

# CONTRATO DO POSTO DE GASOLINA

## 1.0 DO OBJETO

1.1 O presente Contrato tem por objeto a Locação Não Residencial do TERRENO de propriedade de **MACHADO ARAUJO S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA** situado na rua Alvaro de Alencar S/N esquina com a Avenida Francisco Sá, na cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, medindo (ao norte) 34,39m com a dita Avenida Francisco Sá; (ao sul) medindo 28,00m com imóvel de propriedade de **MACHADO ARAUJO S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA**; (ao leste) medindo 38,84m com imóvel de propriedade do **MACHADO ARAUJO S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA**; (ao oeste) medindo 39,46m com a dita rua Alvaro de Alencar, fazenda parte, da Transmissão das Transmissões n.ºs. 3-B, as fls. 208, sob o n.º da ordem 2.954, em 07 de junho de 1990, liberada em notas do Tabelião Público, Dr. Cláudio Martins desta Capital e na conformidade das Transcrições n.ºs. 19.545 do Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital e 341 do Registro (Fertileiro) do Registro de Imóveis de Fortaleza e sobre a inscrição do IPTU na Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) sob n.º 0909004 e cartografia n.º 21.039.0261.000.

1.1.1 O Imóvel objeto da presente locação será utilizado para construção de um POSTO PARA VENDA DE COMBUSTÍVEIS LUBRIFICANTES E SEUS DERIVADOS, o que desde já fica autorizado pela **MACHADO ARAUJO S/A COMÉRCIO E INDÚSTRIA**, sociedade comercial com sede nesta Capital, CNPJ(MF) 07.198.310/0001-01, neste ato representada por sua bastante procuradora **SI - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, sociedade comercial com sede nesta Capital, na Av. Santos Dumont, 1388, CNPJ (MF) 12.454.526.0001-20, CRECI 1350-L, por seu sócio-gerente que este assina, em favor da **DALLAS DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA**, sociedade comercial com sede nesta Capital, CNPJ(MF) 10.478.691/0001-97 neste ato representada por **VITOR PARENTE IDEBURQUE LEAL**, brasileiro, solteiro, empresário, C.I. 168.937.488 SSP-CE, CPF. 410.415.503-91 e **CLAUDIO PARENTE IDEBURQUE LEAL**, brasileiro, divorçado, empresário, C.I. 95002249347 SSP-CE, CPF. 264.568.003-82 residentes e domiciliados na cidade de Fortaleza-CE, com a única limitação das posturas municipais e estaduais relativas à natureza dele e a sua localização urbana.

1140  
1141  
1142

1143  
1144  
1145

1.1.2 As partes desde já também estabelecem que, o LOCADOR poderá ser substituído durante a vigência do contrato, em razão da criação de uma nova pessoa jurídica, por cisão ou fusão para troca de objetivo, mas deverão manter na nova sociedade a titularidade ou a participação majoritária dos atuais titulares, ou seus sucessores e herdeiros.

## **2.0 DO PRAZO**

2.1.1 O prazo da locação será de 120 (cento e vinte) meses consecutivos, a começar no dia 01 de Junho de 2004 e a findar no dia 31 de Maio de 2014, independente de notificação judicial ou extrajudicial.

2.1.2 A presente locação poderá ser prorrogada mediante mútuo acordo entre as partes, já ficando pré – estabelecido os seguintes termos:

2.1.3 Nos 12 (doze) meses anteriores ao fim do prazo da locação, a LOCATÁRIA deverá notificar por escrito ao LOCADOR do seu interesse na prorrogação do presente contrato, se for o caso.

2.1.4 Na hipótese do LOCADOR não aceitar a renovação do presente contrato, por qualquer período, o LOCADOR será obrigado a conceder a LOCATÁRIA, um prazo suplementar de 12 (doze) meses, compreendidos entre o dia 01 de Junho de 2014 ao dia 31 de Maio de 2015, para desocupação do imóvel, em razão da necessidade da LOCATÁRIA de buscar um novo imóvel na região, para transferência do seu estabelecimento comercial.

2.1.5 Na hipótese do LOCADOR aceitar a renovação do presente contrato por um novo período, a combinar, deverá ser feita uma reavaliação do aluguel mensal e das condições do seu reajuste, fazendo assim uma atualização do mesmo para vigorar daí em diante.

## **3.0 DO ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE**

3.1 O aluguel mensal inicial, livremente convencionado entre as partes é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) acrescido de todos os impostos, taxas e contribuições que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, e do prêmio do seguro contra incêndio, tal como definido no art.23, parágrafo 1º, da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

100155411  
100155411

100155411  
100155411

3.1.1 A LOCATÁRIA terá carência de 90 (noventa) dias para aprovar o projeto pretendido conforme cláusula 1.1.1, e mais 90 (noventa) dias para a construção do mesmo e colocando em pleno funcionamento, devendo o primeiro aluguel ser pago em 31 de Dezembro de 2004. Ficando desde já, inteira responsabilidade da LOCATÁRIA de informar ao LOCADOR a aprovação do citado projeto pelos órgãos públicos competentes bem como o início das obras de construção.

3.1.2 Caso o LOCADOR não aprove o citado projeto em 90 (noventa) dias, fica este contrato imediatamente rescindido sem notificação judicial ou extra-judicial e sem ônus para as partes, salvo tolerância por parte do LOCADOR em prorrogar por algum tempo determinado pelo mesmo. Mesmo assim, sem que altere a data do início de pagamento do aluguel já fixado neste contrato.

3.1.3 O pagamento dos aluguéis deverá ser feito até o último dia do mês vigente e serão pagos através de boleto bancário ou ficha de compensação emitidos pela SJ - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, ou por outra forma de pagamento, determinada através de instruções a serem dadas posteriormente pelo LOCADOR.

3.1.4 O pagamento de qualquer eventual acréscimo ao aluguel (impostos, taxas e outros) será feito diretamente pela LOCATÁRIA ou mediante reembolso. Fornecendo, nesta hipótese, o LOCADOR à LOCATÁRIA, cópia dos respectivos comprovantes de pagamentos já quitados e que deverão ser reembolsados.

3.1.5 A falta do pagamento do aluguel e seus encargos na data do respectivo vencimento sujeitarão a LOCATÁRIA a uma multa de 10% (dez por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês, contados dia a dia e correção monetária calculada pelos mesmos índices previstos no item 3.1.6. A multa, juros e correção monetária incidirão sobre o valor do aluguel e demais encargos da locação corrigidos na forma abaixo prevista, até a data do seu efetivo pagamento. Pagara ainda a LOCATÁRIA, em caso de mora, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança e de 20% (vinte por cento), se judicial, até a data do seu efetivo pagamento.

10/01/2005  
ASSINADO

10/01/2005  
ASSINADO

3.1.6 O aluguel acima convenicionado será reajustado anualmente tomando por base a variação acumulada do IGP-M (Índice geral de preços de mercado) da FGV - Fundação Getúlio Vargas, ocorrida no período imediatamente anterior a cada reajustamento. Na falta deste, o reajuste do aluguel será feito pelo novo índice que vier a substituir o índice eleito para este contrato e previsto na cláusula, sendo na remota hipótese de extinção do eventual índice substituído será efetuado na forma e pelos índices acordados entre as partes.

#### 4.0 DA C/LA DE PETRÓLEO

4.1 A LOCATÁRIA fica obrigada a comunicar ao LOCADOR, qual será a Companhia Distribuidora de Petróleo que irá fornecer a "bandeira" para operação do POSTO PARA VENDA DE COMBUSTÍVEIS, LUBRIFICANTES E SEUS DERIVADOS.

4.1.1 Na hipótese da LOCATÁRIA firmar um contrato com uma das Companhias Distribuidoras de Petróleo estabelecidas no país, o LOCADOR ficará obrigada, mediante solicitação por escrito da LOCATÁRIA, a aditar o presente contrato de locação, tendo em vista que a Companhia Distribuidora de Petróleo eleita poderá a ser a nova DALLAS DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA do imóvel objeto deste contrato e arrendará o dito imóvel a ora DALLAS DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA, com todos os equipamentos para o exercício das atividades de VENDA DE COMBUSTÍVEIS, LUBRIFICANTES E SEUS DERIVADOS de acordo com as normas utilizadas por estas companhias atualmente, o que as partes aceitam desde já.

4.2 Até o dia 30/08/2004 a LOCATÁRIA, comunicar qual bandeira que o POSTO PARA VENDA DE COMBUSTÍVEIS, LUBRIFICANTES E SEUS DERIVADOS será operado caso contrário poderá, a critério do LOCADOR solicitar a rescisão imediata do contrato

4.3 A LOCATÁRIA, mediante o consentimento por escrito do LOCADOR, poderá ceder ou transferir a terceiros a locação, bem como sublocar o imóvel, em parte.

DALLAS DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA  
Assinatura

Assinatura

4.4. Não se reputará infringência desta cláusula a utilização total ou parcial do imóvel por qualquer das empresas coligadas, controladas ou associadas a LOCATÁRIA, mediante autorização de uso, sublocação ou cessão expressa, não podendo sublocar ou emprestá-lo, mesmo assim o LOCADOR deverá consentir o uso a que se pretende.

## 5.0 DA CONSERVAÇÃO

5.1 Cabe a LOCATÁRIA manter o imóvel em perfeitas condições de limpeza e manutenção nas suas áreas internas e externas, promovendo, incontinentemente, o reparo de todos os estragos a que der causa por uso anormal, obrigando-se a devolvê-lo, findo o prazo contratual, nas mesmas condições em que se encontra na presente data, salvo as deteriorações de seu uso normal.

5.1.1 A LOCATÁRIA poderá fazer no imóvel as alterações e acréscimos que cesejar, de modo a adaptá-los ao uso pretendido, previsto no item 1.1.1. As benfeitorias voluptuárias poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, uma vez finda a locação.

5.1.2 Fica desde já estabelecido como benfeitoria voluptuária, todas as máquinas, equipamentos e móveis utilizados para o exercício da atividade comercial de POSTO PARA VENDA DE COMBUSTÍVEIS, LUBRIFICANTES E SEUS DERIVADOS, que poderão ser retirados findo o prazo de locação.

5.1.3 Correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA, todas as obras e despesas pertinentes às estruturas, segurança, e estética do imóvel, bem como serão apresentados ao LOCADOR, para conferência e concordância, por escrito, dos projetos para construção do imóvel e o seu "lay out".

5.1.4 Fica desde já convencionado que a LOCATÁRIA não poderá em seu projeto, fechar a visão das áreas dos lados norte, sul, leste e oeste na construção do posto a ser edificado. Salvo parte do lado leste, onde já existe uma edificação, e para o lado sul, podendo fechar somente parte até 50% (cinquenta por cento) no máximo no sentido leste para oeste, viabilizando assim a comunicação entre os imóveis vizinhos de propriedade do LOCADOR. Podendo assim, caso o LOCADOR não mais interessar esta comunicação, o mesmo poderá fechar a qualquer tempo, sem que haja necessidade do consentimento da LOCATÁRIA.

PARA ASSINATURA  
Attestado

Assinatura

## **6.0 DA ALIENAÇÃO**

6.1 Na hipótese do LOCADOR pretender a alienação do imóvel ora locado, deverá notificar a LOCATÁRIA, expondo todas as condições para alienação do imóvel, inclusive com os prazos de pagamentos pretendidos, para que a LOCATÁRIA possa exercer ou não o seu direito de preferência na aquisição do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos da legislação vigente.

## **7.0 DO SEGURO**

7.1 O seguro contra incêndio do imóvel será efetuado pela LOCATÁRIA. Em seguradora de sua livre escolha, ficando apenas obrigado a apresentar a SJ - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA a apólice do seguro.

## **8.0 DA DESAPROPRIAÇÃO E SINISTRO**

8.1 No caso de desapropriação do imóvel determinada pelo Poder Público, que impeça totalmente a permanência da LOCATÁRIA, a locação ficará rescindida de pleno direito, ficando as partes desobrigadas com todas as cláusulas do presente contrato a partir da imissão de posse pelo poder expropriante.

## **9.0 DOS AVISOS E NOTIFICAÇÕES**

9.1 A LOCATÁRIA obriga-se a entregar o LOCADOR quaisquer avisos ou notificações das autoridades públicas, relativas ao imóvel locado, sob pena de ser responsabilizados pelo pagamento das multas, juros de mora e correção monetária a que por ventura der causa, pela falta de entrega em tempo hábil dos documentos mencionados nesta cláusula.

**10.0 RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL** - Findo o prazo da locação ora estabelecido, ou rescindida a locação por qualquer motivo, será o imóvel restituído a SJ - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA, em condições de ser imediatamente habitado, com as quinquês de luz e força, água e esgoto, imposto predial e demais encargos de responsabilidade da LOCATÁRIA, obedecido o disposto no item 10.1 desta cláusula.

CONTRATO DE LOCAÇÃO  
2009/04/23

10/04/2009  
10/04/2009

10.1 - Objetivando o cumprimento do disposto no "caput" desta cláusula, a LOCATÁRIA obriga-se a bem conservar o imóvel para entregá-lo, limpo, pintado, com as janelas, vidros, portas, fechaduras, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, em perfeito funcionamento e plenas condições de imediato uso. Se assim não o fizer, fica o LOCADOR desde logo autorizada a fazê-lo, com prévia vistoria, e a cobrar os custos executivamente da LOCATÁRIA, mediante a exibição dos recibos de realização das obras e demais pagamentos efetuados.

10.2 - A entrega das chaves para vistoria, quando desocupado o imóvel, não exonera a LOCATÁRIA e seus fiadores das obrigações ora assumidas, inclusive quanto ao pagamento do aluguel e encargos e a guarda do imóvel até a efetiva entrega do mesmo.

10.3 - Todos os consertos e reparos necessários ao uso e conservação do imóvel serão feitos pela LOCATÁRIA às suas expensas.

10.4 - Se a LOCATÁRIA, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº. 8.245 de 18-10-1991, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula 2.0 do PRAZO, pagará ao LOCADOR a multa compensatória correspondente a 03 (três) meses de aluguel em vigor, a ser cobrada em ação de execução, e que será reduzida, proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 413 do Código Civil, na base de 1/120 (um cento e vinte avos) para cada mês já transcorrido.

10.5 - Caso a locação já estiver por prazo indeterminado, obriga-se a LOCATÁRIA a comunicar ao LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a data da restituição do imóvel locado, sob pena de pagar quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes, conforme disposto no art. 6º da lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

## 11.0 DA RESCISÃO

11.1 O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial, caso ocorra o inadimplemento de qualquer de suas cláusulas, sujeitando-se a parte infratora a multa equivalente a 03 (três) vezes o valor mensal do aluguel na época da infração, segundo a proporção do artigo 413 do Código Civil, sem prejuízo das custas processuais e honorários de advogado, na base pré-fixada de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, se administrativa a cobrança e de 20% (vinte por cento) caso seja necessário que a parte inocente tenha que recorrer às vias judiciais para a sua cobrança.

## 12.0 DA NOVAÇÃO

12.1 Se, na vigência deste Contrato, qualquer das partes admitir em benefício de outra, alguma demora no cumprimento de obrigações, tal tolerância nunca poderá ser considerada como modificação de quaisquer condições deste Contrato, cujas cláusulas permanecerão em vigor por todo o prazo contratual, inclusive nas suas proteções, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

## 13.0 DOS SUCESSORES

13.1 As partes contratantes obrigam-se por si, herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste Contrato.

## 14.0 DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

14.1 O presente Contrato reger-se-á pelas disposições da Lei nº 8213, de 18 de outubro de 1991, aplicando-se, no que for omissa a referida lei, as normas do Código Civil e do Código Processo Civil.

## 15.0 DA FIANÇA

Como fiadores e principais pagadores assinam este contrato GERSON BEZERRA LIMA, brasileiro, casado, aposentado, C.I. 154715 SPSP-CE, CPF. 001.026.363-20 e sua mulher MARIA ZENOBLA PARENTE BEZERRA, brasileira, casada, aposentada, C.I. 93014009749 SSP-CE, CPF. 230.209.383-68, residentes e domiciliados nesta Capital à Av. Barão de Studart, 1966 Ap-301 BI-A Joaquim Távora os quais se responsabilizam solidariamente com a DALLAS DERIVADOS DE PETROLEO LTDA por todas as obrigações contratuais, inclusive por todos os reajustes legais e amigáveis perdurando a sua responsabilidade até a efetiva entrega das chaves, mesmo que isso venha a ocorrer após o término do presente contrato, e declaram expressamente renunciar aos favores consubstanciados nos artigos 827, 835, 837 e 838 do Código Civil

MARIA ZENOBLA PARENTE  
Assinatura

GERSON BEZERRA LIMA  
Assinatura

## 16.0 DO FORO

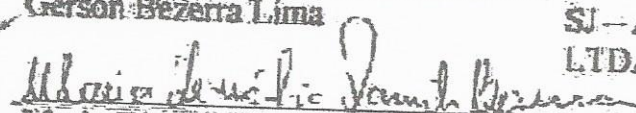
16.1 As partes elegem o foro da cidade de Fortaleza -CE, para dirimir as dúvidas e controvérsias oriundas do presente Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em 02(duas) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo.

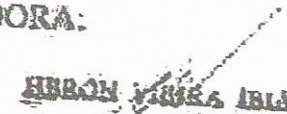
Fortaleza, 01 de Junho de 2004.

ELABORADORES:

  
Gerson Bezerra Lima

  
Maria Zenobia Parente Bezerra

LOCADORA:

  
HERSON VITORIA IRIBAPINA

SJ - ADMINISTRAÇÃO DE MÓVEIS  
LTDA

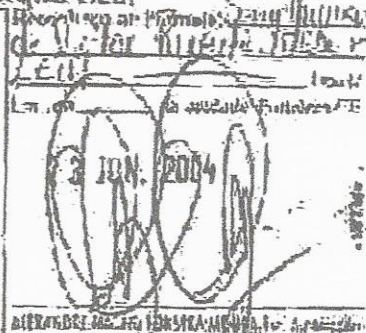
TESTEMUNHAS:

  
Carlos Roberto

LOCATÁRIA:

  
Dallas Derivados de Petróleo Ltda  
Cláudio Parente Idebunque Leal

  
Dallas Derivados de Petróleo Ltda  
Vitor Parente Idebunque Leal



VALIDO SOMENTE USUO DE NOTARIO