais e municipais, bem como pelo pagamento da parcela proporcional das despesas comuns ordinárias, nos termos do art. 23 da Lei de Locações. Ademais, as **LOCATÁRIAS** serão responsáveis pelo pagamento de todas as despesas decorrentes do consumo de energia, água, gás, telefone, internet e/ou qualquer outro item ou serviço diretamente contratado pelas **LOCATÁRIAS** com concessionárias de tais serviços ou com terceiros, fornecidos nas Unidades, embora cobrados em nome da **LOCADORA**.
      1. Referidos encargos deverão ser pagos diretamente pelas **LOCATÁRIAS** até a data de seu vencimento, de modo que toda e qualquer despesa que esteja a cargo das **LOCATÁRIAS** esteja sempre em dia, devendo as **LOCATÁRIAS** enviar mensalmente os comprovantes de pagamento respectivos.
      2. Os avisos dos tributos e demais encargos deste Contrato, quando recebidos pela **LOCADORA**, deverão ser imediatamente enviados às **LOCATÁRIAS.**
      3. Caso as **LOCATÁRIAS** deixem de pagar qualquer dos encargos, a **LOCADORA** poderá optar por realizar os pagamentos, hipótese em que as **LOCATÁRIAS** deverão reembolsar a **LOCADORA** no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data da notificação que receber nesse sentido, acompanhada da prova do pagamento efetuado pela **LOCADORA**, sob pena de incorrer nas penalidades previstas na Cláusula 3.5 acima.
      4. As **LOCATÁRIAS** são responsáveis pelo pagamento de todas as multas, majorações e despesas provocadas, quer por atraso no pagamento, quer por outra causa de sua responsabilidade.
      5. Obrigam-se as **LOCATÁRIAS** a entregar, em até 5 (cinco) dias contados do recebimento, qualquer aviso, notificação, intimação, guia, etc. que tenham sido entregues nos endereços das Unidades e sejam endereçados à **LOCADORA**, ficado as **LOCATÁRIAS** responsáveis pelas despesas e multas que eventualmente sejam decorrentes da falta de entrega dos referidos avisos, notificações e demais documentos à **LOCADORA**.
5. **RECEBIMENTO, CONSERVAÇÃO E REPARO DA UNIDADES**
   1. As Partes têm entre si justo e acordado que as Unidades deverão ser entregues pela **LOCADORA** às **LOCATÁRIAS**, totalmente desprovidas de quaisquer tipos de coisas e bens, verificada a Condição Suspensiva[[5]](#footnote-6).
   2. Verificada a Condição Suspensiva prevista na Cláusula 2.1 deste Contrato, caberá às **LOCATÁRIAS**, durante o Prazo desse Contrato, a responsabilidade por todas as despesas ordinárias com reparos, consertos e reposições das Unidades, exceto pelas obras e reformas relacionadas à manutenção da estrutura e segurança das Unidades, consoante o disposto no parágrafo único do artigo 22 da Lei de Locações.
   3. A **LOCADORA** reserva-se o direito de inspecionar as Unidades, quando julgar conveniente, desde que avise as **LOCATÁRIAS** por escrito, com uma antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, a fim de não obstruir o exercício das atividades desta, sem que tal vistoria implique qualquer concordância com eventuais irregularidades cometidas pelas **LOCATÁRIAS**, sendo certo que referidas vistorias ocorrerão sempre em dia e horário comercial a ser combinado de comum acordo entre a **LOCADORA** e as **LOCATÁRIAS** e, ainda, que não poderão prejudicar o desempenho das atividades das **LOCATÁRIAS** nas Unidades. Sem prejuízo dos direitos ora descritos, a **LOCADORA** também terá o direito de entrar imediatamente nas Unidades em caso de uma situação de emergência, a critério exclusivo da **LOCADORA**, valendo-se de critérios razoáveis para definir tais situações de emergência.
6. **EXIGÊNCIAS DAS AUTORIDADES PÚBLICAS.**
   1. As **LOCATÁRIAS** respeitarão todas as leis e regulamentos proferidos por quaisquer autoridades governamentais relativas às Unidades, ao Imóvel e às acessões, benfeitorias e pertenças neles existentes e às atividades desenvolvidas no local pelas **LOCATÁRIAS**, ficando autorizada a promover, sempre às suas custas, as impugnações, processos e recursos, em âmbito administrativo ou judicial que se fizerem necessários ou convenientes.
7. **BENFEITORIAS E DA DEVOLUÇÃO DAS UNIDADES.**
   1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 5 acima, as **LOCATÁRIAS** poderão executar, por sua conta e risco exclusivos, as adaptações que julgarem convenientes para melhor adequar as Unidades às suas necessidades e ao desenvolvimento das atividades pretendidas por elas nas Unidades, mediante prévia autorização por escrito da **LOCADORA**.
      1. As benfeitorias necessárias às Unidades, assim se entendendo aquelas relacionadas à estrutura fundamental da mesma, serão de responsabilidade da **LOCADORA**.
   2. Quaisquer outras benfeitorias que não sejam caracterizadas como necessárias nos termos da Cláusula 7.1., somente poderão ser realizadas e incorporadas às Unidades com o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**, e contanto que haja a concomitante licença dos poderes públicos competentes, não tendo as **LOCATÁRIAS** qualquer direito a retenção ou indenização pelas mesmas. O silêncio da **LOCADORA** não caracterizará, em hipótese alguma, sua concordância tácita.
      1. Uma vez que o presente Contrato é celebrado com o objetivo específico de viabilizar a operação descrita nos Considerandos, as **LOCATÁRIAS** não poderão alegar descontinuidade no pagamento dos valores ora acordados, em razão de uma negativa ou período de discussões sobre o disposto na Cláusula 7.2. acima.
   3. Na hipótese de introdução de modificações ou reformas sem o atendimento aos requisitos previstos nas cláusulas anteriores, a **LOCADORA** poderá considerar rescindido este Contrato, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, sendo as **LOCATÁRIAS** as únicas responsáveis, perante os Poderes Públicos, pelas respectivas multas, bem como pela reposição das Unidades no mesmo estado em que se encontravam quando da sua entrega, tudo sem qualquer ônus ou responsabilidades para a **LOCADORA**.
   4. Mediante o término ou a rescisãodo Contrato e não convindo à **LOCADORA** a permanência de qualquer obra e/ou modificação, ainda que efetuada com seu consentimento, as **LOCATÁRIAS** obrigam-se a entregar as Unidades em bom estado de conservação e limpeza, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal e a duração da locação.
   5. Ainda, no ato da devolução das Unidades, estas deverão ser entregues em boa ordem, condições de uso, funcionamento, limpeza e estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal das Unidades.
   6. No caso de as **LOCATÁRIAS** não entregarem as Unidades dentro do prazo de término do presente Contrato, observando o disposto na Cláusula 7.5. acima, a **LOCADORA** poderá, de pleno direito, recusar a entrega das chaves até que sejam satisfeitas as condições contratuais, sem prejuízo da cobrança de locação e encargos, verificada a Condição Suspensiva, durante o período necessário à reparação e reposição das Unidades.
   7. Caso após a entrega das chaves seja identificado um ou mais vícios, danos, avarias ou quaisquer modificações que não tenham sido identificadas por não estarem aparentes, continuam as **LOCATÁRIAS**, observada a Condição Suspensiva, responsáveis pelo reparo das eventuais alterações, e por todo e qualquer dano ocorrido, seja de que natureza for. A **LOCADORA** poderá a seu critério efetuar os reparos necessários, ficando as **LOCATÁRIAS** responsáveis pelo devido reembolso mediante apresentação de orçamento elaborado por empresa idônea, caso as **LOCATÁRIAS** não o façam em até 10 (dez) dias contados da notificação da **LOCADORA**, sem que haja prejuízo da multa estipulada na Cláusula 11.1 deste Contrato.
8. **USO SEM IMPEDIMENTO.**
   1. As **LOCATÁRIAS**, mediante o pagamento do Aluguel e cumprimento das demais disposições previstas neste Contrato, deverão ter assegurado o uso das Unidades durante a vigência desta locação sem qualquer impedimento por parte da **LOCADORA**.
9. **CESSÃO E SUBLOCAÇÃO DAS UNIDADES.**
   1. As **LOCATÁRIAS** não poderão, quer onerosa quer gratuitamente, no todo ou em parte, ceder o presente Contrato, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da **LOCADORA** e da Securitizadora.
   2. As **LOCATÁRIAS** poderão sublocar, no todo ou em parte, as Unidades para terceiros, mantendo-se inalterada a vigência do presente Contrato, permanecendo as **LOCATÁRIAS** responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas neste Contrato perante a **LOCADORA** e a Securitizadora, incluindo, mas não se limitando a, obrigação de pagamento dos aluguéis aqui prevista. O pagamento do Aluguel aqui previsto não está de nenhuma forma atrelado ou subordinado a qualquer pagamento decorrente da sublocação das Unidades, sendo certo que os Aluguéis serão devidos pelas **LOCATÁRIAS** independentemente do recebimento pelas **LOCATÁRIAS** dos aluguéis de eventual sublocação.
10. **DESAPROPRIAÇÃO DAS UNIDADES.**
    1. Caso as Unidades e/ou o Imóvel venham a ser desapropriados pelo Poder Público, ficarão as Partes desobrigadas do cumprimento de todas as obrigações assumidas neste Contrato, sem que haja o direito de uma parte pleitear indenização à outra, ressalvado o direito de reaverem uma justa indenização do Poder Público Expropriante pelos respectivos danos sofridos.
11. **PENALIDADES E RESCISÃO.**
    1. Fica estipulada a multa do valor correspondente ao valor de 3 (três) vezes o Aluguel mensal, vigente à data da infração contratual, na qual incorrerá a Parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, ressalvadas aquelas que prevejam penalidades específicas, com a faculdade, para a outra Parte, de poder considerar rescindida a presente locação, independentemente de qualquer formalidade, ressalvando-se um aviso prévio de 15 (quinze) dias ao infrator, para que, dentro do prazo aludido, purgue a mora, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se às cominações previstas nesta Cláusula 11.
    2. As Partes estabelecem que todas as multas de que trata essa Cláusula 11 são consideradas líquidas, certas e exigíveis para todos os fins de direito, valendo o presente instrumento como título executivo extrajudicial.
12. **DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA CLÁUSULA DE VIGÊNCIA.**
    1. Em função da natureza e características peculiares envolvendo a operação descrita nas considerações preliminares, as **LOCATÁRIAS** concordam que seria inviável a oferta do direito de preferência à aquisição das Unidades, razão pela qual renunciam, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de preferência de que tratam os artigos 27 e seguintes da Lei de Locações, de modo que, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento das Unidades, as **LOCATÁRIAS** não terão preferência para adquiri-los em igualdade de condições com terceiro não coproprietário.
    2. Em caso de venda ou transferência das Unidades a terceiros, o adquirente deverá respeitar todos os termos deste Contrato, especialmente o prazo de sua vigência, ficando autorizadas as Partes a promover a averbação do Contrato e o registro desta cláusula de vigência no Ofício de Registro Imobiliário competente, para fins do artigo 8º da Lei de Locações.
       1. Fica aqui compreendido que os custos e despesas decorrentes da averbação deste Contrato e registro da cláusula de vigência no Ofício de Registro de Imóveis deverão ser arcados, exclusivamente, pelas **LOCATÁRIAS**.
13. **NOTIFICAÇÕES.**
    1. Em conformidade com as disposições previstas no artigo 58, IV, da Lei de Locações, as citações, comunicados, notificações e avisos que forem expedidos em decorrência deste Contrato deverão ser encaminhados, por escrito e em português, com comprovante de entrega, mediante fac-símile, ou, se necessário, pelas demais formas previstas no Código do Processo Civil, endereçados à sede da **LOCADORA**, e das **LOCATÁRIAS**, conforme o caso, para os seguintes endereços:
14. Se para a **LOCADORA**:

**MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**[endereço]   
At.: [●]   
Tel.: ([●]) [●]   
E-mail: [●]

1. Se para as **LOCATÁRIAS**:

**CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA**[endereço]  
Tel.: ([●]) [●]   
E-mail: [●]

**[●]**  
[endereço]  
Tel.: ([●]) [●]   
E-mail: [●]

1. **DISPOSIÇÕES GERAIS.**
   1. O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes entre si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.
   2. A presente locação é celebrada com base na Lei Federal nº. 8.245/1991 e as suas alterações posteriores, razão pela qual são aplicáveis todos os dispositivos da referida lei, com exceção do quanto disposto no presente Contrato e devendo ser observadas as condições acordadas entre as Partes no presente Contrato.
   3. A tolerância, por qualquer parte deste Contrato, em relação a qualquer ato ou omissão da outra parteconstituirá mera liberalidade e não será interpretada como uma renovação ou renúncia a qualquer direito ora previsto.
   4. Caso a presente locação venha a ser prorrogada por tempo maior do que estipulado neste Contrato, em virtude de lei ou concordância das Partes, reputar-se-ão prorrogadas e em pleno vigor todas as cláusulas ora pactuadas.
   5. Se qualquer uma das Partes, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal, se deixar de aplicar à outra Parte, inadimplente ou faltosa, alguma sanção em que haja ela incorrido, se relevar falta praticada, reduzir multa ou encargo contratual, se conceder prazo adicional para o adimplemento de obrigação ou para satisfação de qualquer determinação, ou se tolerar a prática de ato ou fato que importe falta, isso não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais, precedente a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, sendo considerado como liberalidade da parte inocente, da qual nenhuma obrigação para si decorre.
   6. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente pelas Partes.
   7. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das cláusulas deste Contrato, assim declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, que continuarão obrigando as Partes e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.
   8. As Partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as cláusulas aqui transcritas, declarando-se, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado.
   9. O presente acordo não constitui ou cria qualquer tipo de parceria, *joint venture* ou qualquer outro tipo de relação societária entre a **LOCADORA** e as **LOCATÁRIAS**, além dos entendimentos decorrentes desse Contrato.
   10. Esse Contrato poderá ser registrado pelas **LOCATÁRIAS** nas matrículas individualizadas correspondentes ás Unidades objeto desse Contrato, no Ofício de Registro de Imóveis.
   11. Em razão de pretender-se que os créditos imobiliários decorrentes deste Contrato sejam cedidos em favor da Securitizadora, fica convencionado, de forma irrevogável e irretratável, que, a partir da data de assinatura do Contrato de Cessão:
2. a Securitizadora é designada pela **LOCADORA**, na qualidade de estipulante, terceiro beneficiário deste Contrato, nos termos do artigo 436 e seguintes do Código Civil, razão pela qual são em favor dela estipulados os direitos pecuniários decorrentes deste Contrato, inclusive os de exigir das **LocatáriaS** o cumprimento das obrigações pecuniárias, pleitear-lhe indenização e exercer qualquer outro direito pecuniário aqui previsto;
3. ficam vedadas, de forma direta ou indireta, a substituição da Securitizadora na qualidade de terceiro beneficiário da estipulação sem a anuência desta, exceto se por outra securitizadora, ficando afastada a faculdade do artigo 438 do Código Civil; e
4. qualquer direito pecuniário atribuído **LOCADORA** em face das **LocatáriaS** será exercido, exclusivamente, pela Securitizadora, em razão de a **LOCADORA** e as **LocatáriaS** serem sociedades sob controle comum, pelo que a **LOCADORA** outorgará, na forma do Contrato de Cessão, em favor da Securitizadora, a procuração nos termos constantes do Contrato de Cessão, com o objetivo de implementar a presente estipulação em favor de terceiro.
   1. A [●] neste ato nomeia a [●] sua procuradora para receber quaisquer notificações, bem como para realizar quaisquer alterações ao presente Contrato, de forma irrevogável e irretratável, perdurando o mandato até o término do presente Contrato.
5. **FORO**
   1. As Partes, de comum acordo, elegem o foro da situação do Imóvel como o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, inclusive para a cobrança em ação adequada de tudo o que for devido em consequência do aqui avençado.

Assim ajustadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, com a presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

*[restante da página intencionalmente deixado em branco. Páginas de assinaturas a seguir.]*

*(Página de Assinatura 1/4 do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado em 20 de fevereiro de 2020 entre Maxi I**Empreendimentos Imobiliários S.A., Carlos Eduardo Valente de Oliveira, e [●].)*

**MAXI I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Nome: Nome:  
Cargo: Cargo:

*(Página de Assinatura 2/4 do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado em 20 de fevereiro de 2020 entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., Carlos Eduardo Valente de Oliveira, e [●].)*

**CARLOS EDUARDO VALENTE DE OLIVEIRA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(Página de Assinatura 3/4 do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado em 20 de fevereiro de 2020 entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., Carlos Eduardo Valente de Oliveira, e [●].)*

**[LOCATÁRIA]**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Nome: Nome:  
Cargo: Cargo:

*(Página de Assinatura 4/4 do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bens Imóveis Para Fins Não Residenciais sob Condição Suspensiva e Outras Avenças, celebrado em 20 de fevereiro de 2020 entre Maxi I Empreendimentos Imobiliários S.A., Carlos Eduardo Valente de Oliveira, e [●].)*

**Testemunhas:**

1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
 Nome: Nome:  
 RG: RG:  
 CPF/ME: CPF/ME:

ANEXO I

UNIDADES

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **UNIDADES** | **MATRÍCULA DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO / RJ** | **VALOR DA LOCAÇÃO ATRELADO** |
| **1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º e 7º pavimentos e área de terraço aberto do Imóvel** | **64.444** | **[●]** |

1. [Nota LDR: Confirmar se há laudo quando do início da locação das Unidades a terceiros.] [↑](#footnote-ref-2)
2. [Nota Pavarini: TrueSec, favor complementar.] [↑](#footnote-ref-3)
3. [Nota Pavarini: Favor confirmar se haverá fiança e quem irá prestá-la. Adicionalmente, sujeito à confirmação se o presente Contrato será registrado no Registro de Títulos e Documentos, em vista do art. 129 da Lei nº 6.015/73.] [↑](#footnote-ref-4)
4. [Nota LDR: Sujeito à confirmação das partes se haverá fiança em garantia a este contrato.] [↑](#footnote-ref-5)
5. [Nota LDR: Confirmar se haverá novo laudo de vistoria quando da verificação da Condição Suspensiva]. [↑](#footnote-ref-6)