

## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

### Quadro Resumo

#### 1. Qualificação

**1.1. Locadores: SJD PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com inscrição no CNPJ sob o nº 22.169.782/0001-20, com endereço no Condomínio Barramar II, nº 02, Rua S/D, 53, Rua Gávea, Avenida dos Holandeses, Loteamento Calhau, Loja 13, município de São Luís, estado do Maranhão, CEP: 65.071-387, neste ato representada por sua administradora, VARENKA LOPES TARGINO KLEIN, brasileira, divorciada, empresária, OAB/CE 16422, CPF: 356.465.003-20, residente e domiciliada à Rua dos Bicudos, nº 03, Edifício Patrick Residence, apartamento 102, Jardim Renascença, município de São Luís, estado do Maranhão, CEP: 65.075-090, neste ato representada por **ATIVOS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.394.756/0001-74, estabelecida na Rua dos Azulões, S/N, Quadra 02, Edif. Office Tower, Sala 810, Gleba B, Renascença II – São Luís (MA), neste ato representada por seu representante legal, WEMERSON LUIS LOPES CATANHÊDE, brasileiro, casado, empresário, portador do RG: 9490293-3 SSP/MA, inscrito no CPF: 635.387.503-78, residente e domiciliado na Rua Boa Esperança, Qd. 02 Casa 02, Condomínio Bosque dos Pinheiros, Turu, São Luís (MA).

**1.2. Locatária: EMPREENDIMENTOS PAGUE MENOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.626.253/0001-51, com sede na Rua Senador Pompeu, nº 1520, Centro, município de Fortaleza, Estado do Ceará, CEP 60025-902, neste ato legalmente representada na forma de seu Estatuto Social.

**1.3. Fiadora: DUPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ-MF sob Nº 10.264.948/0001-08, com sede à Rua Senador Pompeu, nº 1520, 1º Andar, Centro, município de Fortaleza, estado do Ceará, CEP: 60025-902, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

#### 2. Objeto da Locação (item 15.1)

**2.1. Endereço:** Rua Olavo Vasconcelos, s/n, Rua Principal

**2.2. Bairro:** Centro / Rua Principal

**2.3. Município:** Vila de Jericoacoara

**2.4. Estado:** Ceará

**2.5. CEP:** 62.598-000

**2.6. Matrícula n.º 1143 do Cartório Liberty Moraes, Registro de Imóveis de Jijoca de Jericoacoara.**

**2.7. Inscrito junto à Municipalidade de Jijoca de Jericoacoara sob n.º 1639.**

**2.8. Descrição do imóvel e área locada de acordo com a matrícula 1143 e suas averbações.**

*"Imóvel: LOTE: T-001 – Um terreno, localizado na Vila de Jericoacoara – Jijoca de Jericoacoara/CE, conforme Título de Domínio nº. 86385/2016, com uma área de 122,31m² e perímetro de 51,29m, com a seguinte descrição do perímetro: Partindo do ponto inicial do perímetro, com coordenadas iniciais iguais a: 9690870,59 N e 331429,02 E vértice T-1 deste, com az. 77°00'19" e distância 6,67m chega-se ao vértice T-2 deste, com az. 175°23'22" e distância 19,28m chega-se ao vértice T-21 deste, com az. 257°20'24" e distância 6,16m chega-se ao vértice T-20 deste, com az. 353°53'39" e distância 19,18m chega-se ao vértice T-1. Fechando o perímetro. Confrontantes: Limita-se: Ao Norte: Rua Principal; Ao Sul: Ricardo da Silva; Ao Leste: José Aldi de Sousa; e ao Oeste: Travessa Edval Esmerino;*

**3. Destinação do imóvel (item 15.2):** Instalação de uma Farmácia e/ou/com estacionamento

**4. Vigência da locação (item 16.1):** 10 (dez) anos com renovação automática, se mantida a regularidade dos pagamentos.

**5. Posse (item 16.3):**

A Locatária será imitada na posse do Imóvel após a desocupação por terceiros do imóvel, o que será formalizado através da assinatura pelas Partes de Termo de Entrega de Chaves.

**6. Apresentação de Documentos (item 17.1):**

**6.1.** O Locador apresenta neste ato:

- (i) Matrícula do Imóvel atualizada e regularizada em seu nome;
- (ii) Certidão Negativa de IPTU;

**7. Aluguel (item 18.1):**

R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devidos a partir término do prazo de carência abaixo estabelecido.

**8. Carência/Aluguel (item 18.1):**

Desde a data de assinatura do presente instrumento até 90 (noventa dias) após a emissão do alvará de obras do Imóvel ou a inauguração da Farmácia, o que ocorrer primeiro, o que será formalizado através do Termo de Entrega de Chaves.

**9. Carência/Encargos (item 19.1):**

Desde a data de assinatura do presente instrumento até posse do Imóvel.

**10. Para fins de pagamento do Imposto Territorial e Predial urbano (IPTU):**

O pagamento do IPTU será equivalente a 100% (cem por cento) do valor total lançado pelo Município de Jijoca de Jericoacoara/CE para o contribuinte indicado no subitem 2.7.

**11. Correção Monetária (item 18.3):**

Índice: IGP-M

Periodicidade: anual

Mês base: mês da assinatura do Termo de Entrega de Chaves

Se em virtude de lei subsequente vier a ser admitido o reajuste do valor do aluguel em periodicidade inferior à anual, convencionam as partes, desde já, que o reajuste aqui acordado passará a ser efetuado pelo menor prazo legalmente permitido, desde que não inferior ao mensal, a partir da entrada em vigor da nova lei.

**12. Pagamento do Aluguel (item 18.5):**

**12.1** Dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido.

**12.2** O pagamento equivalente a 90% (noventa por cento) dos alugueis mensais será depositado no Banco BRADESCO, Agência 3788, Conta Corrente 13917-3, de titularidade de SJD PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ: 22.169.782/0001-20.

**12.3** O pagamento equivalente a 10% (dez por cento) dos alugueis mensais será depositado, como taxa de administração, para ATIVOS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ Nº 08.394.756/0001-74; e 100% (cem) por cento do 1º (primeiro) aluguel, na data aprezada no caput



desta cláusula, depositado no Banco Bradesco, Agência 1390-0, Conta Corrente 17169-7, de titularidade de ATIVOS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ: 08.394.756/0001-74.

**13. Atraso no Pagamento (item 18.5):**

O não pagamento na data avençada, importa o pagamento dos seguintes ônus:

(a) juros de 1% (um por cento) ao mês;

(b) correção monetária pelo IGP-M;

(c) multa pelo do descumprimento do prazo de pagamento, equivalente a 2% (dois por cento).

Os encargos acima previstos incidirão sobre o valor nominal (histórico) do débito, desde a data prevista do vencimento até a data do efetivo pagamento "*pro rata die*".

**14. Outras Disposições (item 23.5):**

Ciente da existência do presente Quadro Resumo, as Partes aceitam e manifestam concordância de que prevalecerão sobre as Cláusulas padrão as Cláusulas redigidas neste Quadro Resumo.

**14.1.** É de conhecimento das Partes que há divergência de área descrita no IPTU para a real construção existente e, considerando que o imóvel possui essa divergência de tamanho, caso a Locatária deixe de obter algum documento de regularização por conta disto, o Locador deverá apresentar no prazo de 60 (sessenta) dias, da data da comunicação pela Locatária, a retificação da matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, bem como do IPTU, de acordo com a área real.

**14.2.** As Partes ajustam dispensar os benefícios do artigo 19 da Lei 8.245/91 por todo o período contratual.

**14.3.** A Locadora neste ato AUTORIZA a Locatária a (i) obtenção das licenças, alvarás, autorizações emitidas pelos Poderes Públicos responsáveis para remoção das árvores existentes no Imóvel e (ii) execução efetiva da retirada das árvores.

**14.4.** A Locadora declara que o Imóvel se encontra, na presente data, livre e desimpedido de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas ou gravames de qualquer natureza, incluindo, qualquer passivo ou contaminação ambiental, atestando a situação ambiental do Imóvel na data de assinatura do presente Contrato.

**14.4.1.** Na hipótese de surgir algum passivo ambiental, cujo fato gerador seja anterior à data de imissão da Locatária na posse do Imóvel, a Locadora será responsável e adotará todas as medidas necessárias para solucionar eventuais passivos ambientais, incluindo, mas sem limitação, a regularização do Imóvel perante os órgãos públicos competentes, apresentação de projeto de recuperação, compensação e deverá arcar com os custos de contratação de serviços, materiais e equipamentos para a apresentação da medida administrativa necessária à solução e à execução da providência indicada pelos órgãos públicos competentes.

**14.4.2.** Caso necessário, a Locadora será responsável: (i) pela obtenção das licenças, alvarás, autorizações emitidos pelos Poderes Públicos responsáveis para remoção das árvores existentes no Imóvel; (ii) pela execução efetiva da retirada das árvores; (iii) pelo replantio e execução das providências necessárias para compensação ambiental correspondente, incluindo a manutenção e outras medidas eventualmente previstas; (iv) pelo pagamento exclusivo de todas as despesas, custas, contratação de profissionais especializados, compra de materiais e demais providências necessárias para o regular cumprimento da obrigação assumida nesta Asseveração.

**14.4.3.** A Locadora manterá indene a Locatária relativamente às questões ambientais que possam advir da presente obrigação, tais como, mas sem limitar a multas ambientais, autos

de infração, ajuizamento de demandas, entre outras consequências. Essa obrigação vigorará durante todo o prazo deste contrato.

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes, **Locadores** e **Locatária**, devidamente qualificados no Quadro Resumo previsto no preâmbulo deste instrumento, celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, mediante as seguintes cláusulas e condições.

## 15. Do Objeto

**15.1.** Os Locadores são senhores e legítimos possuidores do imóvel mencionado no Quadro Resumo item 2.8.

**15.2.** Constitui-se objeto da presente locação, para todos os fins e efeitos de direito, o imóvel indicado no Quadro Resumo, integrante deste instrumento, doravante designado simplesmente como "Imóvel", cuja área está melhor descrita e caracterizada na anexa planta (Anexo I) que, rubricada pelas partes, passa a fazer parte integrante do presente instrumento.

**15.3.** A Locatária utilizará o Imóvel para os fins previstos no item 3 do Quadro Resumo, bem como para o exercício de quaisquer atividades correlacionadas à sua destinação principal com o objetivo de garantir o bom atendimento aos seus clientes, incluindo, sem limitação, a instalação de estacionamento e/ou de serviços prestados por outros parceiros de negócio.

**15.4.** Os Locadores têm ciência de que o Imóvel pode ser utilizado para os fins previstos no Quadro Resumo, possuindo planta regularmente aprovada pelos órgãos públicos competentes, bem como o respectivo "Habite-se", ou Alvará de Conservação, se for o caso, sendo legalmente apto, portanto, para a finalidade para a qual está sendo locado.

## 16. Do Prazo e da Entrega do Imóvel

**16.1.** O prazo de locação indicado no Quadro Resumo item 4 terá início na data de assinatura do presente instrumento.

**16.2.** Os Locadores declaram que sobre o imóvel não incide qualquer gravame, comprometendo-se, enquanto durar o prazo da locação, a não onerá-lo sob qualquer hipótese ou condição, sob pena de incidir em infração contratual.

**16.3.** A posse do Imóvel será dada pelos Locadores à Locatária, no prazo fixado no Quadro Resumo, absolutamente livre e desembaraçado de pessoas, coisas, ônus reais ou pessoais reipersecutórios, para início das obras de instalação da Locatária, conforme Termo de Entrega de Chaves, a ser preenchido na data da efetiva entrega das chaves do Imóvel.

## 17. Da Regularização do Imóvel

**17.1.** Os Locadores deverão apresentar, no prazo indicado no Quadro Resumo, todos os documentos comprovando a regularidade do Imóvel e da edificação, tais como, exemplificativamente, mas não se limitando a: (i) planta do projeto aprovado; (ii) auto de Conclusão ("Habite-se") expedido pelo órgão público competente ou o alvará de anistia equivalente; (iii) certidão atualizada da matrícula do Imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, constando a averbação da construção, devidamente regularizada perante o INSS, com prazo de expedição inferior a 30 (trinta) dias etc., sob pena de rescisão do presente instrumento.





**17.1.1.** Durante todo o prazo da locação, os Locadores obedecerão os termos do art. 22, I, III e IV da Lei n.º 8.245/91.

**17.2.** Neste ato, a Locadora nomeia e constitui a Locatária sua bastante procuradora, a ela outorgando poderes específicos para obter, perante os órgãos públicos competentes, especialmente a Prefeitura Municipal da situação do Imóvel, todas as aprovações de projetos, licenças, alvarás etc., necessários à instalação de uma Farmácia no Imóvel, podendo assinar plantas, projetos, requerimentos e praticar todos os atos pertinentes (Anexo II), sendo de responsabilidade dos Locadores o previsto no item 6.1 do Quadro Resumo.

**17.3.** Os poderes outorgados à Locatária pela Locadora conforme item 17.2 acima, bem como a falta de apresentação de alguns dos documentos referidos, não transferem a ela, Locatária, qualquer responsabilidade pela eventual regularização do Imóvel perante os órgãos públicos competentes por fatos anteriores à presente data.

**17.4.** Fica desde já esclarecido que tanto os projetos de obras quanto os de instalações, respectivos memoriais descritivos, bem como fachadas, letreiros luminosos, cartazes, placas ou qualquer outra forma de propaganda e de pintura seguirão os padrões "standard" da Locatária.

**17.5.** Fica a Locatária expressamente autorizada, agora e no futuro, independente de qualquer outra formalidade ou aprovação dos Locadores, a realizar todas as obras de construção, reformas, demolição, adaptações, manutenção, conservação, e tudo mais quanto julgar necessário ou conveniente ao bom desempenho de suas atividades dentro do Imóvel, devendo observar a legislação e autorizações municipais, podendo, outrossim, instalar luminosos ou placas de identificação do seu negócio, visando à perfeita utilização do Imóvel.

**17.5.1.** Na hipótese eventual de demolição de área erigida os Locadores renunciam a qualquer indenização presente ou futura.

**17.6.** A Locatária será a única responsável pelos custos, encargos e obrigações advindos das obras que fará no Imóvel, zelando, portanto, pelo cumprimento de todos os regulamentos, regularizações e aprovações municipais e estaduais, exceto por irregularidades que tenham como causa fatos anteriores à data de assinatura do presente instrumento, que serão de responsabilidade exclusiva dos Locadores.

**17.7.** Findo o prazo contratual ou no caso de rescisão antecipada do presente contrato, as benfeitorias construídas no Imóvel reverterão em favor dos Locadores, livre do pagamento de indenização, ressalvado porém o direito da Locatária de retirar livremente todos os bens, pertences, equipamentos, máquinas, telefones, utensílios, móveis, letreiros, ar condicionado etc. e todos os demais itens que vierem a ser introduzidos e sirvam de elementos caracterizadores da marca e atividade dela, Locatária, que, eventualmente, tenha instalado no Imóvel.

**17.7.1.** Quando da devolução do imóvel, a Locatária não estará obrigada a demolir as acessões, benfeitorias erigidas ou construir novamente o que foi alterado, demolido para a adequada instalação da Locatária. O imóvel será entregue com a obra executada, ressalvada a retirada dos bens móveis pertencentes à Locatária dispostos acima.

**17.8.** Os Locadores concordam expressamente que todas e quaisquer acessões e benfeitorias edificadas e/ou introduzidas pela Locatária no Imóvel durante a locação, não poderão, em qualquer hipótese, ser consideradas em eventual revisão do valor do aluguel.

## **18. Do Aluguel**

**18.1.** O valor do aluguel mensal a ser pago pela Locatária aos Locadores é aquele indicado no Quadro Resumo item 7.



**18.2.** Fica esclarecido que toda e qualquer importância devida e paga, agora e no futuro, pela Locatária aos Locadores, sofrerá as deduções e retenções eventualmente previstas em lei.

**18.3.** O aluguel será corrigido monetariamente pelo índice indicado no Quadro Resumo, a cada período de 12 (doze) meses contados a partir do mês base indicado no item 11.

**18.4.** Na hipótese de extinção, congelamento ou expurgo do índice contratual, o reajuste do valor do aluguel será efetuado com base em índice equivalente aplicável a locações comerciais, a ser escolhido de comum acordo entre as partes.

**18.5.** O aluguel deverá ser pago pela Locatária até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido, mediante depósito na conta corrente bancária indicada no Quadro Resumo, valendo como recibo o documento de depósito bancário devidamente cancelado.

**18.6.** O recebimento, por parte dos Locadores de quaisquer valores divergentes das condições e prazos aqui acordados, será considerado como mera tolerância e não induzirá novação ou alteração deste Contrato, bem como qualquer outra tolerância em relação a outras disposições contratuais.

## **19. Dos Encargos Contratuais**

**19.1.** Além do valor do aluguel, a Locatária será responsável, a partir da data indicada no Quadro Resumo, pelo pagamento das despesas mensais referentes a IPTU, taxa de lixo, energia elétrica, água e telefone de sua loja instalada no Imóvel, devendo tais pagamentos serem realizados nas datas dos respectivos vencimentos, diretamente às empresas ou órgãos públicos credores. As obrigações decorrentes de consumo de energia elétrica, água, coleta de esgoto, lixo comum ou especial, ou quaisquer outras atividades relacionadas a serviços concedidos ou autorizados pelo poder público deverão ser contratadas diretamente pela Locatária, que se responsabilizará unicamente perante esses órgãos pelo pagamento correspondente.

**19.2.** A Locatária deverá efetuar, ainda, a partir da data indicada no Quadro Resumo, diretamente às empresas credoras, nas datas dos respectivos vencimentos, o pagamento de todas e quaisquer despesas relativas exclusivamente ao seu estabelecimento instalado no Imóvel.

**19.3.** Posteriormente à conclusão das obras para sua instalação, a Locatária manterá o Imóvel segurado em seu nome, durante o prazo de locação, contra fogo e danos físicos, em seguradora de sua livre escolha e pelo valor de mercado que a seguradora atribuir, obrigando-se a pagar os respectivos prêmios.

**19.3.1.** Na hipótese de ocorrer sinistro que impeça o seu funcionamento no Imóvel, a Locatária deverá utilizar o valor do seguro para sua reconstrução, podendo, a seu único e exclusivo critério, (a) dar continuidade à locação, nos termos do presente contrato; ou (b) dar por rescindido o presente instrumento, utilizando o valor do seguro para reconstrução do Imóvel.

**19.3.2.** Em quaisquer das situações aqui previstas, fica certo e ajustado que os aluguéis e encargos continuarão sendo pagos, inclusive no período de reconstrução do Imóvel.

**19.4.** Após a posse da Locatária no Imóvel, caso existam débitos incidentes sobre o Imóvel de responsabilidade dos Locadores, deverão eles efetuarem o respectivo pagamento do prazo de 3 (três) dias após o recebimento da comunicação a ele enviada, por escrito, pela Locatária. Caso os Locadores não efetuem o pagamento em questão no prazo acima estabelecido, a Locatária, independentemente de qualquer outra notificação prévia nesse sentido, poderá efetuar o pagamento dos referidos valores, descontando automaticamente dos aluguéis mensais vincendos, até total satisfação do crédito.



**19.4.1.** Os Locadores, a partir da assinatura do presente Contrato e antes da posse da Locatária, se responsabilizará por débitos ou impedimentos burocráticos referentes ao Imóvel que impeçam a Locatária de dar prosseguimento na implantação de seu empreendimento.

## **20. Do Direito de Preferência e da Vigência na Hipótese de Venda**

**20.1.** Se os Locadores desejarem vender o Imóvel, deverá oferecê-lo primeiramente à Locatária, nos termos da lei, conferindo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para que manifeste seu eventual interesse na compra do Imóvel. Na hipótese de a Locatária não exercer seu direito de preferência e se o Imóvel vier a ser alienado a terceiros, o presente contrato deverá ser cumprido e respeitado pelo eventual adquirente em todas as suas cláusulas e condições.

**20.2.** Para que a Locatária consiga registrar e averbar o presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, comprometem-se os Locadores a apresentarem todo e qualquer documento solicitado pelo respectivo Cartório. Em caso de omissão por parte dos Locadores, a Locatária poderá suspender o pagamento do aluguel até que a irregularidade em questão seja sanada.

**20.3.** Enquanto o presente Contrato de Locação não estiver registrado e averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente, ficam os Locadores obrigados, na hipótese de alienação do Imóvel, a contratualmente e como condição prévia e essencial para a possível venda, formalizar aos terceiros adquirentes sobre os termos do presente Contrato de Locação.

## **21. Da Cessão e da Transferência**

**21.1.** Desde que para Empresas do mesmo Grupo Econômico, a Locatária poderá ceder ou sublocar, no todo ou em parte, o Imóvel, nas condições em que desejar e sem que daí resulte qualquer direito aos Locadores, especialmente sobre a receita de aluguéis da sublocação e/ou qualquer outra verba direta ou indiretamente proveniente ou derivada desses negócios jurídicos, hipótese na qual permanecerá como responsável solidária por todas as obrigações assumidas neste instrumento em caso de sublocação ou cessão.

## **22. Rescisão e Penalidades**

**22.1.** Na hipótese de qualquer das partes, em qualquer momento, admitir mora ou infringência a disposições contratuais ou legais, não aplicar à parte infratora a penalidade cabível, relevar infração cometida, reduzir valor e cominação contratual, ou de algum modo, praticar algum ato em benefício da parte infratora, tais procedimentos não se constituirão em novação contratual, posto que caracterizar-se-ão como simples liberalidades, em virtude das quais nenhuma obrigação existirá.

**22.2.** Em qualquer caso, a configuração de infração contratual e a aplicação da penalidade correspondente será sempre precedida de notificação extrajudicial a qual, não atendida no prazo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento pela parte infratora, permitirá sanção.

**22.3.** Fica expressamente acordado que, no caso de infração de qualquer cláusula deste contrato, será devida a multa equivalente a até 3 (três) aluguéis vigentes à época do evento.

**22.4.** Para os fins do artigo 4º da Lei nº 8.245/91, fica expressamente acordado que nenhum valor a título de multa será devido pela Locatária aos Locadores, na hipótese de devolução do Imóvel antes do término do prazo de locação em vigor, desde que os Locadores sejam notificados, por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência.

**22.5.** Se não for possível obter das autoridades competentes qualquer documento necessário à abertura da loja, e desde que não seja motivado por qualquer falta ou omissão da Locatária, o





Contrato de Locação, a critério da Locatária, resilir-se-á de pleno direito, sem pagamento, por qualquer uma das partes à outra, de qualquer multa ou valor, inclusive a título indenizatório.

**22.6.** Em caso de desapropriação total do Imóvel, o presente contrato ficará automaticamente rescindido. Se a desapropriação for parcial, o presente contrato poderá, ou não, ser rescindido de pleno direito, a critério da Locatária. Caso a Locatária decida ocupar parte do Imóvel, as partes revisarão o valor do aluguel e dos encargos proporcionalmente à ocupação.

### **23. Asseverações e Obrigações Diversas**

**23.1.** O presente contrato de locação é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e/ou por seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

**23.2.** Na hipótese de que qualquer cláusula deste contrato, seja declarada nula ou inexecutável em definitivo, total ou parcialmente, por qualquer lei, norma ou regulamento impositivo a qualquer das partes contratantes ou seus herdeiros e sucessores, a mencionada nulidade ou ineficácia não afetará, direta ou indiretamente, as cláusulas remanescentes. As Partes concordam com a alteração do presente instrumento em relação a mencionada cláusula declarada nula ou inexecutável, afim de eliminar tal nulidade ou ineficácia.

**23.3.** Quaisquer correspondências de uma parte à outra deverão ser feitas por escrito, sendo consideradas efetivas se (i) entregue pessoalmente ou (ii) encaminhada mediante carta registrada, com aviso de recebimento, endereçada à outra parte, nos endereços indicados no Quadro Resumo. Se enviadas à Locatária, todas as correspondências, inclusive notificações, citações e intimações extrajudiciais ou judiciais somente serão consideradas válidas se enviadas exclusivamente ao endereço da sede da Locatária, não sendo consideradas válidas, portanto, aquelas encaminhadas ao endereço do Imóvel.

**23.4.** A Locatária desde já faculta os Locadores examinarem o Imóvel locado sempre que entender conveniente, devendo, entretanto, o exame ser realizado de modo a não prejudicar o andamento normal das atividades da Locatária e ser precedido de aviso por escrito, com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas.

**23.5.** As Asseverações incluídas no Quadro Resumo que integra o preâmbulo do presente instrumento prevalecerão sobre as disposições do presente instrumento.

### **24. Cláusula Oitava – Fiadora**

**24.1.** A Locatária dá como Fiadora primeira e principal pagadora que solidariamente responde por todas as obrigações deste contrato, especialmente aluguéis, taxas, condomínios, mora, consertos e substituições, danificações causados no imóvel, pintura, multa contratual, custas processuais e honorários advocatícios, até a real e efetiva devolução das chaves e liquidação das respectivas obrigações, independentemente do prazo contratual ora contratado, a **DUPAR PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ-MF sob Nº 10.264.948/0001-08, com sede à Rua Senador Pompeu, nº 1520, 1º Andar, Centro, município de Fortaleza, estado do Ceará, CEP: 60025-902, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.

**24.1.1.** A Fiadora, reciprocamente outorga sua concordância no cargo de fiadora, obrigando-se ainda, por todos os aumentos e/ou reajustes de aluguéis, legais ou convencionados, até a efetiva entrega das chaves do imóvel locado, renunciando expressamente o benefício de ordem previsto no artigo 827, bem como renunciando o benefício previsto no artigo 835 todos do Código Civil Brasileiro, comprometendo-se ainda a Locatária, no caso de insolvência, em substituí-la por outro idôneo, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do conhecimento do fato,



caso assim não proceda, independentemente de qualquer aviso ou notificação o presente contrato ficará rescindido, sujeito ainda a Locatária as penas e/ou multa contratual.

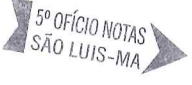
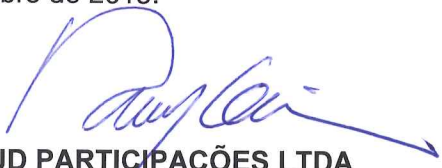
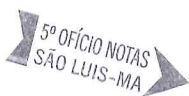
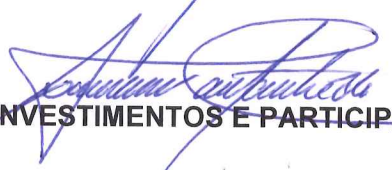

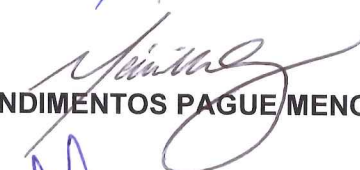


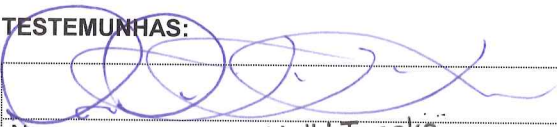
## 25. Do Foro e das Despesas de Registro

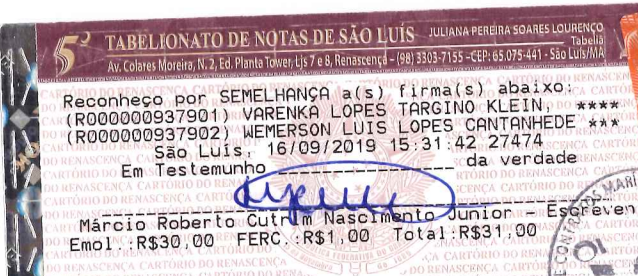


**25.1.** Para todas as questões decorrentes deste contrato será competente o foro da comarca da situação do Imóvel, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**25.2.** Todas as despesas com o registro e a averbação deste Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis correrão por conta da Locatária, ficando esclarecido que se os Locadores desejarem registrá-lo e averbá-lo em qualquer outro órgão, deverá fazê-lo por sua conta e responsabilidade.

E, por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Vila de Jericoacoara/CE, 02 de setembro de 2019.

	
	<b>SJD PARTICIPAÇÕES LTDA</b>
	
	<b>ATIVOS INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b>
	
	<b>EMPREENDIMENTOS PAGUE MENOS S.A</b>
	
	<b>DUPAR PARTICIPAÇÕES S/A</b>
<b>TESTEMUNHAS:</b>	
	
Nome : <u>Cesar Heiki Tanaka</u>	Nome : _____
RG : <u>RG: 19124169</u>	RG : _____
CPF : <u>CPF: 013.775.557-04</u>	CPF : _____

	
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) abaixo:	
(R000000937901) VARENKA LOPES TARGINO KLEIN, ****	
(R000000937902) WEMERSON LUIS LOPES CANTANHEDE ***	
São Luís, 16/09/2019 15:31:42, 27474	
Em Testemunho da verdade	
	
Marcio Roberto Cutrim Nascimento Junior - Escrevente	
Emol: R\$30,00 FERC: R\$1,00 Total: R\$31,00	

ESTADO DO CEARÁ - CARTÓRIO MELO JÚNIOR - 6º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS ESPECIAIS  
TABELÃO: JOSÉ EVANDRO DE MELO JÚNIOR - TABELÃO SUBSTITUTO: REGNOBERTO MARQUES DE MELO JÚNIOR  
CNPJ: 06.573.034/0001-51 - Rua Major Facundo, Nº 660 - Centro - CEP: 60.025-100 - Fortaleza - CE  
Tel: (85) 3099.7474 / 3099.7460 - E-mail: emj@fortalnet.com.br / recepcao2\_cmi@hotmail.com

Cód.: 002690 Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
MARIO HENRIQUE ALVES DE QUEIRÓS Do que dou fé. Fortaleza, 30 de setembro de 2019 Total R\$ 4,40 SELO 2 -  
RECONHECIMENTO DE FIRMA CO926834 - VÁLIDO SOMENTE  
COM SELO DE AUTENTICIDADE.

Francisco Glaube Moreira Prado - Escrevente

SELO DE AUTENTICIDADE 2019  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ  
HKZS 02  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
N. CO 926834

Contra as ações do ato em:  
seleto@tjce.jus.br/portal

ESTADO DO CEARÁ - CARTÓRIO MELO JÚNIOR - 6º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS ESPECIAIS  
TABELÃO: JOSÉ EVANDRO DE MELO JÚNIOR - TABELÃO SUBSTITUTO: REGNOBERTO MARQUES DE MELO JÚNIOR  
CNPJ: 06.573.034/0001-51 - Rua Major Facundo, Nº 660 - Centro - CEP: 60.025-100 - Fortaleza - CE  
Tel: (85) 3099.7474 / 3099.7460 - E-mail: emj@fortalnet.com.br / recepcao2\_cmi@hotmail.com

Cód.: 002692 Reconheço a assinatura por SEMELHANÇA de  
FRANCISCO DEUSMAR DE QUEIRÓS Do que dou fé. Fortaleza, 30 de setembro de 2019 Total R\$ 4,40 SELO 2 -  
RECONHECIMENTO DE FIRMA CO926837 - VÁLIDO SOMENTE  
COM SELO DE AUTENTICIDADE.

Francisco Glaube Moreira Prado - Escrevente

SELO DE AUTENTICIDADE 2019  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ  
LSY 02  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
N. CO 926837

Contra as ações do ato em:  
seleto@tjce.jus.br/portal