

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

### LOCADORA

01. Qualificação

Razão Social: GARCIA LIMA IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Inscrição CNPJ/MF: 04.890.930/0001-19

Endereço: Rua Senador Pompeu, nº 1.953, Centro

Cidade: Fortaleza

Estado: CE

### LOCATÁRIA

02. Razão Social: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A.

03. Inscrição CNPJ/MF- Matriz: 33.337.122/0001-27

04. Endereço da Matriz: Rua Francisco Eugênio nº 329 – São Cristóvão.

05. Cidade: Rio de Janeiro

06. Estado: RJ

07. Endereço da Filial: Avenida Domingos Ferreira nº2589 / Sala 203

08. Cidade: Recife

09. Estado: PE

### CONDIÇÕES

10. Prazo: 180 (cento e oitenta) meses

11. Valor do Aluguel Mensal: R\$ 8.000,00 (oito mil reais)

12. Dados da Conta Corrente para Depósito do Aluguel:

Banco: Bradesco

Agência: 2367-1

Conta Corrente: 10.083-8

Correntista: SJ ADMINISTRAÇÃO DE IMOVEIS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº06.534.445/0001 -38

### IMÓVEL LOCADO

13. Mencionar descrição do imóvel (metragens, distâncias, confrontações) / Dados do Título Aquisitivos e do Cartório de Registro de Imóveis):

Terreno na Rua Alisio Mamede, no bairro Varjota, nesta Capita, de forma irregular, com área total de 823,70m<sup>2</sup>, medindo e confrontando-se ao OESTE, 34,00m com a Rua Alisio Mamede, ao LESTE, 48,00m com a Via Expressa, ao NORTE, 40,00m com o imóvel de nº 451 da Rua Alisio Mamede, de posse de Francisco das Chagas Cedeira, e ao SUL, com a Rua República do Líbano, em 2 segmentos, o primeiro medindo 6,00m e o segundo 10,00m.

PROPRIETÁRIO: GARCIA LIMA IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº04.890.930/0001-19, com sede na Rua Senador Pompeu, nº 1.953, Centro, Fortaleza-CE.

MATRÍCULA: Nº28.242 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza-CE.

### CONSIDERANDO QUE:

I - A **LOCADORA** é a legítima proprietária e possuidora do imóvel devidamente descrito e caracterizado no campo 13 deste instrumento;

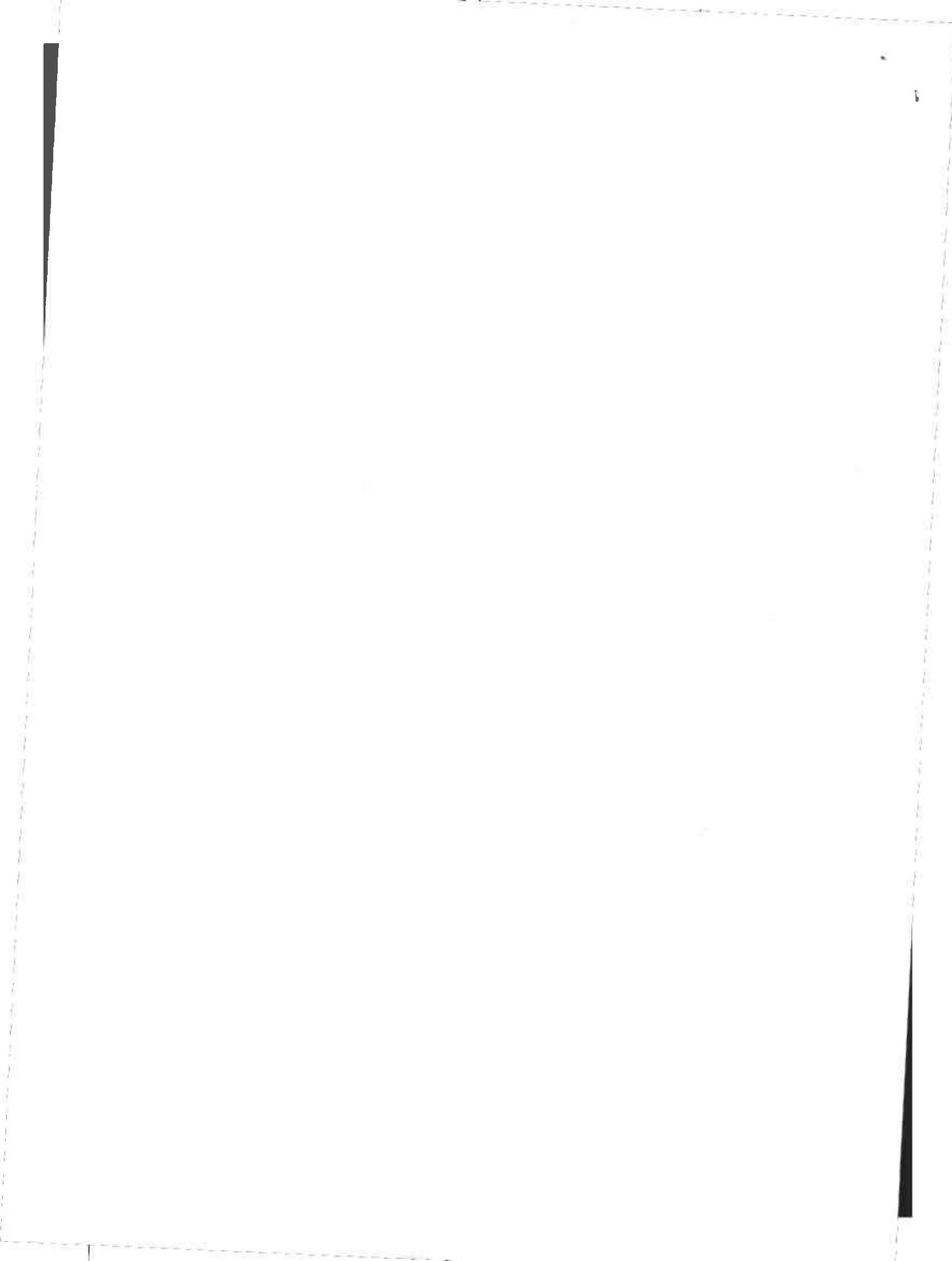
II - A **LOCATÁRIA** tem interesse em locar o terreno descrito e caracterizado no campo 13 deste instrumento, destinando-o a exploração da atividade de revenda de produtos combustíveis e atividades afins;

III - A **LOCATÁRIA** é detentora de direitos de MARCA, NOME COMERCIAL e COMBINAÇÃO DE CORES, neste contrato denominados apenas como **MARCA**, que a distingue de suas concorrentes, cuja programação visual é identificada pelo público consumidor como sendo a rede de Postos de Serviços Ipiranga;

LOCAÇÃO – IPP CONEN  
Padre Pio Comércio de Combustíveis Ltda.

210





IV - Para os efeitos deste contrato, entende-se por **MARCA**, indistintamente, o nome comercial, logotipo, *layout*, características e manifestação visual da **IPIRANGA**.

V - A **LOCATÁRIA**, nos Postos de Serviços Ipiranga, desenvolve fundo de comércio próprio que contribui para o enraizamento e desenvolvimento do comércio no local.

Então, resolvem as partes celebrar este contrato nas seguintes condições:

## 1. OBJETO E DESTINAÇÃO

1.1. A **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA** o imóvel descrito no campo 13, com todas as benfeitorias e instalações em condições de conservação, funcionamento e segurança.

1.1.1. O imóvel será sublocado para o funcionamento de um Posto de Serviços Ipiranga e de outras atividades, tais como, mas a elas não se limitando, lojas de conveniência, unidades de troca de óleo, alimentação, serviços automotivos, farmácia, entretenimento e exibição de merchandising, inclusive de terceiros.

## 2. VIGÊNCIA CONTRATUAL

2.1. O prazo indicado no campo 10 se inicia na data da assinatura do contrato.

2.2. Decorrido o término do prazo determinado, a locação automaticamente vigorará por prazo indeterminado. Durante a prorrogação, qualquer das partes poderá denunciar o contrato mediante aviso prévio e escrito com antecedência de 90 (noventa) dias, ficando assegurado a **LOCATÁRIA** o direito de desconfigurar o "layout" próprio de Posto de Serviços Ipiranga nos termos do estabelecido na cláusula 7.5 deste contrato.

## 3. ALUGUEL E ENCARGOS CONTRATUAIS

3.1. O aluguel estabelecido no campo 11 deverá ser pago até o dia 5 (cinco) do mês seguinte ao vencido no escritório da **LOCADORA** indicado no campo 01 ou em banco credenciado.

3.1.1. O aluguel será reajustado anualmente pelo IGPM. Havendo previsão legal o reajuste se dará com base no menor período permitido.

3.2. Caberá à **LOCATÁRIA** o pagamento dos impostos, taxas e contribuições que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado. Para tal fim, a **LOCADORA** efetuará os pagamentos nos prazos estabelecidos, apresentando os comprovantes para fins de reembolso.

3.3. O aluguel em atraso será atualizado monetariamente, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, calculados dia a dia, além de multa de 10% sobre o total devido.

3.4. A **LOCATÁRIA** é responsável pela contratação do seguro contra os riscos de incêndio, danos elétricos, vendaval, explosão de qualquer natureza para cobertura do valor real das edificações, instalações e equipamentos existentes no Posto de Serviços Ipiranga.

3.5. A **LOCATÁRIA** instalará no imóvel, as suas expensas, tanques de combustíveis, bombas, conexões e mangueiras, os quais ficarão incorporados ao imóvel locado, sem que assista a **LOCATÁRIA** direito a retenção ou indenização.

3.5.1 Fica certo e entendido que os tanques subterrâneos serão incorporados ao imóvel, nos termos do parágrafo supra, apenas na hipótese de os mesmos estarem estanques, o que deverá ser demonstrado por meio de laudo técnico específico, às expensas da **LOCATÁRIA**. No caso do aludido laudo apresentar resultado negativo, a **LOCATÁRIA** estará autorizada a remover os tanques do estabelecimento, conferindo destinação adequada aos mesmos, sendo certo que tal fato não ensejará à **LOCADORA** direito a qualquer tipo de indenização.

LOCAÇÃO – IPP CONEN 2.1.0  
Padre Pio Comércio de Combustíveis Ltda.







#### 4. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 4.1. Servir-se do imóvel, sem prejuízo às disposições da cláusula 1.1.1. supra, apenas para o uso convencionado neste instrumento, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina o imóvel, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu.
- 4.2. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e salutar, comprometendo-se a devolvê-lo à **LOCADORA** nas mesmas condições, quando finda a locação, inclusive livre de qualquer passivo ambiental.
  - 4.2.1. A **LOCATÁRIA** antes de tomar a posse do imóvel deverá proceder, às suas expensas, através de empresa idônea, análise do solo, da água e de todas as instalações existentes no imóvel locado ficando a **LOCADORA** responsável por eventual passivo existente.
- 4.3. Levar imediatamente ao conhecimento da **LOCADORA**, tão logo tome conhecimento do fato, o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 4.4. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**.
- 4.5. Entregar imediatamente à **LOCADORA**, tão logo tome conhecimento, quaisquer correspondências a ela destinadas, assim como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, desde que tenha como destinatária a **LOCADORA**.
- 4.6. Fazer constar no contrato de sublocação, a possibilidade de vistoria do imóvel pela **LOCADORA** ou por sua mandatária, mediante combinação prévia de dia e hora, respeitada a antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.
- 4.7. Fazer constar no contrato de sublocação, a obrigação do sublocatário em consentir na realização de reparos urgentes no imóvel, cuja realização incumba à **LOCADORA**, franqueando-lhe o pleno acesso ao imóvel para tal fim, desde que haja prévia identificação das pessoas que forem escolhidas pela **LOCADORA** para a realização dos serviços e desde que a execução dos trabalhos não atrapalhe a atividade comercial exercida no local.

#### 5. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA NA HIPÓTESE DE VENDA

- 5.1 Fica instituída a cláusula de vigência perante terceiros, comprometendo-se a **LOCATÁRIA** a cumprir as exigências para o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis, cujas taxas, emolumentos e demais despesas ficam por conta da **LOCATÁRIA**.

#### 6. HIPÓTESES DE RESCISÃO

- 6.1. A configuração da infração contratual dependerá de prévia e escrita constituição em mora, concedendo à parte prazo razoável para saná-la.
  - 6.1.1. Configurada a mora, fica estipulada a multa equivalente a três vezes o valor do aluguel em vigor na data da infração, além das perdas e danos que se apurarem.
  - 6.1.2 Sem prejuízo ao disposto no parágrafo supra, a parte prejudicada poderá considerar o presente contrato de locação automaticamente rescindido, sendo facultado à **LOCADORA** requerer judicialmente o despejo da **LOCATÁRIA** e a imediata satisfação dos consectários contratuais e legais.
  - 6.1.3. Na hipótese de devolução do imóvel locado antes do término do prazo deste contrato, será devida multa equivalente à metade dos aluguéis vincendos.

#### 7. DAS CONDIÇÕES GERAIS

- 7.1. A **LOCATÁRIA** entra na posse do imóvel locado nesta data, obrigando-se a **LOCADORA** a manter a posse mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** e a não praticar e não permitir a prática de qualquer ato que importe na modificação ou retirada da **MARCA**.
- 7.2. A **LOCATÁRIA** sublocará o imóvel no todo ou em parte, juntamente com as benfeitorias existentes e que nele vierem a ser realizadas pela **LOCATÁRIA** independentemente de autorização da **LOCADORA**, podendo, ainda, ceder ou transferir este contrato.

LOCAÇÃO – IPP CONEN 2.1.0  
Padre Pio Comércio de Combustíveis Ltda.



*[Handwritten signatures]*

100-100000-2

7.3. A **LOCADORA** outorga à **LOCATÁRIA** poderes de representação perante os órgãos públicos competentes para a assinatura de plantas, requerimentos e outros documentos destinados à aprovação de projetos de construção, ampliação ou modificação, podendo praticar os atos e medidas necessárias, inclusive para o afastamento de eventual interdição.

7.3.1. As obras ou benfeitorias realizadas, ainda que necessárias, ficarão incorporadas sem que assista a **LOCATÁRIA** direito à retenção e/ou indenização.

7.4. A desapropriação total do imóvel acarretará a resolução do presente contrato, sem que assista, entre as partes, direito à indenização.

7.4.1. Na hipótese de sinistro ou desapropriação parcial que impeça o uso do imóvel locado, a **LOCATÁRIA** poderá considerar o contrato resolvido, sem indenização de parte a parte.

7.5. Findo ou resolvido o contrato, a **LOCATÁRIA**, às suas expensas, poderá:

7.5.1. Desinstalar os equipamentos relativos ao funcionamento do Posto de Serviço Ipiranga, a exceção dos equipamentos constantes da clausula 3.5, os quais ficam incorporados ao imóvel locado;

7.5.2. Desfazer e desconfigurar a **MARCA** e o "layout" do Posto de Serviços Ipiranga, tais como totens, indicadores de produtos, luminosos, "skylight" (cobertura translúcida na área de abastecimento), uniformes e outros.

7.6. O contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores.

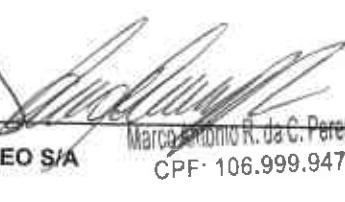
7.7. A citação para ações tendo por objeto este contrato poderá ser feita por aviso de recebimento.

7.8. As despesas cartorárias correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

7.9. Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza/CE.

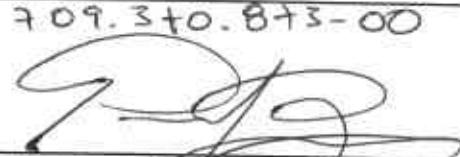
As partes assinam este contrato em duas vias.

Fortaleza/CE, 05 de julho de 2012.

   
\_\_\_\_\_  
Paulo Edison M. Dutra \_\_\_\_\_ Marco Antônio R. da C. Pereira Filho  
IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A CPF: 106.999.947-48  
Paulo Edison M. Dutra

  
\_\_\_\_\_  
ROSA MARIA CARNEIRO LIMA  
LOCADORA / GARCIA LIMA IMÓVEIS E EMPREENDIMENTOS LTDA.  
ROSA MARIA CARNEIRO LIMA

#### TESTEMUNHAS

  
\_\_\_\_\_  
Nome / CPF 709.370.873-00  
Nome / CPF

Pedro Henrique B. A. Silva  
Assistente Administrativo  
056.526.304-85

LOCAÇÃO – IPP CONEN 2.1.0  
Padre Pio Comércio de Combustíveis Ltda.



