

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

1. - PARTES

1.1. - De um lado como **LOCADORAS** e doravante assim designada, **GNC PATRIMONIAL LTDA.**, sediada na Av. Luís Viana Filho - Paralela, nº 417, Sala 03, Bairro Pernambués, CEP 41.130-530, Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.471.509/0001-24, neste ato representada por seu sócio **GEF PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Av. Luís Viana, 6550, Sala 04, Paralela, CEP 41.730-101, Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 20.459.294/0001-21 e registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o nº 29204078592, em 12/06/2014, neste ato representada pelo seu administrador **GERCINO COELHO**, brasileiro, natural de Salvador/BA, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 349.881.305-68, e portador da carteira de identidade nº 02.498.304-77, expedida pela SSP/BA, residente e domiciliado na Av. Juracy Magalhães Júnior, nº 1889, Condomínio Vale do Loire, Edf. Chateau Amboise, Apto. 2201, Horto Florestal, CEP 40.295-140, Salvador - Bahia, já qualificado; **CNI PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Av. Luís Viana, n. 6550, sala 04, Bairro Paralela, CEP 41.730-101, Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.800.914/0001-00, registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o nº 29203971943, em 02/09/2013, neste ato representada por seu administrador **NILO AUGUSTO MORAES COELHO FILHO**, brasileiro, natural de Salvador/BA, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 465.440.545-34, e portador da carteira de identidade nº 4368, expedida pelo CRE/BA, residente e domiciliado na Av. Juracy Magalhães Júnior, 1665, Condomínio Horizontal Parque Florestal, lote 10, Horto Florestal, CEP 40295-140, Salvador - Bahia, e **DUPLA PATRIMONIAL LTDA.**, sediada na Av. Centenário, 2411 - Ed. Empresarial Centenário, Sala 1204, Chame-Chame, na cidade de Salvador-Bahia - BA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.329.382/0001-79, neste ato representada por seu sócio **FERNANDO GIOVANNI ROSSI COELHO**, brasileiro, natural de Salvador/BA, casado sob o regime de separação total de bens, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 253.613.925-53, e portador da carteira de identidade nº 244794383, expedida pela SSP/BA, residente e domiciliado à Av. Juracy Magalhães Júnior, nº 1889 - Torre "B", Aptº 701, Horto, Salvador - Bahia.

1.2. - Como **LOCATÁRIA**, doravante assim designada, **GNC IMPORT COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA. - HAUS**, sediada na Av. Washington Soares, nº 6623, Bairro José

Alencar, Fortaleza – CE, CEP: 60.830-005 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.318.040/0002-95, neste ato representado por seu sócio **GC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na Av. Luís Viana - Paralela, nº. 6550, sala 01, Bairro Paralela, CEP 41.730-101, Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.422.295/0001-36 e registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o nº. 29203596212 em 25/03/2011, neste ato representado por seu sócio administrador **GERCINO COELHO**, já qualificado; **NIC PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na Av. Luís Viana - Paralela, nº 6550, sala 02, Bairro Paralela, CEP 41.730-101, Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.240.251/0001-58 e registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o nº 29203672385 em 05/09/2011, neste ato representada por seu sócio administrador **NILO AUGUSTO MORAES COELHO FILHO**, doravante denominada de **LOCATÁRIO**, firmam entre si, como justo e contratado, em conformidade com a Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991.

RESOLVEM as partes, de comum e pleno acordo, firmar este instrumento, nos termos a seguir estabelecidos:

2. - IMÓVEL

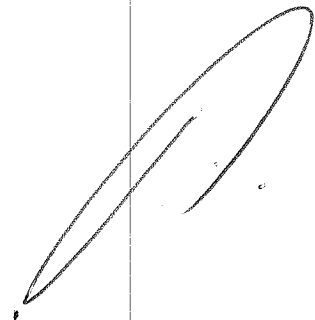

2.1. - As **LOCADORAS** são proprietárias e legítimas possuidoras, na proporção de 2/3 para **GNC Patrimonial Ltda.** e 1/3 para **Dupla Patrimonial Ltda.**, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dúvidas e/ou gravames, do **TERRENO** situado Avenida Washington Soares, Parque São José de Alencar, bairro Messejana, Fortaleza – Ceará, perfazendo uma área total de 5.749,20 m², área total construída 6.086,41 m², destinado parte dessa área, 2.618,04 m² para **LOCATÁRIA, GNC IMPORT COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA – HAUS**, com as demais características constantes na matrícula nº 76923 do CRI da 1ª Zona desta Capital.

3. - OBJETO

3.1 - Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, mediante as condições a seguir estabelecidas, as **LOCADORAS** dão em locação à **LOCATÁRIA**, o **IMÓVEL** descrito na cláusula anterior.

4. - DESTINAÇÃO

4.1. - O **IMÓVEL** objeto deste contrato destinar-se-á única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, à atividade comercial principal da **LOCATÁRIA**, que consiste na compra e venda de veículos automotores, não podendo ser utilizado para finalidade diversa que venha a descaracterizar a atividade principal, sem o prévio e expresso consentimento das **LOCADORAS**.



5. - PRAZO

5.1. - O prazo da presente locação é de 240 (duzentos e quarenta meses), contados a partir da data de assinatura (01/12/2018) do presente instrumento, devendo, no seu término, o **IMÓVEL** ser devolvido às **LOCADORAS** nos termos deste contrato.

6. - ALUGUEL

6.1. - O aluguel mensal ajustado entre as partes será correspondente ao valor total de R\$ 51.600,00 (cinquenta e um mil e seiscentos reais), sendo R\$ 34.400,00 (trinta e quatro mil e quatrocentos reais) devidos a **GNC Patrimonial Ltda.** e R\$ 17.200,00 (dezessete mil e duzentos reais) devidos a **Dupla Patrimonial Ltda.**

6.2. - O valor correspondente ao aluguel devido deverá ser pago até o dia 05 (cinco) do mês seguinte ao vencido, mediante depósito bancário em conta corrente de titularidade das **LOCADORAS** no Banco Itaú S/A, conta corrente nº 23397-9, agência nº 3214 (GNC Patrimonial) e conta corrente 24143, agência 2864-9 (Dupla Patrimonial), tendo o correspondente comprovante de depósito a validade e efeito de recibo de pagamento de aluguel após a sua compensação bancária.

6.3. - Vencido e não pago até o dia determinado neste instrumento, o aluguel será acrescido de multa moratória fixada em 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso, mais juros de mora de 0,33% ao dia e atualização pelo índice que rege o contrato.

7. - REAJUSTAMENTO

7.1. O aluguel estipulado na **cláusula 6.1** retro, a partir da data deste contrato, está sujeito, permanentemente, a reajustamento com periodicidade anual, procedendo-se à atualização do seu valor, de acordo com a variação do índice contratado.

7.2. - O reajuste do valor do aluguel mínimo será feito pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM/FGV) e, na falta deste, ou em havendo impossibilidade ou impedimento à sua utilização, o reajuste dar-se-á pela variação dos seguintes índices, na ordem apontada: (i) Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, publicado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPC-A/IBGE); e (ii) Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (Coluna 2), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-DI/FGV).

8. - ENCARGOS.

8.1. - A **LOCATÁRIA** obriga-se a pagar o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cujos fatos geradores ocorram a partir desta data, incidente sobre o **IMÓVEL**, diretamente aos agentes arrecadadores, devendo o pagamento do mesmo ser feito até a data do

vencimento da(s) respectiva(s) parcela(s).

8.2. - Obriga-se, ainda, a **LOCATÁRIA** a pagar, nas datas dos respectivos vencimentos, todas as demais taxas e tributos relativos ao **IMÓVEL**, e os demais encargos da locação, tais como, taxas e licenças relacionadas à sua atividade, tarifas cobradas pelas concessionárias relativas aos serviços públicos utilizados pela **LOCATÁRIA**, comprometendo-se a transferir imediatamente para seu nome as respectivas contas.

8.3. - A **LOCATÁRIA** deverá apresentar às **LOCADORAS** os comprovantes de pagamento dos encargos locatícios, caso ainda não apresentados, sempre que lhe for requisitado de forma expressa, ficando obrigado a enviar as **LOCADORAS** a via original da Notificação-Recibo de Lançamento do IPTU e demais taxas e tributos incidentes sobre o **IMÓVEL**, devidamente quitados, ao final de cada exercício.

8.4 – Todas e quaisquer despesas relativas a registros notariais de contratos ou documentos concernentes à presente locação, serão de responsabilidade da parte que promover o ato.

9. - ESTADO DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

9.1. - As **LOCADORAS** entregam o **IMÓVEL**, objeto deste contrato, em perfeito estado de funcionamento, apresentando-se em boas condições de higiene, limpeza e conservação.

9.2 - Deverá ser submetida de imediato à autorização expressa das **LOCADORAS** qualquer benfeitoria ou construção que a **LOCATÁRIA** pretenda realizar no imóvel objeto deste instrumento.

9.2.1 - Vindo a ser feita benfeitoria, faculta às **LOCADORAS** aceitá-la ou não, restando à **LOCATÁRIA** em caso das **LOCADORAS** não aceitá-la, modificar o imóvel, deixando-o da maneira como lhe foi entregue.

9.2.2 – Caso sejam aceitas, as benfeitorias se incorporarão ao imóvel, renunciando a **LOCATÁRIA** qualquer direito de retenção ou indenização.

9.3. - A **LOCATÁRIA** obriga-se, sob pena de cometimento de infração contratual, a:

- (a) manter o **IMÓVEL** objeto de locação em perfeitas condições de funcionamento;
- (b) não usar o **IMÓVEL** locado para fins diversos do estipulado na **cláusula 4ª** sem o consentimento por escrito das **LOCADORAS**; e
- (c) satisfazer, às suas custas, todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa.

9.4. - A **LOCATÁRIA**, neste ato, faculta às **LOCADORAS** examinar e vistoriar o **IMÓVEL** locado, sempre que entender conveniente, durante o horário comercial, mediante aviso por escrito dado com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

10. - CESSÃO/SUBLOCAÇÃO

10.1. - A **LOCATÁRIA** poderá sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** objeto deste contrato, sem a prévia e expressa autorização das **LOCADORAS**.

11. - VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. - Respeitado o disposto na **cláusula 16.3**, caso venha a ser efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do **IMÓVEL** objeto do presente a terceiro, a qualquer título, inclusive, mas não limitado a permuta, venda, promessa de venda, cessão e promessa de cessão, durante o decurso do prazo contratual, a presente locação continuará em vigor, comprometendo-se as **LOCADORAS** a fazer constar do documento que celebrar, a obrigatoriedade do adquirente de respeitar esta locação, ficando autorizado desde já o registro deste contrato na circunscrição imobiliária competente, para os fins do artigo 8º e 33 da Lei 8.245/91.

11.2. - Caso o competente Cartório de Registro de Imóveis faça exigências no que tange a identificação, caracterização ou descrição do **IMÓVEL**, as **LOCADORAS** se compromete a assinar o instrumento de aditamento necessário ao atendimento das referidas exigências para registrar o presente instrumento.

12. - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

12.1. - Finda ou rescindida a locação, a **LOCATÁRIA** obriga-se a deixar o **IMÓVEL** totalmente livre e desocupado de pessoas e coisas, em boas condições de uso, funcionamento e conservação geral, ressalvado o desgaste natural pela utilização normal do mesmo e as benfeitorias autorizadas pelas **LOCADORAS**, nos termos das **cláusula 9.2** acima.

13. - RESCISÃO/MULTA

13.1. - Apesar do caráter de irretratabilidade e irrevogabilidade do presente contrato, este rescindir-se-á, a critério da parte inocente, por descumprimento de qualquer obrigação ora assumida pelas partes, sem prejuízo da multa especificada na **cláusula 13.2**, exceto pelo disposto na **cláusula 13.4**.

13.2. - Fica estipulada uma multa de 3 (três) aluguéis mínimos mensais vigentes à época do inadimplemento, na qual incorrerá a parte e seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula deste contrato, ou qualquer formalidade legal, observado o disposto no artigo 4º da Lei 8.245/91, ressalvado o disposto na **cláusula 13.3**.

13.3. - Na hipótese de a **LOCATÁRIA** vir a rescindir unilateralmente o presente contrato, antes do prazo mínimo de 240 (duzentos e quarenta) meses, a parte que der causa a rescisão deverá comunicar à outra parte de sua decisão, sempre com antecedência mínima de 03 (três) meses, ficando sujeito ao pagamento de indenização por perdas e danos pré fixada, equivalente a 3 (três) aluguéis mensais vigentes à época. Uma vez paga qualquer quantia

pela rescisão, tal como estipulada nesta **Cláusula 13.3**, não incidirá a multa prevista na **Cláusula 13.2**. do presente instrumento.

14. - CONSTITUIÇÃO EM MORA

14.1. - Independentemente do acima exposto, a parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o presente, salvo se: (i) tiver efetuado aviso prévio e por escrito à parte inadimplente, notificando-a do descumprimento contratual ou legal e (ii) a parte inadimplente não tenha sanado a causa do inadimplemento contratual no prazo de 15 (quinze) dias após recebimento de tal notificação.

15. - NOTIFICAÇÕES

15.1. - Todas as notificações, citações, intimações ou quaisquer outras comunicações, relativas ao presente instrumento, serão efetuadas por escrito e assinadas por ou em nome da parte que as remeter, e deverão ser enviadas por carta registrada ou protocolada, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil Brasileiro, conforme dispõe o inciso IV do artigo 58 da Lei 8245/91.

16. - DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. - Os termos referidos neste instrumento terão, exceto se expressamente definidos de forma diversa, o mesmo significado e definição constantes do Contrato.

16.2. - O presente contrato é celebrado entre as partes em caráter irretratável e irrevogável e é regido pelas Lei nº 8.245/91 e Lei nº 10.406/02.

16.3. - Respeitando os demais termos do Contrato, constitui faculdade das **LOCADORAS** a alienação, a qualquer tempo, do **IMÓVEL** a terceiro, hipótese em que o **LOCATÁRIO** terá preferência para adquiri-lo, em igualdade de condições, devendo as **LOCADORAS** dar-lhe conhecimento do negócio, mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, observados os artigos 27 à 34 da Lei 8.245/91. Não exercendo o **LOCATÁRIO** o seu direito de preferência dentro do prazo legal, estará obrigado a permitir a visita de pretendentes à aquisição, pelo menos em 3 (três) dias por semana e em horários previamente informados, até a efetiva concretização da venda.

16.4 - No caso de desapropriação e imissão de posse pelo poder expropriante do **IMÓVEL**, ficarão as partes desobrigadas dos itens deste instrumento, sendo o valor da indenização correspondente destinado totalmente aos **LOCADORES**, proprietário do **IMÓVEL**.

17. - FORO

17.1. - As partes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, para dirimir eventuais dúvidas ou questões oriundas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, arcando a parte perdedora na ação com as custas e despesas

processuais, bem como com os honorários advocatícios segundo o percentual que vier a ser fixado pela decisão judicial.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, autorizados os registros e averbações competentes.

Fortaleza - CE, 01 de dezembro de 2018.

LOCADORAS:


GNC PATRIMONIAL LTDA

P/ Gercino Coelho

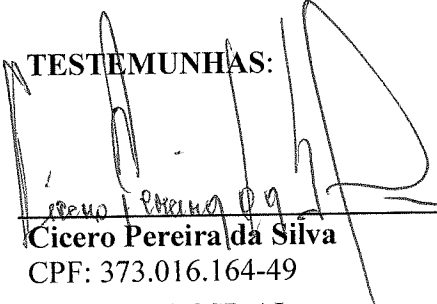

DUPLA PATRIMONIAL LTDA

P/ Fernando Giovanni Rossi Coelho

LOCATÁRIA:

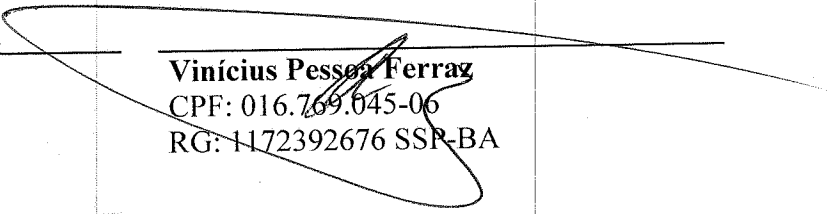

GNC IMPORT COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA – HAUS.

TESTEMUNHAS:


Cicero Pereira da Silva

CPF: 373.016.164-49

RG: 567652 SSP-AL


Vinícius Pessoa Ferraz

CPF: 016.769.045-06

RG: 1172392676 SSP-BA

