



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE EL CONSULADO GENERAL DE CHILE EN SAO PAULO Y AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 697

SANTIAGO, 08 ABR 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, mediante el Oficio Público DIGAD Digital N° 24, de 22 de febrero de 2022, y previo a obligarse al pago a futuro por el uso y goce del inmueble que alberga las Oficinas del Consulado General de Chile en Sao Paulo, mediante contrato de arrendamiento, esta Secretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128, la que fue conferida a través del Oficio Ordinario N° 765, de 25 de marzo de 2022.
5. Que, por otro lado, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos

y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 30 de noviembre de 2022, el Consulado General de Chile en Sao Paulo y Agro Industrial Campay Ltda. celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Avenida Paulista 1.009, piso 10, Sao Paulo, que alberga las oficinas de aquella Misión Diplomática.

7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

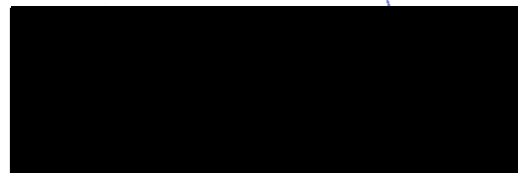
RESUELVO:

1.- APRUÉBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 30 de noviembre de 2022, entre el Consulado General de Chile en Sao Paulo y Agro Industrial Campay Ltda., cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

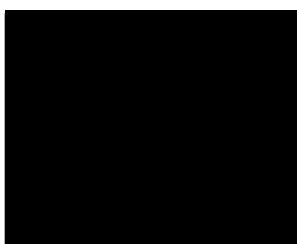
2.- IMPÚTESE el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto vigente en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

3.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública; en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N°500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución, para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE
“Por orden de la Subsecretaria”



CLAUDIA ROJO
Directora General Administrativa



TRADUCCIÓN

I-276/22

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR : AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA.
ARRENDATARIO : CONSULADO GENERAL DE CHILE EN SÃO PAULO.
INMUEBLE : AV. PAULISTA, N° 1.009 CJ 1001 Y PLAZAS 36, 37,
51 DEL 1° SUBTERRÁNEO.
INICIO : 1 DE MAYO DE 2022.
TÉRMINO : 30 DE ABRIL DE 2027.
ARRENDAMIENTO : R\$27.500,00.

Por el presente instrumento privado de contrato que entre sí pactan, AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA, inscrita en el Registro General de Contribuyentes/Ministerio de Hacienda con el [REDACTED] [REDACTED] representada en este acto, de acuerdo con la cláusula 1ª del presente contrato, en conformidad con los estatutos de la empresa [REDACTED] [REDACTED] por el Socio Gerente, [REDACTED] [REDACTED] brasileño, [REDACTED] titular de la cédula de identidad Registro General [REDACTED] e inscrito en el Registro de Personas Naturales/Ministerio de Hacienda con el número [REDACTED] con dirección en [REDACTED] [REDACTED] en adelante denominado simplemente "ARRENDADOR" y el CONSULADO GENERAL DE CHILE EN SÃO PAULO, representado en este acto por el Sr. Cónsul General de Chile en São Paulo, Sr. JUAN CARLOS SALAZAR ÁLVAREZ, titular de la cédula

-//-

- // -

de identidad para el cuerpo diplomático número [REDACTED] e inscrito en el Registro de Personas Naturales/Ministerio de Hacienda con el número [REDACTED] con dirección en Avenida Paulista 1009, andar 10, Conjunto 1001, Cerqueira Cesar, São Paulo, en adelante denominado simplemente "ARRENDATARIO", las partes en señal de conformidad, acuerdan el arrendamiento del inmueble citado precedentemente, en conformidad con las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA 1ª - DEL MANDATARIO DEL ARRENDADOR

El ARRENDADOR, mediante el instrumento competente, constituye en su mandatario a [REDACTED] a quien le corresponderá realizar todos los actos originados del presente contrato, tales como recibir arrendamientos, a través de recibo bancario o recibos por transferencias bancarias, avisos y comunicaciones, proceder a cobros, notificar, constituir abogados para presentar demandas y todos los actos que se hicieren necesarios para el fiel cumplimiento de lo acordado.

CLÁUSULA 2ª - DEL OBJETO, PLAZOS Y FINES DEL ARRENDAMIENTO

§1º - El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento del inmueble citado anteriormente, abarcando una superficie útil de 337,80 m² útiles y superficie total de 395,72 m², y plazas 36, 37 y 51, del 1º subterráneo, según se describe en el Registro [REDACTED] de la [REDACTED] Oficina de Registro de Propiedades y como se indica en el Plano de Distribución [REDACTED] para que funcione el Consulado General de Chile en São Paulo, por el plazo de 60 (sesenta meses), que se contarán desde el 1 de mayo de 2022.

-//-

- // -

§2° - Las partes declaran que por razones de buen servicio y continuidad de los trabajos realizados en las instalaciones del edificio, la ocupación del mismo se mantiene, ininterrumpidamente, desde el 1 de mayo de 2022 y a partir de esta fecha, se contará la validez del presente contrato de arrendamiento, las partes renuncian expresamente a cualquier acción que pueda ser ejercida recíprocamente entre ellas, para el período de ocupación entre el 1 de mayo de 2022 y la fecha de firma de este apéndice, una vez que los pagos de arrendamiento se efectuaran para ese período.

CLÁUSULA 3ª - DEL ARRENDAMIENTO

§1° - Por otra parte, el ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el arrendamiento mensual acordado libremente, por R\$27.500,00 (veintisiete mil quinientos reales), reajustados en la forma prevista en este contrato, en conformidad con la ley.

§2° - Las partes contratantes reconocen que el ARRENDATARIO ocupa el inmueble desde el 1 de mayo de 2018, que ha pagado los arriendos correspondientes y dejan constancia que la ocupación se realiza con pleno conocimiento del ARRENDADOR, que las partes declaran que no tienen ningún reclamo que hacer una a la otra por dicho concepto y que se otorga el más amplio y total finiquito, renunciando expresamente a cualquier acción que pudiesen ejercer recíprocamente entre ellas por el período de ocupación, entre el 1 de septiembre de 2018 y la fecha de suscripción del presente instrumento.

CLÁUSULA 4ª - DE LA FORMA DE PAGO

§1° - El arrendamiento previsto en la Cláusula 3ª anterior, deberá ser pagado hasta el día 5 (cinco) del mes siguiente al

-//-

- // -

vencido, a través de cobro bancario, detallando los montos cobrados a título de arrendamiento, gastos comunes e IPTU (Impuesto a Inmueble Urbano y Territorial), emitido por el mandatario del ARRENDADOR. Como segunda alternativa, el ARRENDATARIO puede hacer el pago por transferencia bancaria a la [REDACTED] del mandatario del ARRENDADOR, en el Banco [REDACTED] siendo el comprobante de la transferencia el instrumento de la obligación pagada.

§2° - El ARRENDADOR se reserva el derecho a modificar la forma de pago, siempre que sea comunicado al ARRENDATARIO, por escrito y con una anticipación de 30 (treinta) días, el nuevo lugar por el cual se deberá efectuar el pago, lo que necesariamente también será a través del banco.

CLÁUSULA 5ª - DEL REAJUSTE

§1° El arrendamiento precedente se reajustará automáticamente, con la frecuencia mínima determinada por la legislación vigente en la fecha de su celebración (Ley 8.245/91), aunque haya vencido el plazo contractual, en proporción a la variación del IGP-M/FGV (Índice General de Precios de Mercado). En ausencia del IGP-M/FGV (Índice General de Precios de Mercado), la corrección se hará basándose en los índices de otro organismo similar.

§2° - Si en virtud de Ley posterior se admitiere la corrección del monto del arrendamiento en un período menor al previsto en la legislación vigente en el momento de su celebración, el arrendamiento pasará a efectuarse en el menor plazo que fuere permitido por la Ley posterior y debidamente

-//-

- // -

aprobado por el Estado de Chile.

CLÁUSULA 6ª - DE LAS CARGAS

§1° - Si el pago del arrendamiento no se efectuare hasta el 5 (cinco) del mes siguiente al vencido, el **ARRENDATARIO** quedará sujeto a lo establecido en las CLÁUSULAS 9ª y 10ª de este instrumento.

§2° - Durante la vigencia de este contrato o, asimismo, después de su vencimiento, en caso de que permanezca en el inmueble, el **ARRENDATARIO** será responsable del pago:

- a) de los impuestos que actualmente gravan los bienes inmuebles y los que puedan ser creados por los Poderes Públicos (Ley 8.245/91, Art. 22/23), actualmente el Impuesto al Inmueble Urbano y Territorial (IPTU), pagado en diez cuotas mensuales, desde marzo hasta diciembre, según el monto que consta en documento oficial emitido por la autoridad de la hacienda correspondiente;
- b) de los gastos comunes del condominio que pudieren recaer sobre el inmueble en este arrendado y;
- c) de las cuentas de consumo de energía eléctrica.

§3° - Las cuentas descritas en el punto a) y b) serán pagadas por el mandatario del **ARRENDADOR** y anexadas detalladamente en el recibo de cobro del arrendamiento. El **ARRENDADOR** enviará, siempre que sea solicitado, el informe con los detalles de los gastos comunes que correspondan a la factura mensual de cobro del inmueble.

§4° - Los gastos descritos en el punto c) deberán ser pagados directamente por el **ARRENDATARIO**.

§5° - El **ARRENDATARIO** se compromete, asimismo, a enviar al

-//-

- // -

ARRENDADOR, por intermedio de su mandatario, toda y cualquier correspondencia destinada a él, en un plazo máximo de 03 (tres) días hábiles, luego de su recepción.

CLÁUSULA 7ª - DE LA ENTREGA DE LA INMUEBLE

§1º - El ARRENDATARIO recibe el inmueble en perfecto estado de conservación y limpieza y velará por la conservación del inmueble y por el funcionamiento perfecto de sus accesorios, cuidando la limpieza e higiene, manteniéndolo en perfectas condiciones de uso, así como la preservación de sus artefactos sanitarios, instalaciones eléctricas y demás accesorios, comprometiéndose así, a restituirlo al término de este contrato, en perfecto estado de conservación y limpieza.

§2º - En la fecha de desocupación del inmueble, el ARRENDATARIO deberá retirar sus pertenencias y comunicar al ARRENDADOR, dándole el plazo de 48 horas laborales para que efectúe la revisión. Una vez que el ARRENDADOR, dentro del plazo establecido aquí para la revisión y aceptadas las condiciones del estado del inmueble, estas 48 horas se considerarán como los últimos dos días de las obligaciones contractuales.

§3º - El ARRENDATARIO desde ya queda informado de que las llaves del inmueble, al ejercer lo establecido en el §2º precedente, deberán ser entregadas en las manos del mandatario del ARRENDADOR. No se admitirá como entrega de llaves cederlas de ninguna otra forma.

§4º - El ARRENDATARIO está en conocimiento de que el arrendamiento y todas sus obligaciones se entienden hasta la aceptación efectiva del estado de la inmueble, formalizada a través del Instrumento Privado de Rescisión, que se elaborará

-//-

- // -

una vez realizada la revisión y aceptación de las condiciones de conservación del inmueble.

§5° - El tiempo que el **ARRENDADOR** pudiere utilizar para la reparación de eventuales daños atribuidos al **ARRENDATARIO**, éste se compromete en el plazo más breve posible a restituir el bien a su estado anterior, se considerará como arrendamiento y, por lo tanto, será responsable, el **ARRENDATARIO** y sus avales por los arrendamientos y demás cargas de arrendamiento durante ese eventual período. Sin embargo, las partes acuerdan que el **ARRENDATARIO** solamente será responsable de daños por los cuales él es responsable, debidamente comprobado por sentencia judicial ejecutoriada.

§6° - Al término del contrato de arrendamiento, el **ARRENDATARIO** podrá retirar los materiales que constituyen las mejoras útiles introducidas en el inmueble arrendado, siempre que no provoque deterioros en la estructura o, pueden quedar a favor del **ARRENDADOR**, en el caso de que sea acordado en el momento de la autorización de la eventuales mejoras y siempre que los gastos haya efectuado el **ARRENDATARIO** y comprobadas mediante documentos, se ajuste a los valores de los materiales, para reembolso del **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA 8ª - DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

§1° - El **ARRENDATARIO** no podrá transferir el presente contrato ni subarrendar, ceder o prestar, en su totalidad o en parte, el inmueble arrendado.

CLÁUSULA 9ª - DE LAS INFRACCIONES CONTRACTUALES

§1° - **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** se comprometen, por sí mismos y por sus sucesores, a cumplir el presente contrato en

-//-

- // -

todas sus cláusulas y condiciones, el contratante infractor incurrirá en la sanción prevista en la Ley de Arrendamientos, quedando la jurisdicción competente encargada de juzgar los derechos que puedan asegurarse a la parte perjudicada.

CLÁUSULA 10ª - DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

§1° - Se autoriza la citación, convocatoria o notificación, para cualquier procedimiento judicial o extrajudicial exigido por Ley, mediante correspondencia con acuse de recibo, e-mail o, si se tratase de persona jurídica, por las demás formas establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

§2° - El presente contrato podrá ser modificado en cualquiera de las cláusulas, a través de Declaración Adicional, mediante acuerdo entre las partes.

§3° - Cualquier liberalidad en el cumplimiento del presente contrato, como tolerancia en las recepciones, recepción de correspondencia y similares, no constituirá novación.

§4° - El **ARRENDADOR**, según práctica ya adoptada en los últimos contratos, continuará procediendo con los mantenimientos y eventuales adaptaciones en el inmueble, por cuenta propia, siempre que se establezcan previamente y de común acuerdo de las partes.

§5° - Queda acordado entre las partes que este contrato, una vez vencido, continuará rigiendo en las relaciones entre el **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** hasta que exista manifestación por escrito que modifique cualquiera de las condiciones pactadas en el presente.

§6° - El **ARRENDATARIO** estará facultado para dar término anticipadamente a este contrato, a través de comunicación

-//-

- // -

escrita enviada con treinta días de anticipación a la fecha de término anticipado, cuando sea necesario proceder al cierre del Consulado General de Chile en São Paulo, debido a razones institucionales de la República de Chile, de seguridad o de fuerza mayor, o al término de las relaciones diplomáticas o consulares entre la República de Chile y la República Federativa de Brasil. En este caso, al **ARRENDATARIO** le corresponderá solamente el pago del arrendamiento hasta el último día de ocupación del inmueble objeto de este contrato, sin que el **ARRENDADOR** tenga derecho a indemnización o compensación alguna por este evento.

§7° - En virtud de la normativa chilena que no permite a los órganos públicos autorizar cláusulas de sanción anticipada, desde ya queda entendido por las partes, que toda y cualquier demanda o incumplimiento de cualquiera de las cláusulas aceptadas de este contrato, serán juzgadas por la jurisdicción competente que arbitrará eventuales sanciones u obligaciones a cualquiera de las partes, basándose en el tenor de la Ley de Arrendamiento N° 8245, reformada por la Ley N° 12112, de la República Federativa de Brasil.

§8° - No obstante, cualquier disposición en contrario, explícita o implícita en el contrato de arrendamiento, no considerará que el **ARRENDATARIO**, al pactar el contrato con el **ARRENDADOR**, renuncia a los privilegios e inmunidad de que goza el Estado soberano, reconocida como tal por la República Federativa de Brasil, de acuerdo con el Derecho Internacional y las leyes del país receptor.

CLÁUSULA 11° - JURISDICCIÓN

-//-

- // -

§1° - Se elige la Jurisdicción Central de la Capital de São Paulo, que será la competente para conocer, dirimir cualquier duda o acciones provenientes del presente contrato.

CLÁUSULA 12ª - PODER DE REPRESENTACIÓN

§1° El poder de representación del Sr. Cónsul General de Chile en São Paulo, Sr. JUAN CARLOS SALAZAR ÁLVAREZ [REDACTED], para actuar en nombre del Consulado General de Chile en São Paulo - Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, consta en el Decreto Supremo N° 131, de 9 de mayo de 2018, en relación con el artículo 18, de la Ley N° 21.080, que modifica los diferentes cuerpos legales con el objetivo de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores de Chile, el cual no se incluye, por ser conocido por las partes.

§2° El poder de representación de la empresa AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA. por el Socio Administrador, [REDACTED] [REDACTED] para actuar en su nombre, ratifica la cláusula 1ª del presente contrato, en relación con la Escritura de Constitución de [REDACTED] [REDACTED] inscrita en el Registro Nacional de Personas Jurídicas [REDACTED] de 1 de marzo de 2016 y su instrumento de Rectificación y Consolidación, de 6 de septiembre de 2016, el cual no se incluye por ser conocido por las partes.

Las partes contratantes ratifican todas las cláusulas de este contrato.

Y en señal de conformidad, firman el presente en cuatro ejemplares de igual tenor y forma, ante dos testigos.

São Paulo, 30 de noviembre de 2022.

-//-

- // -

Firma ilegible.

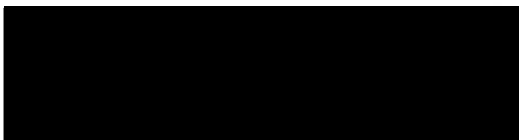
AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA

Firma ilegible

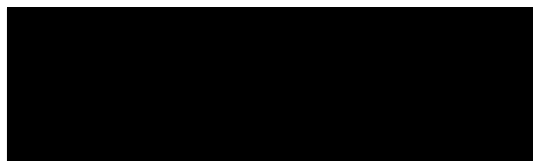
CONSULADO GENERAL DE CHILE
EN SÃO PAULO

Testigos:

Firma ilegible.



Firma ilegible.

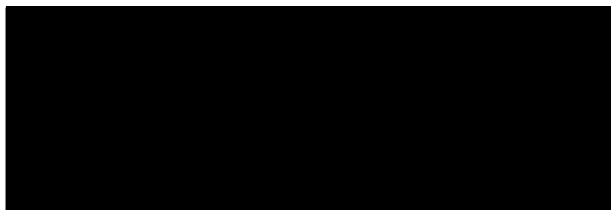
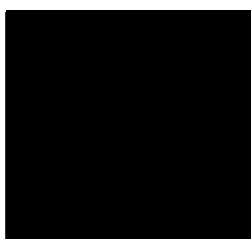


PLANO DE DISTRIBUCIÓN - CLÁUSULA 2ª

(Plano respectivo).

Conj.-1001 - Planta Baja.

=====
TRADUCIDO POR: XIMENA TOLEDO DONOSO - RES. Nº 55 DE 25/04/1991 -
SANTIAGO, CHILE, a 30 de diciembre de 2022.



CRISTIAN ARANCIBIA RAMÍREZ

DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y LOGÍSTICA

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA.

LOCATARIO: CONSULADO GERAL DO CHILE EM SÃO PAULO

IMÓVEL: AV. PAULISTA, Nº 1.009 CJ 1001 E VAGAS 36,37,51 DO 1º SUB-SOLO

INÍCIO: 01 DE MAIO DE 2022

TÉRMINO: 30 DE ABRIL DE 2027

ALUGUEL: R\$27.500,00

Pelo presente instrumento particular de contrato que entre si pactuam, **AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA.**, inscrita no CGC/MF sob o [REDACTED] neste ato rrepresentado de acordo a cláusula 1ª do presente contrato de acordo com os estatutos da empresa [REDACTED] pelo Sócio Gerente, [REDACTED] brasileiro, [REDACTED] portador da cédula de identidade [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o número [REDACTED] com endereço em [REDACTED] doravante denominado simplesmente "**LOCADOR**", e o **CONSULADO GERAL DO CHILE EM SÃO PAULO**, neste ato representado pelo Sr. Cônsul Geral do Chile em São Paulo Sr. **JUAN CARLOS SALAZAR ÁLVAREZ.**, portador da cédula de identidade para o corpo diplomático número [REDACTED] e inscrito no CPF/MF sob o número [REDACTED] com endereço em Avenida Paulista 1009, andar 10, Conjunto 1001, Cerqueira Cesar, São Paulo doravante denominado simplesmente "**LOCATÁRIO**", fica justo e acertado locação do imóvel acima citado, de acordo com as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1ª. - DO PROCURADOR DO LOCADOR

O **LOCADOR**, mediante o instrumento competente, constitui seu procurador a [REDACTED] a quem caberá realizar todos os atos decorrentes do presente contrato, tais como receber aluguéis através de boletos de cobrança bancária ou recebimentos por transferências bancárias, avisos e comunicações, proceder cobranças, notificar, constituir advogado para ajuizar demandas e todos os atos que se fizerem necessários para o fiel cumprimento do avençado.

CLÁUSULA 2ª. - DO OBJETO, PRAZO E FINS DA LOCAÇÃO

§1º- O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel acima citado, compreendendo área útil de 337,80 m2 úteis e área total de 395,72m2, e vagas 36, 37 e 51 do 1º [REDACTED]

sub-solo, conforme descrito na Matrícula [REDACTED] do [REDACTED] Cartório de Registro de Imóveis e demonstrado em Planta Layout [REDACTED] para que funcione o Consulado Geral do Chile em São Paulo, pelo prazo de 60 (Sessenta meses) que se contarão desde o dia 1º de maio de 2022.

§2º- As partes declaram que por razões de bom serviço e continuidade dos trabalhos realizados nas instalações do edifício, a ocupação do mesmo é mantida, ininterruptamente, a partir de 1º de maio de 2022, e a partir desta data, a validade deste contrato de vontades será contada, as partes renunciam expressamente a qualquer ação que possa ser exercida reciprocamente entre elas, para o período de ocupação entre 1 de maio de 2022 e a data de assinatura deste adendo, uma vez que os pagamentos de aluguel foram feitos para aquele período.

CLÁUSULA 3ª. - DO ALUGUEL

§1º- Em contrapartida, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o aluguel mensal livremente convencionado, nesta de R\$ 27.500,00 (Vinte e sete mil e quinhentos reais), reajustados na forma prevista neste contrato, em conformidade com a Lei.

§2º- As partes contratantes reconhecem que o **LOCATÁRIO** ocupa o imóvel desde o dia 01 de maio de 2018, tem pago os alugueis correspondentes, e que deixam constância que a ocupação se fez com pleno conhecimento do **LOCADOR**, que as partes declaram não ter reclamação alguma a formular uma a outra por dito conceito e que se outorgam a mais amplo e total quitação, renunciando expressamente a quaisquer ação que pudessem exercer reciprocamente entre elas pelo período de ocupação entre o dia 01 do mês de setembro de 2018 e a data de subscrição do presente Instrumento.

CLÁUSULA 4ª. - DA FORMA DE PAGAMENTO

§1º- O aluguel previsto na Cláusula 3ª supra, deverá ser pago até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido, através de cobrança bancária discriminando os valores cobrados a título de aluguel, despesas de condomínio e IPTU, emitida pelo procurador do **LOCADOR**. Como segunda alternativa, o **LOCATÁRIO** pode fazer o pagamento por transferência bancária para a [REDACTED] do procurador do **LOCADOR** no Banco [REDACTED] sendo o comprovante da transferência o instrumento da obrigação paga.

§2º- O **LOCADOR** se reserva o direito de vir a modificar a forma de pagamento, desde que comunicado ao **LOCATÁRIO**, por escrito e com antecedência de 30 (trinta) dias, o novo local pelo qual deverá ser efetuado o pagamento, sendo necessariamente também através do banco.

CLÁUSULA 5ª. - DO REAJUSTE

1º- O aluguel supra será reajustado automaticamente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente à data de sua celebração (Lei 8.245/91), mesmo tendo vencido o prazo contratual, na proporção da variação do **IGP-M/FGV** (Índice de geral de preços de Mercado). Na falta do **IGP-M/FGV**, (Índice Geral de Preços de Mercado), a correção far-se-á, tomando-se por base os índices de outro órgão equivalente.

§2º- Se em virtude de Lei subsequente vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista em legislação vigente à época de sua celebração, o aluguel passará a ser feito com o menor prazo que for permitido pela Lei posterior e devidamente avalizado pelo Estado de Chile.

CLÁUSULA 6ª; - DOS ENCARGOS

§1º- Se o pagamento do aluguel não for efetuado até, o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido, ficará o **LOCATÁRIO**, sujeito ao disposto nas CLÁUSULAS 9ª e 10ª deste instrumento.

§2º- Durante a vigência deste contrato ou mesmo após o seu vencimento, caso permaneça no imóvel, o **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento:

- a) dos tributos atualmente incidentes sobre os imóveis e daqueles que venham a ser criados pelos Poderes Públicos, (Lei 8.245/91 Art.22/23), atualmente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), pago em dez parcelas mensais de março a dezembro, conforme o valor que consta em documento oficial emitido pela autoridade da fazenda correspondente;
- b) das despesas ordinárias de condomínio que por ventura venham a recair sobre o imóvel ora locado e;
- c) das contas de consumo de energia elétrica.

§3º- As contas descritas no item a) e b), serão pagas pelo procurador do **LOCADOR** e anexadas discriminadamente no boleto de cobrança de aluguel. O **LOCADOR** enviará, sempre que solicitado, o relatório com os detalhes das despesas condominiais que correspondem à fatura mensal de cobrança do imóvel.

§4º- As despesas descritas no item c), deverão ser pagas diretamente pelo **LOCATÁRIO**.

§5º- O **LOCATÁRIO** se obriga ainda a enviar ao **LOCADOR** por intermédio de seu procurador, toda e qualquer correspondência a ele destinado, no prazo máximo de 03 (três) dias úteis após seu recebimento.

CLÁUSULA 7ª. - DA ENTREGA DO IMÓVEL

§1º- O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza e zelará pela conservação do imóvel e pelo perfeito funcionamento de seus acessórios, cuidando da limpeza e higiene, mantendo-o em perfeitas condições de uso, bem como a preservação de seus aparelhos sanitários, instalações elétricas e demais acessórios, obrigando-se assim, a restituí-lo findo deste contrato, em perfeito estado de conservação e limpeza.

§2º- Na data da desocupação do imóvel, o **LOCATÁRIO** deverá retirar seus pertences e comunicar o **LOCADOR**, dando a ele prazo de 48 horas úteis para que seja feita a vistoria. Uma vez o **LOCADOR** dentro do prazo aqui estabelecido para vistoria e aceitas as condições do estado do imóvel, estas 48 horas serão entendidas como os últimos dois dias das obrigações contratuais.

§3º- Fica o **LOCATÁRIO** desde já cientificado que as chaves do imóvel, quando exercer o disposto no §2º supra, deverão ser entregues nas mãos do procurador do **LOCADOR**. Não será admitido como entrega de chaves a sua liberação de qualquer outra forma.

§4º- O **LOCATÁRIO** está ciente que a locação e todas as suas obrigações se estendem até a efetiva aceitação do estado do imóvel formalizada através do Instrumento Particular de Distrato que será elaborado após a vistoria e aceite das condições de conservação do imóvel.

§5º- O tempo que o **LOCADOR** puder vir a despender para reparação de eventuais estragos atribuídos ao **LOCATÁRIO** sendo que este se compromete ao menor prazo possível para repor o imóvel no estado anterior, serão considerados como sendo de locação, respondendo, portanto, o **LOCATÁRIO** e seus fiadores pelos aluguéis e demais encargos da locação durante esse eventual período. Entretanto, as partes concordam que o **LOCATÁRIO** somente será responsável por danos pelos quais ele seja responsável, devidamente comprovado por uma sentença judicial executória.

§6º- Ao termino do contrato de locação, o **LOCATÁRIO** poderá retirar os materiais que constituem as melhorias úteis introduzidas no imóvel locado, sempre que não provoque detrimentos na estrutura, ou, podem ficar a favor do **LOCADOR**, caso seja acordado no momento da autorização das eventuais melhorias e desde que as despesas tenham sido efetuadas pelo **LOCATÁRIO** e comprovadas documentalmente, se ajuste os valores dos materiais, para ressarcimento do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 8ª. - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

§1º- O **LOCATÁRIO** não poderá transferir o presente contrato nem sublocar, ceder ou emprestar no todo ou em parte o imóvel locado

CLÁUSULA 9ª. - DAS INFRAÇÕES CONTRATUAIS

§1º- **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** obrigam-se por si e seus sucessores, a respeitar o presente contrato em todas as suas cláusulas e condições, incorrendo o contratante infrator a penalidade expressa na Lei do Inquilinato, ficando o foro competente incumbido do julgamento de quaisquer direitos que sejam assegurados à parte prejudicada.

CLÁUSULA 10ª. - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

§1º- Fica autorizada citação, intimação ou notificação, para qualquer procedimento judicial ou extra judicial exigido por Lei, mediante correspondência com aviso de recebimento, e-mail ou, tratando-se de pessoa jurídica, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

§2º- O presente contrato poderá ser alterado em qualquer uma das cláusulas, através de Termo Aditivo, mediante acordo entre as partes.

§3º- Não constituirá novação qualquer liberalidade havida no cumprimento do presente contrato, tais como tolerância nos recebimentos, recebimento de correspondência e congêneres

§4º- O **LOCADOR**, conforme prática já adotada nos últimos contratos, continuará procedendo as manutenções e eventuais adequações no imóvel, as próprias custas, desde que estabelecidas previamente e em comum acordo das partes.

§5º- Fica convencionado entre as partes que este contrato após vencido, continuará regendo as relações entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** até que haja manifestação por escrito que altere qualquer das condições ora pactuadas.

§6º- O **LOCATÁRIO** estará facultado para terminar antecipadamente este contrato, através de comunicação escrita enviada com trinta dias de antecedência à data de terminação antecipada, quando seja necessário proceder ao fechamento do Consulado Geral do Chile em São Paulo devido a razões institucionais da República do Chile, de segurança ou de força maior, ou à terminação das relações diplomáticas ou consulares entre a República do Chile e a República Federativa do Brasil. Neste caso corresponderá ao **LOCATÁRIO** somente o pagamento do aluguel até o último dia de ocupação do imóvel objeto deste contrato, sem que ao **LOCADOR** tenha direito a indenização ou compensação alguma por este evento.

§7º- Tendo em vista a normativa chilena que não permite aos órgãos públicos autorizar cláusulas de penalidade antecipada, fica desde já entendido pelas partes que toda e qualquer demanda ou descumprimento de qualquer das cláusulas aceitas deste contrato, serão julgadas pelo foro competente que arbitrará eventuais penalidades ou obrigações a qualquer das partes, baseando-se no teor da Lei do Inquilinato nº. 8245, reformada pela Lei nº. 12112 da Republica Federativa do Brasil.

§8º- Não obstante qualquer disposição em contrário explícita ou implícita no contrato de locação, não se considerara que o **LOCATÁRIO**, ao pactuar o contrato com o **LOCADOR**, renuncia aos privilégios e imunidade de que goza como Estado soberano reconhecida como tal pela República Federativa do Brasil, de acordo com o Direito Internacional e as leis do país receptor.

CLÁUSULA 11º. - FORO

§1º- Fica eleito o Foro Central da Capital de São Paulo, que será competente para conhecer, dirimir quaisquer dúvidas ou ações oriundas do presente contrato.

CLÁUSULA 12º. – PODER DE REPRESENTAÇÃO

§1º- O poder de representação pelo Sr. Cônsul Geral do Chile em São Paulo Sr. **JUAN CARLOS SALAZAR ÁLVAREZ** [REDACTED] para atuar em nome Consulado Geral do Chile em São Paulo - Ministério das Relações Exteriores do Chile, consta no Decreto Supremo nº. 131 de 09 de maio de 2018, com relação ao artigo 18 da Lei nº. 21.080, que modifica diversos corpos legais com o objetivo de modernizar o Ministério das Relações Exteriores do Chile, o qual não se inclui, por ser conhecido das partes.

§2º-O poder de representação da empresa **AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA** pelo Sócio Administrador, [REDACTED] para atuar em seu nome, ratifica a cláusula 1ª do presente contrato em relação ao Contrato Social de [REDACTED] inscrita [REDACTED] de 01 de março de 2016 e seu instrumento de Retificação e Consolidação, de 06 de setembro de 2016, o qual não se inclui por ser conhecido das partes.

As partes contratantes ratificam todas as cláusulas deste contrato.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em quatro vias de igual teor e forma ante duas testemunhas.

São Paulo, 30 de Novembro de 2022.

[REDACTED]
AGRO INDUSTRIAL CAMPAY LTDA.

[REDACTED]
CONSULADO GERAL DO CHILE EM
SÃO PAULO

PLANTA LAYOUT - CLÁUSULA 2ª

