



Classic
IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL
MODALIDADE “BUILT TO SUIT”

Pelo presente instrumento particular, de um lado como **LOCADOR, CLASSIC IMOBILIARIA E CONSULTORIA LTDA**, inscrito no C.N.P.J sob o nº 04.829.841-0001-67, estabelecida na Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904, Meireles, Fortaleza-CE, neste ato representado pelo seu sócio-diretor **EDVALDO TADEU RUBIO**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 6.283.371-6 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 920.998.078/68, e, de outro, como **LOCATÁRIO, CEBRACE CRISTAL PLANO LTDA**, com sede na Avenida do Cristal, 540 - Bloco A, Jardim das Indústrias, Jacareí/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.070.190/0001-51 e estabelecimentos: em Caçapava / SP, à Rodovia Presidente Dutra, KM 133,5, CNPJ/MF nº 45.070.190/0005-85; em Jacareí/SP, à Avenida do Cristal, 540, CNPJ/MF nº 45.070.190/0002-32; em Barra Velha/SC, na Rodovia BR 101, s/nº, KM 84/85, no Bairro São Cristóvão, CNPJ/MF nº 45.070.190/0008-28; em Simões Filho/BA, à Via das Torres, 646, Galpão 03, CNPJ/MF nº 45.070.190/0015-57; em Fortaleza/CE, à Rua Gentilândia, 113, CNPJ/MF nº 45.070.190/0017-19, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos, resolvem firmar o presente contrato de locação, mediante as cláusulas e termos que abaixo dispõem,

CONSIDERANDO

Considerando o interesse mútuo das partes em firmar o presente contrato de locação, estabelecem prioritariamente, como condicionante à efetivação do mesmo, a aprovação da operação da LOCATÁRIA perante o órgão competente CADE, em que já fora dado entrada no processo e aguarda decisão final. Tal decisão deverá ser prolatada em até 30 dias contados a partir do dia 02/07/2019.

Outro condicionante é a capacidade de fornecimento de energia elétrica para a produção de vidros laminados dentro do referido estabelecimento. A solicitação de verificação de viabilidade junto á ENEL já foi protocolada. Sem a referida capacidade de fornecimento de energia elétrica, o objeto do contrato perderá seu valor, uma vez que não atenderá os requisitos do locatário.

ANEXOS:

Os seguintes documentos constituem anexo ao presente Contrato, o qual assinado pelas partes faz parte integrante do presente:

- (i) Anexo I – Relação de estrutura necessária para instalação e obras necessárias a serem realizadas pelo **LOCADOR**;
- (ii) Anexo II - Laudo de Vistoria Inicial do Imóvel.
- (ii) Anexo III- Laudo de situação do solo;

I. DA LOCAÇÃO E DE SEU OBJETO

CLÁUSULA 1^a. O **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO** criam a relação contratual de locação regida pelas Leis Brasileiras vigentes e pela Lei nº 12.744/2012, pelas regras livremente dispostas pelas

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



partes neste instrumento, tendo por objeto o seguinte imóvel: Galpão comercial situado na Rodovia Presidente Castelo Branco nº 1940-B, Bairro Catolé, CEP: 62.880-000, Horizonte- CE.

II. DO PRAZO

CLÁUSULA 2^a. O prazo de locação é de 60 (sessenta) meses, iniciando em 15 de Agosto de 2019 e findando em 14 de Agosto do ano de 2024.

III. DO ALUGUEL

CLÁUSULA 3^a. O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data, guardará as seguintes regras:

- A. O aluguel mensal será de R\$ 53.300,00 (cinquenta e três mil e trezentos reais);**
- B. O aluguel será reajustado anualmente de acordo com o índice oficial fornecido pelo Governo Federal, IGP-M da FGV (%) ou pelo menor período permitido em lei. Na extinção, outro índice governamental será escolhido pelo LOCADOR. Em caso de o índice de reajuste ser negativo, este será considerado igual a zero, não sendo permitida a redução do valor de aluguel vigente.**
- C. A condição de pagamento do aluguel será de 54 dias fora a semana, após emissão do recibo de cobrança pelo Locador todo dia 15 do mês;**
- D. Após o vencimento do aluguel, se não pago, incidirá multa de 2% aplicada sobre o valor total do débito, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária, sem prejuízo de ação de despejo quando for o caso.**
- E. O atraso excedente a 30(trinta) dias no pagamento do aluguel implica a incidência automática do percentual de 20% sobre o total do débito a título de honorários advocatícios pelo procedimento de cobrança judicial ou extrajudicial.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Quando caracterizado o inadimplemento do LOCATÁRIO frente sua obrigação do pagamento do ALUGUEL MENSAL, acumulando 2 (duas) parcelas vencidas, o LOCADOR o notificará para que, após o vencimento da segunda parcela de aluguel, regularize seus pagamentos no prazo final de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de ser iniciado processo rescisório, independentemente da utilização, pelo LOCADOR, da GARANTIA LOCATÍCIA para a cobertura dos aluguéis não pagos e da cobrança dos valores em atraso, na forma e de acordo com o item “E”. Nesse caso, é também aplicável a multa compensatória prevista na Cláusula 22^a, desde que tais pagamentos não tenham sido retidos por descumprimento do LOCADOR de alguma de suas obrigações.

PARÁGRAFO SEGUNDO . A cobrança de aluguéis será devida no momento da entrega das chaves do imóvel com as adaptações do ANEXO I concluídas, mediante termo assinado pelas partes, observados os critérios do parágrafo terceiro. O Locatário somente terá permissão para acesso ao Galpão com a entrega das chaves formalizada.

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA

PARÁGRAFO TERCEIRO. A presente locação terá início após a aprovação da operação da LOCATÁRIA no órgão competente, CADE. Tal processo já fora dado entrada e a decisão deverá ser prorrogada em até 30 dias corridos, prorrogáveis e limitando-se a mais 45(quarenta e cinco) dias corridos, contados a partir do dia 02/07/2019, momento este em que iniciarão as obrigações do presente instrumento. A pesquisa de viabilidade da operação da LOCATÁRIA nos demais órgãos públicos deverá ser feita, igualmente e impreterivelmente, dentro de referido prazo, não se rescindindo, em nenhuma hipótese, o presente contrato locatício, em razão de negativa na concessão de Alvarás e demais licenças obrigatórias para o desenvolvimento da atividade comercial da LOCATÁRIA, após o prazo retro mencionado. Caso a decisão seja negativa à operação, desde que respeitado o prazo limite, o presente instrumento não será efetivado, desobrigando às partes do seu conteúdo.

PARÁGRAFO QUARTO. As obras de benfeitoria, descritas no anexo I, somente poderão ser iniciadas, após a confirmação pela Cebrace da obtenção da licença pelo CADE, respeitando-se o prazo do parágrafo anterior.

CLÁUSULA 4^a. O recebimento de aluguéis e demais encargos da locação será efetuado através de depósito bancário na conta do LOCADOR, sendo esta Banco Itaú, Agência 1646 c/c 12229-9 valendo o comprovante de pagamento como recibo. Pagamento fora do prazo representará mera tolerância do LOCADOR, não constituindo em hipótese alguma novação ou alteração das cláusulas contratuais.

CLÁUSULA 5^a. Correrão por conta exclusiva do LOCATÁRIO, enquanto perdurar a locação ou o que decorrer dela, as obrigações de:

a) Pagar as taxas de consumo de serviços públicos, especialmente água e esgoto, força de luz e telefone, cabendo-lhe efetuar diretamente às concessionárias estes pagamentos, nas devidas épocas.

b) O pagamento integral dos impostos, taxas e contribuições que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado, e as multas a que der causa. Serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive, as eventuais diferenças lançadas pela municipalidade referente ao período em que o imóvel permaneceu ocupado por esta.

c) Serviços de Portaria e Vigilância. Na hipótese de locação do galpão vizinho, este valor será rateado proporcionalmente a metragem locada, mediante aditivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O Locador contratará empresa para prestar o serviço de zeladoria da parte externa do galpão já incluso no preço citado na Cláusula 3^a item A.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cumpre ao LOCATÁRIO a requisição junto a ENEEL e CAGECE da transferência da titularidade das contas no prazo de 30(trinta) dias contados da assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Quando da rescisão do presente contrato locatício, o LOCATÁRIO obriga-se a providenciar, junto à ENEEL, o desligamento da energia e junto à CAGECE, o corte do fornecimento de água, a fim de obstar que a cobrança continue a ser efetuada em seu nome.

CLÁUSULA 6^a. O LOCATÁRIO deverá cumprir com todas as obrigações de pagar ajustadas neste instrumento, nos seus vencimentos, sob pena de sujeitar-se à ação de despejo por falta de pagamento.

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA

Qualquer pagamento feito pelo LOCADOR de obrigação imputável o LOCATÁRIO, será dele exigido juntamente com o pagamento do aluguel que se vencer e, se for o caso, por execução da garantia contratual oferecida.

IV. DO USO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 7^a. O imóvel objeto deste contrato deverá ser utilizado para os serviços relacionados com a atividade do LOCATÁRIO, qual seja, Comércio atacadista de vidros, espelhos, vitrais e molduras, não podendo ser modificada a sua destinação sem o consentimento expresso do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO.– O LOCATÁRIO obriga-se a preservar e conservar os recursos naturais existentes no imóvel, quais sejam solo, lençol freático, biota etc, com total observância da legislação ambiental, responsabilizando-se diretamente ou perante o Locador por qualquer penalização imposta por infração às referidas normas, decorrente de ato atribuível a ele ou a seus empregados e prepostos. Obriga-se, igualmente, a adotar todas as medidas necessárias à prevenção de danos ambientais sob pena de responder por tais danos, mesmo que causados por terceiros a seu serviço ou por casos fortuitos, independente de culpa ou dolo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – É obrigação do LOCATÁRIO obter o licenciamento ambiental para as atividades que executar no imóvel que dependam de tal licença, arcando com as consequências de sua omissão.

PARÁGRAFO TERCEIRO- O LOCATÁRIO é exclusivamente responsável por qualquer dano ambiental que venha a praticar no imóvel, arcando com a recuperação ambiental necessária em caso de acidente, previsível ou não, ou decorrente de sua atividade, estando obrigado a cobrir todos os custos eventualmente necessários para retornar o imóvel a condições de uso e livre de toda e qualquer contaminação ambiental, conforme determinar a legislação pertinente. Não se responsabilizará por danos anteriores à sua entrada no imóvel, sendo que o LOCADOR se compromete a apresentar laudo inicial da situação de solo atual, que servirá de base para comparação de potenciais alterações futuras da qualidade do ambiente do solo e documento integrante do presente contrato.

PARÁGRAFO QUARTO - O LOCADOR não poderá alugar área do imóvel para outra empresa do mesmo ramo do LOCATOR (distribuição e industrialização de vidro), devido a questões de política comercial e segredo industrial do Locatário. Também deverá obter a anuência previa do Locatário para a locação de área adjacente em função da interferência de suas atividades industriais (exemplo : excesso de poeira, decorrente de atividade de terceiros, que possam afetar seus processos industriais).

V. DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 8^a. Todas as obras necessárias à conservação do imóvel ora locado, bem como todos os reparos por qualquer dano causado, deverão ser feitos, dentro dos prazos normais de contratação de

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA

serviços terceiros, às expensas do LOCATÁRIO, de forma que o imóvel permaneça nas condições em que foi proposto, especialmente no que se refere aos reparos em pintura, instalações elétricas, sanitárias e hidráulicas, portas, ferragens, consertos em paredes, pisos, tetos e manutenção de portas e portões automáticos. Os reparos deverão ser feitos empregando-se material da mesma qualidade do que foi utilizado anteriormente na parte danificada.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Os danos do imóvel devido a intempéries, como por exemplo : telhado e estruturas superiores serão de responsabilidade do LOCADOR. Será de responsabilidade do LOCADOR, ainda, a manutenção do piso da área de manobras dos caminhões e carretas do Locatário, desde que não identificado mau uso.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Os danos decorrentes da operação do LOCATÁRIO, como por exemplo piso e estruturas inferiores (< 2 m de altura) serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Qualquer serviço que envolva modificação e adaptação na estrutura do imóvel somente poderá ser executado mediante prévia autorização e por escrito pelo proprietário do imóvel, com exceção às obras de manutenção para segurança do local de forma imediata, sendo estas, portanto, independente de autorização. Os referidos custos serão aplicados conforme caput.

PARÁGRAFO QUARTO. Os serviços a que se refere o parágrafo anterior somente serão autorizados quando executados por empresas especializadas do ramo, com os devidos projetos arquitetônicos, hidráulicos e elétricos aprovados pelo LOCADOR, respeitando as normas de segurança, com funcionários equipados e uniformizados e devidamente registrados na empresa contratada.

PARÁGRAFO QUINTO. Todo e qualquer produto ou material a ser utilizado na conservação ou modificação do imóvel deverá ser aplicado obedecendo aos padrões estéticos e de qualidade do imóvel, competindo somente ao LOCADOR, previamente e por escrito, estabelecer se estão compatíveis ou não.

CLÁUSULA 9^a. O LOCATÁRIO incluirá o LOCADOR em sua apólice de seguro do Prédio, de área de **7000 m²**, objeto do presente contrato, incluindo- o como beneficiário no valor correspondente a 100(cem) vezes o aluguel, o qual abrange riscos de incêndio, raios, explosão, quebra de vidros e danos elétricos, O valor do seguro incêndio será reajustado sempre que houver reajuste do valor do aluguel. O Locatário fará a inclusão de suas operações dentro da apólice de seguro geral de sua companhia.

VI. DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA 10^a. Todas e quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias só poderão ser feitas no imóvel com prévio e expresso consentimento do LOCADOR.

CLÁUSULA 11^a Todas as benfeitorias ou melhoramentos executados, exceto as inclusas no anexo1 , ficarão desde já incorporados ao imóvel, sem direito para o LOCATÁRIO de qualquer indenização ou retenção por referidos melhoramentos ou benfeitorias, mesmo que úteis ou necessárias.. Poderá, entretanto,

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



o LOCADOR, finda a locação, exigir que as benfeitorias, acessões ou modificações introduzidas com o seu consentimento sejam retiradas à custa do LOCATÁRIO, deixando o imóvel tal como lhe foi entregue.

CLÁUSULA 12^a. O LOCATÁRIO responderá por todos os tributos que incidirem sobre eventual execução de benfeitorias e obras no imóvel, exceto as inclusas no anexo1, comprometendo-se a recolhê-los nas devidas épocas e apresentar os comprovantes. uma vez que as benfeitorias serão parte integrante do imóvel

VII. DAS MODIFICAÇÕES NA ESTRUTURA DO IMÓVEL DESTINADAS AO LOCATÁRIO

CLÁUSULA 13^a. O LOCADOR deverá prover as modificações e adaptações estruturais solicitadas pelo LOCATÁRIO, nos termos do ANEXO I do contrato, às suas expensas, tais modificações deverão ser iniciadas após a aprovação da operação da LOCATÁRIA, conforme disposto na cláusula terceira parágrafo terceiro.

CLAUSULA 14^a. Os bens adquiridos para o cumprimento do Anexo I, tais como transformadores, quadro elétrico, ar condicionado, etc, serão revertidos para o LOCADOR, finda a Locação;

VII. DA FACULDADE DE VISTORIAR O IMÓVEL

CLÁUSULA 15^a. O LOCADOR ou seu bastante procurador, poderá examinar ou vistoriar o imóvel locado sempre que entender necessário ou conveniente, marcando previamente dia e hora.

CLÁUSULA 16^a. Se da vistoria ficar constatado qualquer dano no imóvel locado, o LOCADOR notificará o LOCATÁRIO para no prazo de 30 (trinta) dias proceder aos reparos necessários.

CLÁUSULA 17^a. Todas as despesas de reparação correrão por conta do LOCATÁRIO, atendendo às especificações da Cláusula 8^a. Não se realizando o reparo no prazo acima convencionado, será aplicada multa contratual, além de ensejar rescisão contratual, exceto aqueles apontados na CLAUSULA 8^a Parágrafo Primeiro.

CLÁUSULA 18^a. Faculta-se ao LOCADOR, não atendida a notificação prevista na Cláusula 16^a, mandar executar o reparo, somente nas áreas externas do galpão, por pessoas de sua livre escolha, cobrando tudo quanto for gasto com material e mão de obra, acrescido da taxa de 10% (dez por cento) sobre o montante da despesa, a título de taxa administrativa, ficando o LOCATÁRIO, obrigado ao pagamento de todo os gastos verificados.

CLÁUSULA 19^a. No caso do imóvel objeto deste contrato ser colocado a venda, o LOCATÁRIO permitirá que os interessados na compra o visitem, em dia e hora previamente designados pelo LOCADOR, mediante ciência por escrito do LOCATÁRIO. A venda deverá estar condicionada à aceitação do adquirente em manter a relação locatícia nas condições contratadas. Se o LOCATÁRIO se recusar a permitir que o

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA

imóvel seja visitado, incorrerá em infração contratual. Sendo vedada a visita por empresa do mesmo ramo da LOCATÁRIA, por haver segredo industrial.

VIII . DA ENTREGA DO IMÓVEL

CLÁUSULA 20^a. Finda a locação, o LOCATÁRIO compromete-se a devolver o imóvel locado, nas condições iniciais quando da entrega das chaves, ou seja já com as benfeitorias incluídas no anexo I, a que se refere a CLAUSULA 13^a e o ANEXO I do presente, livre de pessoas e coisas, conforme LAUDO DE VISTORIA anexo a este contrato, independente de qualquer aviso ou notificação, após vistoria efetuada pelo LOCADOR para verificar o estado em que se encontra o imóvel, comparando com o laudo de vistoria inicial em anexo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se o LOCADOR encontrar na vistoria qualquer defeito ou dano imputável ao LOCATÁRIO, será elaborado um Laudo Preliminar de Vistoria para Restituição de Imóvel, demonstrando os reparos e obras a serem executados no imóvel como condição da entrega das chaves. O LOCATÁRIO deverá cumprir todas as exigências apontadas em referido Laudo, nos termos da Cláusula 8^a, sob pena de aplicação da multa contratual, podendo o LOCADOR recusar-se a receber as chaves até que o imóvel retorne as condições iniciais ao tempo da locação.

CLÁUSULA 21^a. Enquanto não cumpridas as exigências do Laudo Preliminar e Laudo Final para entrega do imóvel, correrão o aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta do LOCATÁRIO

IX. MULTA

CLÁUSULA 22^a. Considerando as características especiais deste CONTRATO, descritas na legislação que o normatiza, inclusive o art. 54-A e parágrafos da Lei Federal nº 8.245, de 18.10.1991, o LOCATÁRIO poderá, a seu exclusivo critério, denunciar o vínculo locatício unilateralmente e a qualquer tempo, comprometendo-se, nesse caso, ao pagamento da multa convencionada, descrita nos itens abaixo:

PARAGRÁFO PRIMEIRO. Na hipótese de o LOCATÁRIO, a qualquer momento e mesmo antes da entrega do imóvel com as obras acertadas, rescindir unilateralmente este contrato, deverá indenizar o LOCADOR, a título de multa compensatória, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação. Exceto no prazo estabelecido na cláusula terceira parágrafo terceiro deste instrumento, razão pela qual nenhuma das partes terá obrigações sobre o presente, rescindindo-se sem ônus.

PARÁGRAFO SEGUNDO. No caso previsto no parágrafo anterior, a multa compensatória deverá ser quitada pelo LOCATÁRIO em até 30 dias da rescisão unilateral do CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Poderá ser paga a multa compensatória pelo LOCATÁRIO em parcelas de valor igual ao ALUGUEL MENSAL estabelecido na Cláusula 3^a, reajustado para o mês da

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



ocorrência do fato, e em prazo correspondente ao período remanescente até o final do PRAZO DE VIGÊNCIA, sendo essas parcelas reajustadas segundo a mesma Cláusula.

PARÁGRAFO QUARTO. O pagamento da multa compensatória será devido independentemente do tempo decorrido da locação, conforme disposto na Lei Federal nº 12.744/2012.

PARÁGRAFO QUINTO. Enquanto não paga a multa compensatória, não há rescisão do contrato, permanecendo vigentes e exigíveis as obrigações do LOCATÁRIO e do LOCADOR.

CLÁUSULA 23^a. No caso de descumprimento de obrigações contratuais que não resultem na rescisão do presente contrato, será aplicada multa no valor que corresponder a 3(três) aluguéis vigentes à época da infração, independente de qualquer notificação, interpelação judicial ou extrajudicial.

X. DA GARANTIA LOCATÍCIA

CLÁUSULA 24^a. Em garantia ao presente contrato, o LOCATÁRIO apresentará carta/seguro fiança emitidos por banco de primeira linha, no prazo máximo de 30(trinta) dias a contar da vigência do contrato, conforme condicionante deste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Fica certo e ajustado entre as partes que a presente fiança, é de caráter solidário e se estende a todos os reajustes que vierem a ocorrer sobre os aluguéis, acordos para majoração e demais encargos locatícios, inclusive juros, correção monetária, multas, taxas, impostos, contas de telefone, energia, água e outras, custas processuais, honorários advocatícios, imposto de renda etc, bem como por eventuais danos e estragos que se verificarem no imóvel locado.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Sendo a Carta/Seguro de Fiança ora apresentada válida por prazo determinado, obriga-se o LOCATÁRIO, 30 (trinta) dias antes do término de sua validade, a tomar as devidas providências para renovação da mesma, sob pena de grave infração contratual e despejo.

PARÁGRAFO TERCEIRO. A nova Carta/Seguro de Fiança deverá ser atualizada, inclusive em seus respectivos valores, e apresentada ao LOCADOR, no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias após o vencimento da anterior. E desta forma, sucessivamente, até a real e efetiva entrega das chaves do imóvel.

PARÁGRAFO QUARTO. Na hipótese da não renovação da Carta/Seguro de Fiança, o LOCATÁRIO deverá apresentar Fiador idôneo para garantia da presente locação, independentemente de notificação ou aviso, sob pena de caracterizar grave infração contratual e ensejar a resolução do Contrato de Locação, com as cominações nele previstas, inclusive pagamento da multa prevista na Cláusula 20^a. Para tanto se obriga a apresentar certidões negativas de protestos e distribuição de ações do fiador e seu cônjuge, bem como da matrícula atualizada (até 30 dias de expedição) de imóvel da propriedade dos garantidores, livre e desembargado no mesmo Município deste contrato, além de declaração em que concorde(m) com a assunção da obrigação, diligenciando para que compareçam para assinar aditivo ao vertente contrato, ou, ainda, apresentar Caução no valor correspondente a 2(dois) aluguéis.

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



PARÁGRAFO QUINTO. Extinguindo-se ou perdendo-se, no curso da locação, a garantia oferecida e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o Locador, mediante simples notificação via “Fac-Símile”, e-mail, carta com aviso de recebimento ou Cartório, passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do que dispõe o artigo 42, da Lei 8.245/1991, sem prejuízo da resolução do contrato e despejo.

XI. DA RENOVAÇÃO

CLÁUSULA 25^a. É facultado ao LOCATÁRIO renovar a presente locação, desde que manifeste por escrito com antecedência mínima de 90(noventa) dias do término do prazo do presente contrato. Neste caso, a renovação poderá ser por igual período, devendo o aluguel mensal ser fixado de comum acordo entre as partes, mediante respectivas manifestações expressas.

CLÁUSULA 26^a. Em hipótese alguma haverá renovação tácita ou automática deste contrato.

XII. DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 27^a. É de responsabilidade do LOCATARIO a pesquisa e o atendimento das exigências constantes na legislação municipal, estadual e federal para sua atividade comercial ou empresarial a ser desenvolvida no imóvel locado, sendo sua inteira obrigação satisfazer as exigências do poder público, tais como: licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos para o exercício de suas atividades.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Em nenhuma hipótese rescindir-se-á o presente contrato locatício em razão de negativa na concessão de Alvarás e demais licenças obrigatórias para o desenvolvimento da atividade comercial do LOCATÁRIO. Exceto no prazo previsto na cláusula terceira parágrafo terceiro. momento em que o contrato poderá nem ser efetivado

CLAUSULA 28^a. Não se aplicarão ao presente negócio jurídico as seguintes disposições da LEI DE LOCAÇÕES: artigos 19, 35, 68, 69 e 70.

CLÁUSULA 29^a. O LOCÁTARIO não poderá ceder, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, senão com prévia e expressa autorização do LOCADOR ou a sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico, sob pena infração contratual.

CLÁUSULA 30^a. No caso de desapropriação do imóvel locado, fica o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato.

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



CLÁUSULA 31^a. Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza-CE, para dirimir conflitos provenientes do presente contrato com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam este instrumento em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito e diante de duas testemunhas,

Fortaleza/CE 05 de Agosto de 2019.

CLASSIC IMOBILIÁRIA E CONSULTORIA LTDA
Locador

CEBRACE CRISTAL PLANO LTDA
Locatário

TESTEMUNHAS:

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448

10



Anexo I

Relação de estrutura necessária para instalação e obras necessárias a serem realizadas pelo LOCADOR como condicionante para execução do aluguel (sem a cobrança taxa condominial)

O proprietário responsabiliza-se, sem cobrança de taxa condominial adicional, pelos itens abaixo elencados:

1. Manutenção do imóvel em geral, tais como limpeza da área externa do galpão, jardinagem, manutenção do piso da área de manobras dos caminhões e carretas do Locatário, desde que não identificado mau uso.

1.1 Recuperação e Adaptação predial para instalação da Cebrace conforme itens necessários pela Cebrace abaixo elencados:

- i. Projeto elétrico e Spda para galpão com equipamentos;
- ii. Adequações de segurança caso forem exigidas no imóvel após vistorias como, por exemplo, a dos bombeiros, vigilância sanitária e ambiental.
- iii. Energia com Subestação 1000kVA com todos os custos de aprovação na Enel e instalação no galpão;
- iv. Preparação de toda parte hidro sanitária com abastecimento de água e esgoto;
- v. Sala laboratório de qualidade;
- vi. Área para oficina;
- vii. Expedição;
- viii. Duas (2) docas gaveta de 2.90 m por 15 m (area dentro galpão para acesso pórtico e ponte);
- ix. Área Administrativa;
- x. Adequações elétricas, hidro sanitárias, locais limpos, piso em ordem, paredes pintadas;
- xi. Escritório para seis (6) pessoas com banheiros;
- xii. Sala de treinamento;
- xiii. Almoxarifado;

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448



xiv. Sala de motorista com banheiro e chuveiro;

xv. Área de refeitório;

xvi. Vestiário Masculino e Feminino;

1.2 Manutenção predial total para itens com desgaste natural como estruturas do prédio divisórias e teto, telhado e demais componentes, elétrica, telefonia, hidráulica, etc.

1.3 Garantia de resistência do piso para o mínimo de 6 ton/m² e manutenção adequada em caso de desgastes naturais de uso da operação da Cebrace com veículos pesados;

Av. Dom Luis, nº 500, Sala 1904
CEP 60.160-230, Fortaleza-CE
Tel. (85) 3458-1448

12

PROTOCOLO DE AÇÕES

Este é um documento assinado eletronicamente pelas partes. O documento eletrônico é garantido pela medida provisória 2200-2, de 24 de agosto de 2001, que estabelece que todo documento em forma eletrônica tem assegurada a autenticidade, integralidade e validade jurídica desde que utilize certificados digitais padrão ICP-Brasil.

Data de emissão do Protocolo: 12/08/2019

Dados do Documento

Tipo de Documento	Contrato de Prestação de Serviços
Referência	00100004836-10000031778-A0-CLASSIC
Situação	Vigente / Ativo
Data da Criação	07/08/2019
Validade	15/08/2019 até 13/08/2024
Hash Code do Documento	6B5F2E2E8312975881EFCAB6B6DF541CD36B9401349F8C29F15FF2B7B5F4B64A

Assinaturas / Aprovações

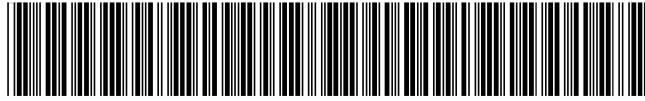
Papel (parte)	Jurídico-Cebrace	
Relacionamento	45.070.190/0002-32 - Cebrace	
Representante		CPF
Rachel Serrano Baradad Almeida Garcia		392.717.978-76
Ação:	Aprovado em 08/08/2019 11:44:02	IP: 200.174.132.170
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/75.0.3770.142 Safari/537.36	
Localização	<hr/>	
Papel (parte)	Aprovador1	
Relacionamento	45.070.190/0002-32 - Cebrace	
Representante		CPF
Felipe Gustavo Terra Ferreira		398.112.698-07
Ação:	Aprovado em 08/08/2019 11:47:21	IP: 200.174.132.170
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/75.0.3770.142 Safari/537.36	
Localização	<hr/>	
Papel (parte)	Testemunha-Contratante	
Relacionamento	45.070.190/0002-32 - Cebrace	
Representante		CPF
Friedrich Massao Sinofzik		290.248.098-94
Ação:	Assinado em 08/08/2019 11:52:13 com o certificado ICP-Brasil Serial - 176DDFAE573021F7	IP: 200.174.132.170
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 6.1; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/76.0.3809.100 Safari/537.36	
Localização	<hr/>	
Papel (parte)	Contratante	
Relacionamento	45.070.190/0002-32 - Cebrace	
Representante		CPF
Roberto Jaime Watson		232.935.988-89
Ação:	Assinado em 08/08/2019 14:18:15 com o certificado ICP-Brasil Serial - 5E00C6C951AD93DB	IP: 10.251.6.8
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko	
Localização	<hr/>	
Representante		CPF
Reinaldo de Andrade Valu		085.888.748-73
Ação:	Assinado em 12/08/2019 07:34:35 com o certificado ICP-Brasil Serial - 399261A0A92500A5	IP: 192.109.147.41
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko	
Localização	<hr/>	

Papel (parte)	Testemunha-Contratada	
Relacionamento	04.829.841/0001-67 - Classic Consultoria Empresarial	
Representante		CPF
Vivian Zendron Rubio		023.230.613-30
Ação:	Assinado em 12/08/2019 10:37:51 - Forma de assinatura: Usuário + Senha	IP: 177.130.217.84
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/76.0.3809.100 Safari/537.36	
Localização	Não Informada	

Papel (parte)	Contratada	
Relacionamento	04.829.841/0001-67 - Classic Consultoria Empresarial	
Representante		CPF
EDVALDO TADEU RUBIO		920.998.078-68
Ação:	Assinado em 12/08/2019 12:49:29 com o certificado ICP-Brasil Serial - 23F8EFAAB567EAB959C9BFDD82533CA4	IP: 177.130.217.84
Info.Navegador	Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko	
Localização		

A autenticidade, validade e detalhes de cada assinatura deste documento podem ser verificadas através do endereço eletrônico <https://www.documentoeltronico.com.br/proceletronicahttps/validardocumentoscontent.aspx>, utilizando o código de acesso (passcode) abaixo:

Código de Acesso (Passcode): **G2AMR-HYPAC-PNGDL-HPF6P**



Os serviços de assinatura digital deste portal contam com a garantia e confiabilidade da **AR-QualiSign**, Autoridade de Registro vinculada à ICP-Brasil.