

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

<b>I. LOCADOR (ES)</b>			
Nome/Razão Social <b>GUANABARA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>		CPF/CNPJ 03.123.001/0001-11	
Endereço Av. Brasil, 8255, 5º andar, parte	Cidade Rio de Janeiro	Estado RJ	CEP 21030-000
<b>II. LOCATÁRIO(S)</b>			
Nome/Razão Social <b>CEARÁ DIESEL S.A.</b>		CNPJ/MF 63.388.441/0001-22	
Endereço Avenida Aguanambi, nº 2269, Anexo 2269 A, Bairro de Fátima	Cidade Fortaleza	Estado CE	CEP 60415-390
<b>III – OBJETO</b>			
Locação de imóvel comercial.			
Endereço do Imóvel Avenida Aguanambi, n.º 2213 – Bairro de Fátima		Cidade Fortaleza	Estado CE
Matrícula e Cartório do Registro de Imóveis 29.985 – Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona		Inscrição Imobiliária	Foreiro N/A
<b>V - PREÇO DO ALUGUEL</b>	<b>IV.I - REAJUSTE</b>	<b>IV.II DATA DE VENCIMENTO</b>	<b>IV.III - FORMA DE PAGAMENTO</b>
R\$40.000,00 (quarenta mil reais), com carência de pagamento dos primeiros aluguéis, sendo devido o que tem vencimentos em 06 de julho de 2019 e seguintes.	IGPM/FGV	Dia 05 de cada mês	Transferência bancária.
<b>V – PRAZO</b>			
Data de Início 01/09/2018		Data de Término 31/12/2020	

Pelo presente instrumento particular, as partes acima qualificadas resolvem firmar o presente Contrato de Locação Não Residencial ("Contrato"), que será regido pelos seguintes termos e condições que mutuamente acordam, a saber:

### **Cláusula Primeira – Objeto**

O(s) LOCADOR(ES) é(são) o(s) atual(ais) proprietário(s) do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizados no item III do Preâmbulo, declarando neste momento não ter conhecimento de qualquer impedimento à sua locação. Assim, por intermédio do presente contrato, o(s) LOCADOR(ES) dá(ão) em locação, para o(s) LOCATÁRIO(S), o(s) Imóvel (eis), para fins estritamente comerciais, sendo vedado ao(s) LOCATÁRIO(S) atribuir ao(s) Imóvel(eis) qualquer destinação diversa da ora pactuada.

1.1. Para a exploração de seu ramo empresarial, o(s) LOCATÁRIO(S) poderá(ão) introduzir no Imóvel, mediante autorização prévia e expressa do(s) LOCADOR(ES), as benfeitorias necessárias para adaptá-lo às exigências do empreendimento, ressalvadas as modificações que possam comprometer sua estrutura e solidez, responsabilizando-se integralmente pela segurança e conservação do IMÓVEL, arcando com as perdas e danos causados tanto no decurso do presente contrato quanto na ocasião da devolução do bem.

1.2. A autorização acima mencionada não dispensa a LOCATÁRIA de observar as normas administrativas atinentes à consecução de obras, bem como aquelas aplicáveis ao ramo empresarial eleito pela LOCATÁRIA.

1.2.1. Ficará a cargo do(s) LOCATÁRIO(S) obter junto aos competentes órgãos da administração pública todas as licenças necessárias ao bom e lícito desenvolvimento de suas atividades, não podendo invocar a não obtenção de quaisquer das licenças necessárias como causa de



interrupção, suspensão ou rescisão do presente instrumento sem aplicação das multas ajustadas, bem como assume toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes, respeitando-se a toda a legislação aplicável, inclusive a ambiental, em todos os seus termos.

1.3. As modificações introduzidas, ainda que autorizadas pela LOCADORA, serão suportadas financeiramente pela LOCATÁRIA, bem como sua consecução será de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, nada podendo ser imputado à LOCADORA.

1.3.1. O (S) LOCATÁRIO(S) será(ão) responsável(eis) pelos danos causados a terceiros a que der(em) causa sua ação ou omissão, voluntária ou involuntária, assim como pelos danos ambientais a que der causa, responsabilidade esta integral em reparar tais danos.

1.4. Toda e qualquer benfeitoria sejam benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias introduzidas serão automaticamente incorporada ao Imóvel, de maneira que o(s) LOCATÁRIO(S) renuncia(m), expressa e solenemente, a qualquer direito de indenização, reembolso e/ou retenção pelas benfeitorias realizadas, sejam elas a que título for, podendo, ainda, o(s) LOCADOR(ES) exigir sua retirada, no curso ou término da locação e reposição do Imóvel no estado em que foi(ram) locado(s) quando da entrega das chaves.

1.4.1. Ao(s) LOCADOR(ES) será facultado recusar a devolução do Imóvel enquanto não estiver(m) ele(s), mesmo que desocupado(s), nas condições previstas neste Contrato, até que o(s) LOCATÁRIO(S) efetue(m) as reparações e indenize as perdas e danos do(s) LOCADOR(ES) pelo justo valor, correndo por conta do(s) LOCATÁRIO(S) o(s) aluguel(res) e os encargos que forem vencendo, inclusive as respectivas frações, até a data da restituição do Imóvel nas condições estipuladas.

1.5. O(s) LOCATÁRIO(S) se obriga(m) a transferir para seu nome as contas de consumo de energia elétrica, água e esgoto e gás no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da posse, sob pena de, não o fazendo, caracterizar-se infração contratual.

1.5.1. Findo o contrato de locação, obriga(m)-se o(s) LOCATÁRIO(S) a apresentar ao(s) LOCADOR(ES) os comprovantes de pagamento das despesas referidas nesta Cláusula.

## **Cláusula Segunda – Do Pagamento**

A título de contraprestação pela posse direta do imóvel, o(s) LOCATÁRIO(S) pagará(ão) ao(s) LOCADOR(ES) o aluguel mensal previsto no item IV do preâmbulo de acordo com a orientação repassada pela LOCADORA.

2.1. O aluguel deverá ser quitado pelo(s) LOCATÁRIO(S) até o dia previsto no item IV.II do Preâmbulo, na forma prevista no item IV.III ou, conforme o caso, na sede do(s) LOCADOR(ES), mediante recibo.

2.2. Fica ressalvado ao(s) LOCADOR(ES) o direito de exigir, a qualquer tempo, diferenças derivadas de majoração de aluguel que, por qualquer motivo, não tenham sido exigidas tempestivamente, faculdade esta extensiva aos tributos, taxas, tarifas e demais encargos locatícios.

2.3. O recebimento do aluguel pelo(s) LOCADOR(ES) em data posterior a do vencimento será considerado mera tolerância, sem que deste ato se possa extrair qualquer modificação ou renúncia aos direitos estipulados no presente contrato.



2.3.1. Qualquer pagamento de obrigação posterior, principal ou acessória, jamais poderá ser invocado como presunção ou prova de quitação das obrigações anteriores.

2.4. A inadimplência do(s) LOCATÁRIO(S), seja pela ausência do pagamento do preço previsto no item IV do Preâmbulo, seja por outros débitos decorrentes da presente relação locatícia, importará na incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, bem como juros capitalizados de 1% (um por cento) ao mês e, em sendo necessária a propositura de Ação Judicial, incidirão honorários advocatícios, no percentual de 10% (dez por cento) do saldo devedor em aberto.

2.5. Todos os impostos, taxas e obrigações *propter rem* que incidirem sobre o Imóvel durante o período de locação e eventuais prorrogações serão pagos pela LOCATÁRIA, nos prazos e condições estabelecidos pela Administração Pública e, caso não o sejam feitos por ela, poderão ser pagos pela LOCADORA, e imediatamente reembolsados pela LOCATÁRIA sob pena de rescisão do presente.

#### **Cláusula Terceira – Do Prazo de Vigência e Reajuste**

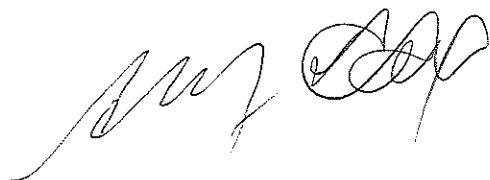
A locação ora convencionada terá prazo previsto no item V do Preâmbulo, quando a LOCATÁRIA se compromete a restituir o Imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de asseio, uso e conservação, inclusive com pintura nova, obedecendo a mesma qualidade e tonalidade de cor, independente de qualquer notificação ou aviso

3.1. O aluguel será atualizado a cada período de 12(doze) meses, ou na menor periodicidade que nova Lei venha a permitir, de acordo com o índice informado no item IV.I e, na falta deste, pelo que de maior índice puder ser legalmente utilizado, sendo certo que no caso de índice negativo, o mesmo não será aplicado e será mantido o valor do aluguel até a próxima data-base com índice positivo

#### **Cláusula Quarta – Das Multas**

Sem prejuízo das multas aplicáveis pelo atraso no pagamento, o(s) LOCATÁRIO(S) e/ou seu(s) FIADOR(ES) sujeitar-se-ão ao pagamento de multa nas seguintes hipóteses: (i) Multa compensatória de 12(doze) alugueres e encargos em caso de entrega antecipada do Imóvel, ou rescisão antecipada, *pro rata temporis* na forma do art. 4º da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991; (ii) Multa de 03(três) alugueres, em caso de descumprimento de quaisquer das demais obrigações assumidas no Contrato, salvo estipulação em contrário, sem prejuízo das perdas e danos deverão ser apurados judicialmente, se for o caso; (iii) Multa de 01(um) aluguel e encargos, se ocorrer a prorrogação por tempo indeterminado e, neste período, o(s) LOCATÁRIO(S), desejando resolver o Contrato, não manifestar sua intenção ao(s) LOCADOR(ES) por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observado o disposto no art. 4º da Lei 8.245 de 18 de outubro de 1991.

4.1. O aluguel que servirá de base de cálculo da multa será o vigente na data de entrega do Imóvel acrescido de juros e correção monetária e honorários advocatícios até o efetivo pagamento, com exceção da possibilidade prevista no inciso (iii), quando será considerado o aluguel vigente na data da infração acrescido de juros, correção monetária, custas e honorários advocatícios, desde já estipulados em 10%(dez por cento) até o efetivo pagamento.



4.2. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelo(s) LOCATÁRIO(S) e/ou pelo(s) FIADOR(ES), após regularmente instados a tanto, independentemente de poderem ser enviados a protesto, serão comunicados aos órgãos de cadastro restritivo (SPC, SERASA, etc) o que desde já fica expressamente autorizado pelo(s) LOCATÁRIO(s) e pelo(s) FIADOR(ES).

4.3. Decorrido o prazo de 05 (cinco) dias após o vencimento do aluguel e dos encargos convencionados, estes serão encaminhados para cobrança por advogado, arcando o(s) LOCATÁRIO(S), além da multa estipulada nesta cláusula, com as despesas decorrentes, quais sejam: juros moratórios de 1% ao mês, correção pelo índice previsto no item IV.I do Preâmbulo, custas judiciais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito em atraso no caso de cobrança judicial. Se o atraso for superior a um mês, acrescer-se-á a variação monetária com base na taxa de inflação que vier a ser divulgada, sem prejuízo do direito de rescisão do CONTRATO, conforme legislação em vigor.

#### **Cláusula Quinta – DA Rescisão**

Dar-se-á a rescisão do presente Contrato, de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, sem que assista ao(s) LOCATÁRIO(S) ou seus herdeiros direito a indenização, nos seguintes casos: (i) desapropriação total ou parcial do Imóvel; (ii) incêndio ou qualquer outro fato que implique no impedimento do uso do IMÓVEL; (iii) encerramento das atividades do(s) LOCATÁRIO(S), decretação de sua falência, Intervenção ou modificação significativa da sua condição patrimonial ou de seu(s) FIADOR(ES), deixando o(s) LOCATÁRIO(S) de apresentar outra garantia de igual solvabilidade e idoneidade, a critério exclusivo do(s) LOCADOR(ES), no prazo de 30 (trinta), contados da data do evento; (iv). Infração de qualquer das condições estabelecidas no CONTRATO, na hipótese de a parte infratora deixar de tomar as providências necessárias para corrigir a falha no prazo de 10 (dez) dias após tomar ciência formalmente de sua ocorrência.

#### **Cláusula Sexta- Das Vistorias**

A LOCADORA tem a prerrogativa de vistoriar o Imóvel e suas dependências, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações aqui assumidas, em conformidade com o que determina o artigo 23, inciso IX, da Lei n.º 8.245/91.

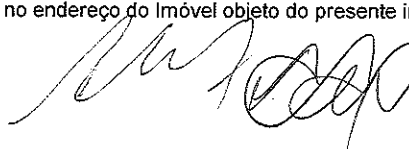
6.1. Com antecedência de 03 (três) dias da desocupação, a LOCATÁRIA obriga-se a solicitar à LOCADORA a vistoria do Imóvel, para fins de certificar suas condições de asseio, uso e conservação. Fica estabelecido que a responsabilidade da LOCATÁRIA pelo pagamento de aluguéis e encargos continuará até a entrega das chaves mediante recibo, exceto no que tange aos débitos pretéritos, os quais permanecerão devidos mesmo após a entrega das chaves.

#### **Cláusula Sétima – Da Cessão, Sublocação ou Empréstimo**

Fica expressamente proibido ao(s) LOCATÁRIO(S) a cessão do presente Contrato, o empréstimo ou sublocação, total ou parcial do Imóvel a qualquer título, mesmo temporariamente, ainda que a empresa coligada ou sua controladora, sem o consentimento prévio e por escrito do(s) LOCADOR(ES).

#### **Cláusula Oitava – Das Comunicações**

Fica desde já determinado que qualquer comunicação, citação, notificação ou intimação referentes ao presente contrato serão realizadas diretamente nas sedes dos envolvidos, sendo certo que o(s) LOCATÁRIO(S), neste ato expressamente autoriza(m), qualquer gerente e ainda qualquer funcionário do estabelecimento comercial a receber as citações, intimações ou notificações, inclusive no endereço do Imóvel objeto do presente instrumento.



8.1. No curso da locação, o(s) LOCATÁRIO(S) fica(m) obrigado(s) a atender todas as intimações dos poderes públicos a que der causa, ou dar ciência imediata de tais intimações ao(s) LOCADORES, no caso de não ter dado causa. Eventuais intimações da Prefeitura ou das autoridades sanitárias não ensejarão, por si só, a rescisão deste contrato, mas deverão ser comunicadas imediatamente ao(s) LOCADOR(ES), por escrito.

#### **Cláusula Nona – Da Interdição**

No caso de interdição do Imóvel, o(s) LOCATÁRIO(S) fica(m) obrigado(s) a desocupá-lo no prazo em que o poder público determinar, e considerar-se-á o contrato automaticamente rescindido, sem qualquer ônus.

#### **Cláusula Décima – Disposições Gerais**

As partes declaram que os signatários do presente possuem poderes suficientes para exercer os direitos e assumir as obrigações ora contratadas, declarando que o presente instrumento não contraria nenhuma disposição, norma ou acordo interno ou externo, a que título for.

0.1. Se qualquer cláusula, disposição ou condição isolada do presente contrato for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, a mesma será examinada/avaliada/interpretada separadamente, não invalidando as demais cláusulas na medida em que o presente Contrato não venha a ser substancialmente prejudicado.

10.2 O presente Contrato obriga, ainda, todos os sucessores das partes. Ocorrendo a sucessão empresarial, fica resguardado ao (s) LOCADOR(ES) o direito de rescindir o presente instrumento, todavia, sendo do interesse do(s) LOCADOR(ES) a manutenção da presente locação, o sucessor ficará sub-rogado nos seus direitos e obrigações.

10.3. Nenhuma das PARTES contratantes poderá ceder este Contrato e/ou seus créditos, no todo ou em parte, sem o consentimento escrito prévio da outra PARTE.

#### **Cláusula Décima Primeira – Do Foro**

Com a renúncia de qualquer outro, as partes elegem o Foro da situação do Imóvel para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente contrato ou, a exclusivo critério dos LOCADOR(ES), o da sede de quaisquer dos LOCATÁRIO(S), na forma da lei.

E assim, por estarem justas e contratadas, as PARTES assinam o presente CONTRATO em 02 (duas) vias de igual forma e teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo assinadas.

Fortaleza - CE, 01 de setembro de 2018.

  
**GUANABARA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

  
**CEARÁ DIESEL S.A.**

Testemunhas:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
Nome:  
CPF: