

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE ENERGIA SECUNDÁRIA E PERIFÉRICOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação de Equipamentos de Energia Secundária e Periféricos e Outras Avenças (o “Contrato”), de um lado, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PORTO FINO**, inscrita no CNPJ sob o nº **27.457.512/0001-38**, com sede a RUA DOM BERNARDO NOGUEIRA 340, VILA GUMERCINDO - SAO PAULO / SP - 04134-000, doravante designada apenas **LOCATÁRIA** e, de outro lado, a empresa **TANIA MARA MORAES LEME DE MOURA - ME**, sob o nome fantasia **ENGEMOURA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **32.101.474/0001-16**, estabelecida na RUA ENXOVIA 472 CONJ 1305 – BROOKLIN, SAO PAULO/SP, CEP 04711-030, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, qualquer deles tratados indistintamente como **PARTE** e quando em conjunto, denominadas **PARTES** têm entre si certo e avençado o quanto segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO

O objeto do presente Contrato é a locação pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** do(s) equipamento(s) descrito(s) abaixo, que será(ão) utilizado(s) na localidade da **LOCATÁRIA**, denominado(s) “Equipamento(s)”, bem como a prestação pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** de serviços de instalação, manutenção e suporte técnico de sistemas de energia secundária e periféricos no(s) Equipamento(s) da **LOCADORA**, que será(ão) fornecido(s) e instalado(s) pela **LOCADORA**, visando manter o fornecimento de energia elétrica no caso de falta pela concessionária local, garantindo, neste período, o fornecimento de energia elétrica na(s) instalação(ões) especificada(s) pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Primeiro: O sistema de energia objeto deste contrato atenderá os requisitos abaixo:

Sistema de Nobreak de Portaria com Autonomia de 5 a 10 Horas

Entende-se por sistema completo de portaria os itens abaixo:

- Sistema completo de portaria virtual ou portaria remota
- Modens e roteadores de internet
- Até 4 Portões de garagem
- Portões de pedestres (Sem motor)
- Guarita e sistema de interfone
- Cerca elétrica
- Sensores de movimento
- Sistemas de alarme e controles de acesso
- Sistema de Câmeras e DVR

Parágrafo Segundo: Será terminantemente proibido a **LOCATÁRIA** ligar qualquer outro equipamento que não esteja relacionado acima sem a prévia autorização da **LOCADORA**.

Parágrafo Terceiro: O(s) Equipamento(s) será(ão) entregue(s) pela **LOCADORA** em local a ser determinado pela **LOCATÁRIA**, mediante Termo de Vistoria de Entrega (Anexo I), no qual constará a descrição do(s) mesmo(s), características e estado de conservação.

Parágrafo Quarto: A devolução do(s) Equipamento(s) deverá ser feita mediante Termo de Vistoria de Devolução (Anexo II), no qual constará a descrição do(s) mesmo(s), características e estado de conservação, ressalvado o desgaste natural do tempo de uso do(s) Equipamento(s).

CLÁUSULA SEGUNDA — DO PREÇO

Pelo objeto ora contratado, a **LOCATÁRIA** pagará a **LOCADORA**, os valores dos serviços discriminados abaixo:

SERVIÇO	TIPO DE COBRANÇA	QTDE.	VALOR
LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS	Mensal	Sempre	R\$ 390,00
INFRA ESTRUTURA	Mensal	5	R\$ 299,00
LOCAÇÃO PLACA DE MONITORAMENTO	Mensal	Sempre	R\$ 39,00

Parágrafo Primeiro: Os valores de taxas de instalação, infraestrutura ou venda de equipamentos, serão cobrados junto as faturas mensais.

Parágrafo Segundo: Todas as manutenções preventivas e/ou corretivas serão fornecidas pela **LOCADORA** trimestralmente, de forma GRATUITA, durante a vigência do Contrato, devendo ser agendadas previamente entre a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** em horário comercial, das 08h00 às 18h00, salvo as manutenções corretivas, que poderão ocorrer 24 (vinte e quatro) horas por dia, também de forma gratuita, com prazo de atendimento de até 4 (quatro) horas mais o tempo de deslocamento. No caso de ocorrerem, à pedido da **LOCATÁRIA**, manutenções preventivas fora do horário comercial, será cobrada a taxa de visita técnica prevista no Parágrafo Sexto desta Cláusula.

Parágrafo Terceiro: Caso as manutenções preventivas não sejam efetuadas por impedimento ou culpa da **LOCATÁRIA**, o reparo de todo e qualquer dano que venha a ocorrer nos equipamentos passarão a ser de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Quarto: O valor da mensalidade do presente Contrato, prevista no caput, será corrigido a cada 12 (doze) meses pelo índice IGPM-FGV ou outro equivalente, caso este seja descontinuado.

Parágrafo Quinto: Todas as obrigações fiscais como taxas, tarifas, encargos e tributos que incidam sobre o objeto contratado e procedimentos deste Contrato, são de responsabilidade da **LOCADORA**, devendo ser pagos e/ou recolhidos nos prazos legais.

Parágrafo Sexto: Para visitas técnicas por motivos causados exclusivamente pela **LOCATÁRIA**, ou serviços não relacionados ao equipamento da **LOCADORA** serão cobradas as horas técnicas de acordo com a tabela de preços vigente, disponibilizada na aba “Serviços” no site da **LOCADORA**.

Parágrafo Sétimo: No caso da **LOCADORA** identificar que o problema resultante do chamado não está relacionado ao objeto contratado, serão cobrados os valores previstos da mesma forma do parágrafo anterior.

Parágrafo Oitavo: Em qualquer caso de desativação do(s) Equipamento(s), será cobrada a taxa de desinstalação no valor de 01 (uma) mensalidade vigente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS EQUIPAMENTOS

Caberá à **LOCADORA** decidir, segundo especificações técnicas necessárias, os tipos, modelos e potência do(s) Equipamento(s) que será(ão) utilizado(s) para execução do objeto contratado. A **LOCADORA** se reserva ao direito de reparar e/ou substituir qualquer Equipamento, sempre que achar necessário, mantendo sempre o(s) Equipamento(s) nas condições previstas neste Contrato.

Parágrafo Primeiro: A **LOCADORA** instalará o(s) Equipamento(s), conforme agenda da **LOCADORA**, no prazo máximo de 6 (Seis) dias úteis após a assinatura deste contrato, sob pena de ter a cobrança da mensalidade suspensa, salvo se a instalação não puder ser feita, por culpa e responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo: No caso de mudança de endereço da localidade onde o(s) Equipamento(s) foi(ram) locado(s) à **LOCATÁRIA**, que implique no deslocamento do(s) Equipamento(s) da **LOCADORA**, será cobrada uma taxa de mudança no valor de 02 (duas) mensalidades vigentes, mais o custo para realização da nova infraestrutura. A comunicação da mudança deverá ser feita por escrito, pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Terceiro: No caso de mudança do(s) Equipamento(s) que foi(ram) locado(s) à **LOCATÁRIA**, que implique no deslocamento destes dentro do mesmo endereço onde encontram-se locados, será cobrada a taxa de visita técnica de acordo com o Parágrafo Sexto da Cláusula Segunda do Contrato, mais o custo para realização da nova infraestrutura. A comunicação da mudança deverá ser feita por escrito, pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Quarto: No caso de locação de placa de monitoramento remoto pela internet, o administrador da rede local será o responsável por fornecer um ponto de conexão para os nobreaks ora locados, bem como fazer a liberação do acesso remoto do serviço de monitoramento da **LOCADORA**. A **LOCADORA** não se responsabiliza pelo não funcionamento da placa caso as liberações necessárias não sejam feitas corretamente, sem prejuízo na cobrança do aluguel da placa.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESPONSABILIDADE

A **LOCATÁRIA** se responsabiliza pelo(s) Equipamento(s) da **LOCADORA**, sendo responsável pela guarda e preservação física do(s) Equipamento(s) instalado(s), mantendo-o(s) em local com temperatura de até 25° e sem excesso de umidade, responsabilizando-se ainda a indenizar a **LOCADORA** por eventuais prejuízos no caso de furto, roubo, mau uso ou falha na guarda do(s) Equipamento(s).

Parágrafo Primeiro: A **LOCADORA** fará uma vistoria prévia para aprovar o local de instalação. Caso no decorrer do contrato este local sofra algum tipo de alteração estrutural, excesso de equipamentos ou objetos, problemas de ventilação/refrigeração no local que provoque aumento de temperatura e/ou umidade, será cobrado o valor de 1 mensalidade por mês em que a situação se mantiver.

Parágrafo Segundo: Durante a vigência deste Contrato, os lacres no(s) Equipamento(s) deverá(ão) manter-se intactos, podendo ser trocados apenas por colaboradores da **LOCADORA**, de modo que somente profissionais da **LOCADORA** poderão abrir o(s) Equipamento(s) ou alterá-los de local, assim como realizar qualquer modificação nas instalações elétricas da **LOCATÁRIA** adaptadas para receber o(s) Equipamento(s) da **LOCADORA** ou deverão estar presentes em eventuais alterações necessárias a serem realizadas por equipe da **LOCATÁRIA** e/ou terceiros, sob o risco da **LOCADORA** não se responsabilizar por qualquer e eventual problema que possa ocorrer no(s) Equipamento(s), em razão da **LOCADORA** não ter conhecimento do que foi alterado no(s) Equipamento(s) e/ou instalações elétricas, assim como sob pena de multa contratual estabelecida no Parágrafo Segundo da Cláusula Oitava deste Contrato.

Parágrafo Terceiro: A **LOCADORA** não se responsabilizará por qualquer dano causado no sistema elétrico, bem como no caso de curtos-circuitos ou queima de Equipamento(s) caso a **LOCATÁRIA** faça qualquer modificação elétrica no sistema sem o conhecimento da **LOCADORA**, em razão da **LOCADORA** não ter conhecimento do que foi alterado no(s) Equipamento(s) e/ou instalações elétricas, sob pena de multa contratual. A **LOCADORA** poderá ainda cobrar ressarcimento por qualquer dano em seu(s) Equipamento(s).

Parágrafo Quarto: Será terminantemente proibido a **LOCATÁRIA** ligar qualquer outro equipamento que não esteja relacionado neste contrato, sem a prévia autorização da **LOCADORA**. O consumo desse projeto foi medido em até 350w.

Parágrafo Quinto: A **LOCADORA** não se responsabiliza no caso do(s) Equipamento(s) instalado(s) seja(m) desligado(s) por excesso de carga decorrente do desrespeito ao disposto no parágrafo anterior, problemas na elétrica do local alheias aquelas instaladas pela **LOCADORA**, problemas de disjuntores alheios aqueles instalados pela **LOCADORA**, problemas e/ou curto-circuito nos motores/placas de portões, problemas nos sensores dos portões, entre outros problemas elétricos diversos alheios aqueles instalados pela **LOCADORA**. A **LOCADORA** também não se responsabiliza caso pela autonomia contratada caso o consumo dos equipamentos esteja acima do previsto devido a ligação de equipamentos adicionais não previstos no projeto.

Parágrafo Sexto: A **LOCADORA** se compromete a indenizar a **LOCATÁRIA** por qualquer dano direto causado pelo mau funcionamento do equipamento locado, desde que devidamente comprovada essa causa e desde que respeitados os termos deste Contrato. Esta responsabilidade não se estende, em hipótese nenhuma, a danos indiretos que venham a gerar lucros cessantes e/ou indenizações materiais ou morais, inclusive a terceiros.

Parágrafo Sétimo: No caso de ocorrerem danos diretos ou indiretos no(s) Equipamento(s) e/ou baterias da **LOCADORA**, por inobservância de termos deste contrato, por culpa exclusiva da **LOCATÁRIA**, terceiros de sua responsabilidade, outros contratados e/ou subcontratados, a seu cargo, por si e por seus empregados ou colaboradores, a **LOCATÁRIA** se obriga a indenizar a **LOCADORA** no valor que for orçado pela **LOCADORA** para reparo ou substituição do(s) Equipamento(s) ora locados.

Parágrafo Oitavo: A **LOCATÁRIA** declara estar ciente que o valor base, de qualquer ressarcimento para indenização da **LOCADORA**, será aquele indicado na nota fiscal de remessa do(s) Equipamento(s), com os valores devidamente corrigidos pelo índice IGPM-FGV ou outro equivalente.

CLÁUSULA QUINTA – DA MANUTENÇÃO

A **LOCADORA** se obriga a manter o(s) Equipamento(s) na mais perfeita ordem, com manutenções periódicas, preventivas e corretivas.

Parágrafo Primeiro: Caso o(s) Equipamento(s) instalado(s) venha(m) a apresentar defeito, não decorrente das condições previstas na Cláusula Quarta, a **LOCADORA** se obriga a repará-lo ou substituí-lo, a seu critério, sem qualquer ônus para a **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo: A **LOCADORA** se obriga a substituir as baterias do(s) Equipamento(s) quando essas não apresentarem mais o rendimento necessário para atender a autonomia do objeto contratado.

Parágrafo Terceiro: A **LOCATÁRIA** arcará com o custo das visitas técnicas previstas no Parágrafo Sexto da Cláusula Segunda, caso essas se façam necessárias para resolver problemas no sistema, **causados exclusivamente pela LOCATÁRIA**, devido à inobservância das condições estabelecidas na Cláusula Quarta.

Parágrafo Quarto: No caso de visita previamente agendada, frustrada da **LOCADORA** para realizar as manutenções periódicas, preventivas, corretivas e/ou visita técnica, por culpa exclusiva da **LOCATÁRIA**, serão cobrados os valores referentes a primeira hora da taxa de visita técnica que serão faturados contra a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

O pagamento da mensalidade prevista no caput da Cláusula Segunda será pós-pago e será efetuado à **LOCADORA** por meio de cobrança bancária enviada exclusivamente por email, todo dia primeiro.

Parágrafo Primeiro: Em caso de atraso no pagamento por mais de 30 (trinta) dias, a **LOCADORA** se reserva o direito de desativar e retirar TODOS os equipamentos instalados nas dependências da **LOCATÁRIA** por força deste Contrato, sem prejuízo da cobrança das penalidades previstas na Cláusula Oitava.

Parágrafo Segundo: O não pagamento da mensalidade no vencimento da fatura pela **LOCATÁRIA**, implicará na cobrança de multa por atraso de 5% (cinco por cento) do valor da mensalidade não paga e juros de 0,1% ao dia sobre o valor da mensalidade não paga, podendo inclusive ocorrer a rescisão do Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA — DO PRAZO E RESCISÃO

O presente Contrato vigorará pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses a partir da sua assinatura.

Parágrafo Primeiro: Fica pactuada a possibilidade de prorrogação automática do Contrato por períodos iguais e sucessivos, sem necessidade de novos contratos ou aditivos e/ou comunicação prévia de qualquer das **PARTES**.

Parágrafo Segundo: A **PARTE** que não desejar a renovação automática, deverá manifestar sua vontade, prévia e expressamente, para a outra **PARTE**, no prazo mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência do término do Contrato, a título de aviso prévio.

Parágrafo Terceiro: Caso não haja a comunicação antecipada de 60 (sessenta) dias previsto no parágrafo anterior, expressando o cancelamento por nenhuma das **PARTES**, será entendido pelas **PARTES** que o Contrato será renovado automaticamente por períodos iguais e sucessivos.

Parágrafo Quarto: Qualquer uma das **PARTES** poderá rescindir este Contrato, a qualquer tempo, desde que notificada a outra **PARTE** com 90 (noventa) dias de antecedência, no mínimo e pagamento das penalidades e taxas previstas, se houver.

Parágrafo Quinto: A permanência do(s) equipamento(s) locado(s) junto a **LOCATÁRIA**, por 01 (um) dia após o término do Contrato, por culpa da **LOCATÁRIA** ensejará na renovação automática deste Contrato, pelo mesmo período originalmente firmado respeitando todas as cláusulas aqui previstas, bem como a penalidade de rescisão contratual.

Parágrafo Quinto: Este Contrato obriga as **PARTES** e seus sucessores em todos os seus expressos termos e condições, entrando em vigor na data de sua assinatura e perdurando, quanto aos seus efeitos, até final liquidação de todas as obrigações assumidas pelas **PARTES**, principalmente as de natureza tributária e trabalhista.

Parágrafo Sexto: Este Contrato não confere às **PARTES** qualquer exclusividade, podendo **LOCADORA**, mesmo durante a vigência deste instrumento, contratar ou prestar para outras empresas serviços e/ou acordo semelhante ou idênticos ao objeto aqui estabelecido.

Parágrafo Sétimo: Caso qualquer disposição aqui contida seja posteriormente considerada nula, ilícita ou inexecutável, a exequibilidade das disposições remanescentes não ficará afetada ou prejudicada.

Parágrafo Oitavo: Este Contrato representa o acordo integral estabelecido entre as **PARTES**, revogando qualquer entendimento anterior estabelecido entre as **PARTES**, prevalecendo inclusive, em caso de conflito, sobre eventuais anexos.

Parágrafo Nono: No que for omissivo, este Contrato reger-se-á pelo que o Código Civil Brasileiro dispor a respeito e será regido e interpretado de acordo com a legislação brasileira vigente, com base nos princípios da Boa Fé Objetiva e Função Social do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, para dirimir as questões que se originarem neste Contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Tendo as **PARTES** lido e de acordo com todos os termos, condições e cláusulas do presente Contrato, o assinam em 2 (duas) vias de igual teor, e as rubricam, juntamente com 02 (duas) testemunhas que também o subscrevem e o rubricam.

São Paulo, 6 de Novembro de 2019

LOCATÁRIA

CONDOMINIO EDIFICIO PORTO FINO

Nome:

Cargo:

LOCADORA

Engemoura Tecnologia Energética

Nome: Henrique Moraes Leme de Moura

Cargo: Diretor

TESTEMUNHAS

Nome:

R.G.:

Nome:

R.G.: