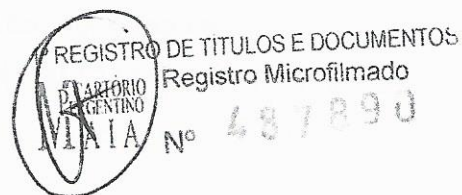


CONTRATO DE LOCAÇÃO

**LOCADOR: ANDRÉ HORTÊNCIO VIDAL DE
NEGREIROS**

**LOCATÁRIA: POSTO NOVO NORDESTE LTDA –
FILIAL**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL



ANDRÉ HORTÊNCIO VIDAL DE NEGREIROS, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob n.º 262.941.333-00, portador da cédula de identidade n.º 62243283 SSP CE, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Barão de Aracati, n.º 1830- Aldeota,, doravante denominado LOCADOR; POSTO NOVO NORDESTE LTDA - FILIAL Pessoa Jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Av. Heraclito Graça, n.º 1510, Aldeota, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.244.793/0002-99, neste ato representada por seu sócio, JOSÉ DANIEL DE CERQUEIRA, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF n.º 018.719.863-20, portador da cédula de identidade n.º 167.458 SPSP/CE, residente e domiciliado na AV Estrela do Mar, n.º 4149, Porto das Dunas, Aquiraz, Ceará, doravante denominada LOCATÁRIA, firmam entre si, de maneira justa e acordada, o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, nos termos que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O outorgante LOCADOR cede em locação à LOCATÁRIA um prédio situado nesta capital, com frente para a av. Heráclito Graça, n.º 1510, esquina com a rua Monsenhor Bruno, bairro Aldeota, com as seguinte características: Um Galpão medindo 24,00m de frente por 10,00m de fundos, com uma área total de 240,00m²; Área de Circulação interna, medindo 35,00m de frente por 18,00m de fundos, com uma área de 630,00m²; Box de Troca de Óleo, medindo 4,02 de frente por 11,70m de fundos, com área de 46,80m²; Área de Descarragamento de Combustível, medindo 14,02m de frente por 8,00m de fundos, com área de 113,60m²; Box de Lavagem, medindo 6,00m de frente por 3,80m de fundos, com área de 22,80m²; Loja de Conveniência medindo 14,08m de frente, por 5,00m de fundos, com área de 74,00m². Área de serviço, perfazendo uma área de 156,90m². Somando todas as áreas um total de 1.044,10m². Imóvel que encontra-se encravado em

terreno de maior porção de conformidade com a Matrícula no 82.707 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona desta Capital.

CLÁUSULA SEGUNDA

2.1. O LOCADOR dá em locação à LOCATÁRIA, o imóvel situado no endereço indicado na Clausula Primeira, com todas as benfeitorias e instalações existentes, ficando a cargo da LOCATÁRIA a modificação de sua estrutura para funcionamento do empreendimento objeto da locação.

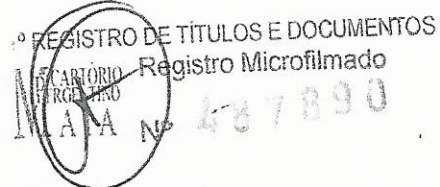
2.2. Considerando que o LOCADOR é detentor de direitos de MARCA, NOME COMERCIAL e COMBINAÇÃO DE CORES de notória, reconhecida tradição e reputação comercial que a distingue de suas concorrentes no mercado e que, estes sinais distintivos também são conhecidos pelo público consumidor que visualmente identifica o local como ponto de comercialização de produtos da MARCA BR, ajustam as partes que o imóvel, objeto da presente locação, destinar-se-á ao funcionamento do Posto de Serviços BR que comercializa os produtos MARCA BR, podendo, ainda, serem exploradas outras atividades complementares, tais como loja de conveniência, unidade de troca de óleo, unidade de lavagem de veículo e quaisquer outras destinadas a fornecer bens e serviços ao público consumidor.

2.3. O LOCADOR reconhece que a LOCATÁRIA mantém e desenvolve, nos Postos de Serviços BR fundo de comércio próprio e que, por sua notoriedade e tradição, contribuirá para o enraizamento e desenvolvimento do comércio local.

CLÁUSULA TERCEIRA

3.1. O prazo inicial deste contrato é de 15 (quinze) anos, que se inicia no dia 01 de outubro de 2015, e termina no dia 01 de outubro de 2030, podendo ser prorrogado automaticamente por iguais prazos, salvo se qualquer das partes contratantes, com antecedência de um ano em relação ao término do prazo inicial e/ou de suas eventuais prorrogações, manifestar, por escrito, sua intenção de não prorrogar o prazo.

3.2. Após o término do prazo determinado, a presente locação vigorará por prazo indeterminado, podendo qualquer das partes comunicar à outra, por escrito, o término da sua vigência, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias, ficando assegurado ao LOCADOR, o direito de desconfigurar o "layout" próprio de Posto de Serviços BR, nos termos do estabelecido na cláusula 3.3 deste contrato.



CLÁUSULA QUARTA

4.1. O aluguel mensal do imóvel locado está estabelecido em 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais), mais 200 (duzentos) litros de combustível por mês, que a LOCATÁRIA se obriga a pagar ao LOCADOR até o dia 01 (primeiro) de cada mês, no endereço mencionado do LOCADOR.

4.2. O valor do aluguel será reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços - IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ficando automaticamente incorporada ao sistema de reajuste deste contrato, independentemente da assinatura de aditivo contratual ou de posterior concordância das partes, toda e qualquer alteração superveniente editada pelas autoridades governamentais que venha a reduzir ou permitir a redução da atual periodicidade de reajuste; nesta última hipótese fica desde já adotada a menor periodicidade permitida em lei.

4.2.1 A locatária, concorda em fazer uma renegociação do valor do aluguel a cada 05 (cinco) anos, ficando o novo valor do aluguel, reajustado pelos mesmos índices já citados, ou qualquer outro que venha a ser implantado pelo Governo Federal.

4.3. Caberá à LOCATÁRIA o pagamento de todos os impostos, inclusive IPTU, e demais taxas e contribuições que venham a recair sobre o imóvel, inclusive taxa de incêndio, a partir da assinatura deste contrato.

4.4. Todo e qualquer débito em atraso será atualizado monetariamente, incidindo as taxas vigentes do mês do cheque especial, sobre o principal corrigido, ambos contados dia-a-dia e

demais encargos moratórios, além da multa de 10% (dez por cento) sobre o total devido.

4.5. A locatária apresentará ao Locador mensalmente o pagamento do IPTU do imóvel referente ao exercício corrente, salvo se este vier a pagar a cota única do devido imposto.

4.6. A LOCATÁRIA concorda desde já em depositar, a título de garantia, a caução no valor de R\$ 28.800,00 (vinte e oito mil e oitocentos reais), equivalente a três meses de aluguel.

PARÁGRAFO ÚNICO: O valor da caução será usado em todas as hipóteses as quais se farão necessários recursos provenientes da LOCATÁRIA. Caso em que, sendo aplicado, tal numerário imediatamente será reposto. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o LOCADOR contabilizará como recebimento dos três últimos meses de aluguel.

4.7. Fica acordado entre o LOCADOR e a LOCATÁRIA, que a LOCATÁRIA terá uma carência de até o efetivo funcionamento do posto, ou seja: Até o início da comercialização de combustível, de pagar somente 50% do valor do aluguel, ou seja R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais).

CLÁUSULA QUINTA

5.1. Se o LOCADOR desejar vender o imóvel, deverá oferecê-lo, primeiramente, à LOCATÁRIA, nos termos da lei.

5.2. Ficam expressamente previstos a obediência e o respeito por eventuais compradores ao presente contrato, suas prorrogações e renovações. Assim, 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, ficando, assim, instituída a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA SEXTA

6.1. A LOCATÁRIA entra na posse do imóvel locado nesta data. Durante toda a vigência da presente locação, o LOCADOR tomará

6.6.2. Desconfigurar o "layout" próprio dos Postos de Serviços BR, retirando do local toda e qualquer característica e/ou elementos de imagem que identifique ou o assemelhe aos Postos de Serviços BR, tais como totens, indicadores de produtos, luminosos, skylight (cobertura translúcida na área de abastecimento) e outros.

6.6.3. Findando a locação, ou caso a LOCATÁRIA mude de atividade, fica de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, a retirada de todo o equipamento construído para a comercialização de combustível, como: bombas, tanques, instalações, faixa, e tudo mais que foi construído para tal finalidade.

6.7. A configuração de qualquer infração contratual e aplicação da penalidade cabível será sempre precedida de notificação extrajudicial, a qual não atendida, permitirá a sanção correspondente.

6.7.1. Fica estipulada a multa equivalente a 02 (dois) aluguéis de maior valor pagos pela LOCATÁRIA ao LOCADOR durante a vigência contratual (atualizado até a data da infração), no caso de infração de qualquer cláusula deste contrato, além das perdas e danos que se apurarem.

6.8. O presente contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título.

6.9. Correrão por conta da LOCATÁRIA as despesas com a regularização do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1 Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR, exceto Loja de Conveniência medindo 14,08m de frente, por 5,00m de fundos, com área de 74,00m² e área de serviço, perfazendo uma área de 156,90m², totalizando 230,90m².

CLÁUSULA OITAVA

todas as providências a fim de manter a LOCATÁRIA na posse, de forma mansa e pacífica.

6.2. O LOCADOR e LOCATÁRIA, durante toda a vigência contratual, obrigam-se a não praticar e a não permitir a prática de qualquer ato que importe na modificação ou retirada da MARCA, NOME COMERCIAL e COMBINAÇÕES DE CORES da LOCATÁRIA, ou ainda, que acarrete a desocupação ou descontinuidade do funcionamento do Posto de Serviços BR e atividades afins.

6.3. O LOCADOR por instrumento, outorga à LOCATÁRIA plenos poderes para representá-lo perante os órgãos públicos competentes, na assinatura de plantas, requerimentos e outros documentos, destinados à aprovação de projetos de construção, ampliação ou modificação, podendo praticar todos os atos e medidas necessárias, inclusive para o afastamento de eventual interdição.

6.4. O LOCADOR, desde já, autoriza a LOCATÁRIA a realizar as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias para implantação ou desenvolvimento de suas atividades comerciais.

6.4.1. Somente quando finda a relação locatícia, as benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA ficarão incorporadas ao imóvel, excluindo-se os equipamentos que poderão ser retirados, desde que sem gerar despesas ao LOCADOR.

6.5. A desapropriação total do imóvel acarretará a dissolução do presente contrato, sem que assista, entre as partes, direito à indenização, facultado à LOCATÁRIA, assim como ao LOCADOR, o direito de pleitear junto ao Poder Expropriante a indenização que cada qual julgar devida.

6.5.1. Na hipótese de sinistro ou desapropriação parcial que impeça o exercício do comércio no imóvel locado, poderá ser este contrato rescindido, sem indenização para as partes, se assim acordarem a LOCATÁRIA e o LOCADOR.

6.5.2. Fica desde já a LOCATÁRIA responsabilizada por qualquer sinistro que venha a ocorrer, tais como: incêndio, explosões, batidas de veículos, dentre outros dessa natureza.

6.6. Findo ou rescindido o presente contrato, o LOCADOR poderá:

6.6.1. Desfazer a identificação visual do Posto de Serviços BR retirando sua MARCA, NOME COMERCIAL e COMBINAÇÕES DE CORES;

8.1 A LOCATÁRIA faculta ao LOCADOR o exame e vistoria do imóvel locado, quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação.

CLÁUSULA NONA

9.1 Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, porém, o direito da LOCATÁRIA de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, por eventualmente sofridos.

CLÁUSULA DÉCIMA

10.1 Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade da LOCATÁRIA, se o fato ocorreu por sua culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

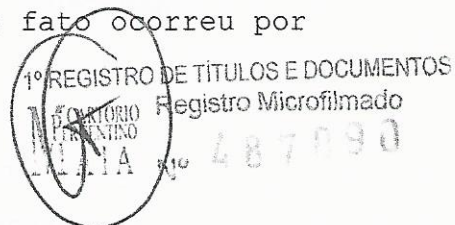
11.1 Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12.1 A impontualidade do pagamento acarretará multa na base de 10% ao mês calculado sobre o valor da locação, assim como juros moratórios na base de 2% ao mês, também calculados sobre o valor da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13.1 O imóvel ora locado não poderá permanecer em desuso ou fechado, por prazo superior a (90) noventa dias consecutivos, sob pena de se caracterizar abandono possibilitando, assim, a rescisão deste contrato, de pleno direito, salvo na hipótese da LOCATÁRIA dirigir comunicação prévia por escrito ao LOCADOR, ou ao seu preposto, justificando tal fato, e mesmo assim obrigando-se a manter a vigilância permanente no mesmo.



Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14.1 Fica estipulada multa no valor de 10% do valor do contrato, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, havendo infração às cláusulas que nele existem.

14.1.1 - As despesas para sanar os danos causados ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pela LOCATÁRIA, serão por ela pagas à parte, não se incluindo a multa acima estipulada.

14.1.2 - A eventual tolerância do LOCADOR para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que a locatária sustente novação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15.1 A LOCATÁRIA expressamente autoriza o LOCADOR a proceder sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações, ou qualquer outro ato de comunicação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação ora ajustada, especialmente as intimações, referidas na legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16.1 Todas as obrigações do presente contrato, mesmo em caso de prorrogação, passarão para os herdeiros e sucessores da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16.1 O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir do dia 01 de outubro de 2015.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

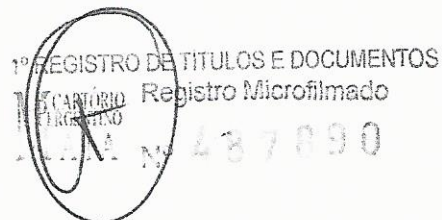
17.1 Além das cláusulas neste instrumento dispostas, aplica-se a este contrato o disposto na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

CLÁUSULA DÉSIMA OITAVA

18.1 Fica eleito o foro da comarca de Fortaleza-CE para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim ajustados e contratados firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma para que, depois de lido e achado conforme, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

Fortaleza, 22 de setembro de 2015.



Cartório de
Messejana

André Hortêncio Vidal de Negreiros
ANDRÉ HORTÊNCIO VIDAL DE NEGREIROS

Cartório de
Messejana

José Daniel de Cerqueira
POSTO NOVO NORDESTE LTDA
JOSÉ DANIEL DE CERQUEIRA

POSTO NOVO NORDESTE
José Daniel de Cerqueira
Sócio - Administrador

TESTEMUNHAS (1)

CPF:

TESTEMUNHAS (2)

CPF: 310.309.393.49

496.277.240-68



Stefania Maria Gomes Silva
STEFANIA MARIA GOMES SILVA
Messejana - Ceará

SERVICO REGISTRAL DE MESSEJANA. (85)32291911

Reconheça por autenticidade a firma de

ANDRÉ HORTÊNCIO VIDAL DE NEGREIROS

Lancada em minha presença, Dou fé,
Fortaleza-Messejana, 30 de setembro de 2015.

RUA CEL. JOAQUIM BEZERRA, 79.
(85)40852243031

Em testemunha do
STEFANIA MARIA GOMES SILVA
Messejana - Ceará





ESTADO DO CEARÁ - CARTÓRIO PERGENTINO MAIA - 3º OFÍCIO DE NOTAS E 1º RTDPJ
TABELIAO: ROBERTO FIUZA MAIA - CNPJ: 06.572.994/0001-05
Av. Po. Antonio Tomás, Nº 920 - Aldeota - CEP: 60.140-160 - Fortaleza - CE
Tel: (85) 3304.9444 - E-mail: tabeliao@cartoriomaia.com.br

Protocolado e prenotado sob o nº **487890** em **03/05/2016** e
registrado hoje em microfilme sob o nº **487890** em títulos e
documentos. Fortaleza, 03/05/2016. Emolumentos: R\$ 597,74 /
Fermoju R\$ 36,81 / Selo 4,23 / Imposto - 59,80 / **Total R\$ 698,58.**

-Usuário: ERIKA

()-Fabíola da Penha Freire - ()-Karline Aires de Oliveira - ~~()-Claudia Carneiro da Silva~~
()-Sabrina Carvalho Góis - ()-Paulo Gustavo P. Coelho

Confira dados do ato em
www.cartorio.maia.ce.gov.br/portal