

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Figuram como partes (“Partes”) na presente relação jurídica, de um lado, como locadora (“**Locadora**”),

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 10.013.465/0001-30, com sede na Rua Pedro Ferreira, n. 155, conj. 413, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.301-000, neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos, a saber, pelos sócios-administradores **Jucélia Ferreira** e **José Carlos Ferreira**;

E, de outro, como locatária (“**Locatária**”),

SAFE STORAGE ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 12.877.422/0001-29, com sede na Rua Teresina, n. 451, Alto da Mooca, São Paulo/SP, CEP 03.185-010, neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos, a saber, por sua sócia-administradora **Ana Maria Branco**;

Comparece, ainda, sob a condição de fiador (“**Fiador**”),

RICARDO BRANCO, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da cédula de identidade RG de n. 9.207.785-7, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o n. 018.358.288-84, residente e domiciliado na Rua Teresina, n. 451, Alto da Mooca, São Paulo/SP, CEP 03.185-010;

e, ainda, como intermediador (“**Intermediador**”),

ACHEI SANTOS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 18.695.298/0001-67, inscrita no CRECI/SP sob nº 27.011-J, com sede na Avenida Dr. Epitácio Pessoa, nº 54, Boqueirão, Santos/SP, CEP 11045-300, neste ato representada por seu sócio-administrador Kleber José da Costa, inscrito no CRA/SP sob nº 67.507.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes constituem entre si relação jurídica de natureza locatícia, a qual, nada obstante submetida à legislação pátria aplicável, passa desde logo a ser regida e gerar efeitos com observância ao teor das cláusulas e condições mutuamente construídas e a seguir transcritas.

1. OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação não residencial do terreno, de propriedade da **Locadora**, localizados na Rua Xavier Pinheiro, nºs 108/130, Rua Silva Jardim nº 227, Rua Silva Jardim nº 235 e Rua Silva Jardim nº 237, Santos/SP, perfazendo área total de 5.379 m², assim distribuída: a) Rua Xavier Pinheiro nº 108/130 – 4.219 m²; b) Rua Silva Jardim nº 227 – 760 m²; c) Rua Silva Jardim nº 235 – 200 m²; d) Rua Silva Jardim nº 237 – 200 m² (“Imóvel”).

2. DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se restritivamente ao exercício, pela **Locatária**, de atividades de depósito de mercadorias para terceiros, nos termos do seu objeto social e da legislação aplicável.

2.2. A utilização do Imóvel deverá ocorrer única e exclusivamente pela **Locatária**, dentro dos limites da lei, da destinação contratual e da boa-fé objetiva, sendo-lhe vedada a sublocação, cessão, empréstimo ou transferência, total ou parcial, gratuita ou onerosa, da posse ou dos direitos decorrentes deste Contrato, sem prévia e expressa autorização da **Locatária**.

Parágrafo único. Fica expressamente ressalvada a atividade empresarial de Self Storage, consistente na prestação de serviços de armazenagem e guarda de bens de terceiros em espaços individualizados, conforme o objeto social da **Locatária**, a qual não caracteriza sublocação, cessão, comodato, transferência da posse ou qualquer outra forma de disponibilização do Imóvel prevista no art. 13 da Lei nº 8.245/91. Os contratos celebrados entre a **Locatária** e seus clientes possuem natureza exclusiva de prestação de serviços, não gerando aos usuários qualquer direito real, possessório, locatício, renovatório, de retenção ou outro direito oponível à **Locadora**. Para todos os efeitos legais e contratuais, a posse direta do Imóvel permanecerá exclusivamente com a **Locatária**, que responderá integralmente perante a **Locadora** pelos atos de seus clientes, empregados, fornecedores e demais terceiros que ingressem no Imóvel em razão de sua atividade.

2.3. É de exclusiva responsabilidade da **Locatária** a obtenção de alvarás, licenças e outros documentos necessários para o exercício da sua atividade no Imóvel.

3. ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. A **Locatária** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o Imóvel na forma do Termo de Vistoria Inicial ("TVI") com registro fotográfico constante no Anexo I, parte integrante deste Contrato, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, ressalvadas benfeitorias, acessões e/ou pertenças incorporadas, sob pena de responsabilização civil.

3.2. A **Locatária** declara que visitou; analisou as matrículas; verificou o zoneamento e condições de acesso, além da capacidade operacional dos imóveis objeto deste contrato

3.3. A **Locatária** disporá do prazo improrrogável de 15 (quinze) dias, a contar da data de ocupação efetiva do Imóvel, para se manifestar expressamente a respeito de eventuais outros defeitos encontrados, os quais não estejam dispostos no Anexo I, ficando desde logo ajustado que nenhuma circunstância dessa natureza ensejará a redução ou a retenção dos aluguéis, a postergação ou a prorrogação dos prazos constantes deste instrumento ou mesmo a suspensão ou relativização de quaisquer obrigações assumidas pela **Locatária**. Exaurido tal prazo sem qualquer manifestação da **Locatária**, entender-se-á inequivocamente aceito o Imóvel, livre de quaisquer vícios ou defeitos.

4. PRAZO

4.1. O prazo de locação é de 54 (cinquenta e quatro) meses a partir da assinatura deste Contrato. Findo o prazo de vigência, o Contrato prorrogar-se-á automaticamente por tempo indeterminado, salvo se houver oposição de qualquer dos contratantes.

4.2. Ocorrida a prorrogação, permanecerão válidas e eficazes todas as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento, inclusive a garantia fidejussória, na forma da cláusula 12ª.

4.3. Prorrogado o Contrato por prazo indeterminado, qualquer das Partes poderá denunciá-lo mediante notificação escrita com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observado, quanto à **Locadora**, o disposto nos arts. 56, par. ún, e 57 da Lei n. 8.245/91.

5. ALUGUÉIS CARÊNCIA E REAJUSTE

5.1. As Partes convencionam livremente o aluguel no valor de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) mensais.

5.2 Fica concedida à **Locatária** a carência de 03 (três) meses de aluguel, aplicada de forma intercalada

ao longo dos 06 (seis) primeiros meses de vigência do Contrato.

5.2.1. O aluguel será devido integralmente no primeiro, terceiro e quinto mês de vigência da presente relação locatícia, ficando a **Locatária** isenta do pagamento do aluguel correspondente ao segundo, quarto e sexto mês de vigência.

5.2.2. A carência ora concedida constitui bonificação condicionada à regular execução do Contrato. Sobrevindo resolução por culpa da **Locatária** ou denúncia vazia por sua iniciativa antes de completados 36 (trinta e seis) meses de vigência, os valores dos aluguéis abrangidos pela isenção tornar-se-ão integralmente exigíveis, acrescidos dos encargos do item 5.5., sem prejuízo das demais penalidades contratuais.

5.2.3. As obrigações acessórias (IPTU, tarifas, seguro e demais encargos descritos nas cláusulas 6ª e 8ª) permanecem exigíveis durante o período de carência, o qual alcança exclusivamente o aluguel.

5.3 O valor do aluguel será reajustado automaticamente a cada 12 (doze) meses, contados do início da vigência do presente Contrato, na forma da Cláusula 4ª, aplicando-se para tanto a variação positiva acumulada do índice IGP-M/FGV. Em caso de extinção, suspensão da divulgação ou vedação legal à utilização do IGP-M/FGV, aplicar-se-á, sucessivamente, o IPCA/IBGE ou índice oficial que legalmente o substitua.

5.4. Os aluguéis e demais obrigações acessórias, caso cabíveis, deverão ser pagos, via boletos bancários, até o dia 10 (dez) de cada mês.

5.5. Deixando a **Locatária** de observar os vencimentos de suas obrigações, restará automaticamente obrigada a pagar, concomitantemente ao principal, multa moratória equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor inadimplido, bem como juros de mora correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados *pro rata die* desde o vencimento até o perfeito adimplemento, além da correção monetária pelo índice previsto no item 5.3.

5.6. Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados indicados pela **Locadora** para fins de recuperação de seu crédito junto à **Locatária**, restará também automaticamente obrigada a pagar-lhes honorários advocatícios à ordem de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios, sem cumulação, na esfera judicial, com os honorários sucumbenciais que vierem a ser fixados sobre a mesma base.

5.7. Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, a **Locatária** e o **Fiador** autorizam, desde já, a tomada, pela **Locadora**, de todas as providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, tais como o protesto e a inscrição de seus nomes em cadastros de inadimplentes e de órgãos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, etc.).

5.8. O cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositiva originalmente à **Locatária**, por força deste instrumento, notadamente para efeito de purgação de mora e sustação dos seus efeitos, somente se entenderá eficaz caso realizado de forma completa e inequívoca, o que pressupõe a inclusão de todos os acessórios até então aplicáveis, na forma dos itens 5.5 e 5.6.

5.9. Sem embargo da aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento, entender-se-á a **Locadora** imediata e automaticamente revestida de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa da **Locatária**.

5.10. Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos nos itens 5.5 e 5.6, a **Locadora**

resguarda-se no direito de, em caso de resolução por culpa da **Locatária**, buscar a reparação de outros prejuízos que possam vir a lhe serem causados.

5.11. O recebimento do aluguel após o prazo previsto neste contrato não produzirá efeito quanto à modificação do prazo de pagamento, devendo ser interpretado, assim, como mera tolerância por parte do Locador em não promover a rescisão e, conseqüentemente, a ação de despejo.

5.12. A Locatária não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências.

5.13. Na hipótese de propositura de ação de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, a **Locatária** e o **Fiador**, ao purgar a mora ou mesmo em execução, deverão pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito, por força do artigo 62, II, da Lei 8.245/91, vedada a sua cumulação com a multa do item 5.5. sobre a mesma base de cálculo, prevalecendo a de maior valor. Para esta hipótese, resta desde logo reconhecida como válida a citação por correspondência com aviso de recebimento e, tratando-se de pessoa jurídica, também por meio eletrônico, na forma do art. 58, inciso IV, da Lei 8.245/91 e dos artigos 246 e seguintes do Código de Processo Civil.

5.13.1. Comunicações, Notificações e Citações - As Partes reconhecem como válidas as notificações encaminhadas aos endereços físicos e eletrônicos indicados neste contrato, inclusive por correio eletrônico (e-mail), desde que comprovado o respectivo envio. Tratando-se de pessoa jurídica, as Partes obrigam-se a manter atualizados seus endereços físicos e eletrônicos perante os órgãos competentes, observando-se, quando cabível, as formas de citação e intimação previstas na Lei nº 8.245/91 e nos arts. 246 e seguintes do Código de Processo Civil.

6. OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS À LOCATÁRIA

6.1. Sem embargo daquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade da **Locatária**:

- I.** Permanecer na posse do Imóvel durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se dele de acordo com os bons costumes e a Lei;
- II.** Dentro de 15 (quinze) dias, contados da assinatura deste instrumento, realizar, por sua conta, a alteração da titularidade para o seu nome junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços prestados ao Imóvel, de modo a impedir que a **Locadora**, enquanto proprietária formal, possa ser protestada por eventual inadimplemento de sua parte;
- III.** Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os aluguéis, até o 10º dia de cada mês, e demais despesas inerentes ou acessórias ao bem, tais como o Imposto Predial Territorial Urbano, a taxa condominial, as taxas de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento básico, fornecimento de água e aforamento, bem como as contraprestações aos serviços que, por sua conta e risco, eventualmente venha a contratar, a exemplo de telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro, serviços de portaria e afins, etc.;
- IV.** Até o dia 15 (quinze) de cada mês, remeter à **Locadora** o relatório instruído com os comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior;
- V.** Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e higiene, salvo os desgastes naturais

decorrentes de sua utilização, não modificando as suas estruturas e nem mesmo as características de acabamento, salvo mediante prévio e expresse consentimento da **Locadora**;

- VI.** Tomar, à sua exclusiva custa, todas as providências para obtenção e manutenção de alvarás, licenças ou autorizações porventura cabíveis, tanto relativamente ao Imóvel quanto às suas atividades, eximindo a **Locadora** de quaisquer responsabilidades nesse sentido;
- VII.** Comunicar imediatamente a **Locadora**, por e-mail ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no Imóvel, cuja reparação incumba àquela, bem como de eventuais turbações ou esbulhos de terceiros, sob pena de responder pelas consequências da omissão;
- VIII.** Realizar a imediata reparação dos danos causados ao Imóvel e a terceiros por seus prepostos e/ou terceiros vinculados;
- IX.** Ao final da locação, restituir o Imóvel em condições idênticas àquelas em que se faz recebido, inclusive com as instalações elétricas, hidráulicas e acessórios em perfeitas condições de funcionamento, admitidas as deteriorações decorrentes do uso normal;
- X.** Providenciar alvará, licença e demais documentos necessários para o desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, reconhecendo, inequivocamente, que não há qualquer responsabilidade da **Locadora** na obtenção de tais documentos.

7. DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pela **Locadora**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda, deverá aquela, na forma da lei, conceder à **Locatária** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverá a **Locadora** notificar a **Locatária**, instruindo o expediente com cópia da proposta.

7.2. O direito de preferência deverá ser exercido pela **Locatária** em até 30 (trinta) dias, sob pena de decadência. Não exercida a preferência no referido prazo, poderá a Locadora concluir livremente a alienação, permanecendo a locação regida, quanto aos seus efeitos perante o adquirente, pelo disposto no art. 8º da Lei 8.245/91.

8. SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, a **Locatária**, em até 10 (dez) dias após a assinatura deste Instrumento, contratará apólice de seguro em prol da **Locadora** destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando, também, o custo anual a título de prêmio.

8.1.1. A apólice deverá prever importância segurada não inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devendo a **Locatária** comprovar à **Locadora** a contratação inicial e cada renovação anual no prazo de 10 (dez) dias. Em caso de inércia, poderá a Locadora contratar diretamente o seguro e cobrar da Locatária o respectivo prêmio, acrescido dos encargos previstos no item. 5.5, sem prejuízo da caracterização de infração contratual.

8.2. O seguro abrangerá a proteção do Imóvel e seus componentes contra riscos de perdas e danos materiais em sentido amplo, decorrentes, por exemplo, de incêndios, raios, explosões, vendavais, inundações, furacões, granizos, danos elétricos, entre outros, incluindo casos fortuitos e de força maior.

8.2.1. Caso sobrevenha a destruição total do Imóvel, ou a sua inutilização integral para o fim a que se

destina, em razão de algum dos eventos mencionados acima, a locação estará automaticamente extinta, sem a aplicação de quaisquer penalidades pela extinção do vínculo. Se, porém, a inutilização for parcial, as autoridades competentes autorizarem a utilização da parcela não atingida, e as Partes tiverem interesse em permanecer na relação, o Contrato continuará em vigor, estabelecendo-se, nesse caso, uma redução proporcional dos aluguéis e demais encargos.

8.3. Constará como única beneficiária do seguro a **Locadora**, ficando a **Locatária**, desde logo, absolutamente livre para, em assim o desejar, firmar outra apólice de seguro com vistas à proteção de seus equipamentos, como também à compensação pelas perdas e danos decorrentes de eventual sinistro.

9. BENFEITORIAS E ACESSÕES

9.1. A **Locatária** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pela **Locadora**, modificar o Imóvel, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias e/ou acessões, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem à melhoria ou adaptá-lo às suas atividades, sob pena de infração contratual.

9.2. Autorizando a **Locadora** a realização de benfeitorias, estas, quando de natureza estritamente voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do Imóvel.

9.3. No caso de consentimento por parte da **Locadora** para a execução das benfeitorias e/ou acessões, a **Locatária** deverá observar rigorosamente as normas técnicas aplicáveis assim como as determinações legais e das concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos fiscalizadores, sendo de sua exclusiva responsabilidade recolher os tributos e contribuições previdenciárias eventualmente devidos na forma da lei.

9.3.1. Todas as acessões, pertenças e/ou benfeitorias introduzidas pela **Locatária** considerar-se-ão automaticamente incorporadas ao Imóvel, seja a que título for e independentemente da sua natureza, renunciando a **Locatária**, para todos os fins e efeitos de direito, a qualquer pretensão à indenização e/ou à retenção, na forma do art. 35 da Lei n. 8.245/91 e da Súmula 335 do STJ.

9.4. Caberá exclusivamente à **Locatária** a assunção integral de quaisquer responsabilidades quanto à construção ou inserção de benfeitorias e/ou acessões supervenientes, especialmente no que diz respeito a eventuais sanções administrativas, bem como por reclamações trabalhistas, previdenciárias, ambientais, fiscais ou cíveis decorrentes da execução das obras, imputáveis àquela ou à **Locadora**, enquanto proprietária do Imóvel.

9.5. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria e/ou acessão pela **Locatária**, implicará infração contratual, dando azo, a critério da **Locadora**, à promoção da resolução deste Contrato ou cobrança de penalidade não compensatória equivalente à 01 (um) aluguel vigente, e, caso cabível, responsabilização civil da primeira.

9.6. A autorização para realização de benfeitorias não implicará renúncia da **Locadora** ao direito de exigir que as obras sejam executadas em conformidade com os projetos aprovados, normas técnicas, legislação urbanística, ambiental, trabalhista e de segurança, respondendo a **Locatária** integralmente pelos danos causados ao imóvel ou a terceiros.

9.7. A **Locadora** poderá, mediante aviso prévio de 48 (quarenta e oito) horas, vistoriar o andamento das obras autorizadas, exclusivamente para verificar sua conformidade com o presente contrato, sem interferir na execução técnica dos serviços.

10. RESILIÇÃO, RESOLUÇÃO E PENALIDADES.

10.1. Na hipótese de denúncia vazia por parte da **Locatária**, isto é, de rescisão unilateral daquela antes de exaurido o prazo de vigência disposta no item 4.1., incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional, multa equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época, desconsiderando-se, para tanto, qualquer isenção, bonificação ou desconto, observada, em qualquer caso, a redução proporcional ao período de contrato já cumprido, na forma do art. 4º da Lei 8.245/91 e do art. 413 do Código Civil.

10.2. Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o Contrato poderá ser resolvido de pleno direito, por iniciativa da parte inocente, em caso de inadimplemento da contraparte a qualquer obrigação ora assumida.

10.3. A promoção da resolução prevista no item anterior se dará mediante notificação, ficando desde logo assegurado à Parte culpada, como forma de impedir a extinção definitiva do vínculo, o direito de regularizar por completo a eiva em não mais do que 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

10.4. Na hipótese de resolução por inadimplemento, incidirá multa contratual equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, reduzida proporcionalmente ao período de vigência já cumprido da locação, tomando-se como base a relação entre o prazo originalmente contratado e o período efetivamente executado, observando-se o disposto no art. 413 do Código Civil.

11. VISTORIAS, DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

11.1. Durante a vigência do presente Contrato, deverá a **Locatária** permitir que a **Locadora** realize vistorias no **Imóvel**, fazendo-se acompanhar ou representar por quem o desejar. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários pré-definidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pela **Locatária**.

11.2. Extinto o Contrato, seja pela sua rescisão, resolução ou pelo término natural de seu prazo de vigência, a **Locatária** deverá desocupar e restituir o Imóvel à **Locadora** na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento recebido, incluindo as acessões, pertencas e benfeitorias introduzidas, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, por esta ou por outrem.

11.3. Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 05 (cinco) dias úteis de antecedência.

11.4. Também no contexto da extinção do presente instrumento, resta ajustado pelas Partes que incumbirá exclusivamente à **Locatária** a obrigação de promover a alteração da titularidade, para o nome da **Locadora**, junto a todas as concessionárias de serviços públicos e/ou entidades privadas eventualmente fornecedoras de produtos ou serviços servíveis ao Imóvel, responsabilizando-se, integralmente, pelas perdas e danos que vierem a ser suportados pela sua inércia.

11.5. Caso a **Locatária** não cumpra com a exigência prevista na notificação, a **Locadora** poderá optar por avocar a responsabilidade e, ato contínuo, buscar a devida compensação financeira.

11.6. Desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos no Imóvel, as prestações mensais serão devidas pela **Locatária**, *pro rata die*, tão somente até a data da assinatura do termo de entrega de devolução. Do contrário, tal obrigação, acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação

ou ao Imóvel, perdurará até que este esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

11.7. Em complementação ao que dispõe o inciso anterior, estender-se-á plenamente desocupado e devolvido o Imóvel apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar à **Locadora** promover nova locação.

11.8. A **Locatária** renuncia, em absoluto, a todo e qualquer direito, notadamente em caráter financeiro, direta ou indiretamente atrelado a elementos tais como o "fundo de comércio / aviamento" ou "ponto", seja durante ou após o término da relação contratual. Tal renúncia se dá de boa-fé, haja vista que tais critérios não se fizeram amparados no cômputo da remuneração devida à **Locadora**.

12. FIANÇA

12.1. Comparece ao presente Contrato **Ricardo Branco**, que passa a assumir, na qualidade de **Fiador**, responsabilidade integral, solidária e irrestrita pelo fiel cumprimento de todas as obrigações nele previstas e originalmente atribuídas à **Locatária**, sem qualquer limitação ou benefício de ordem.

12.2. O **Fiador** declara que renuncia ao benefício de ordem de que trata o art. 827 do Código Civil, admitindo responder isoladamente pelas obrigações imponíveis à **Locatária**, independente de qualquer outra providência em relação a esta.

12.3. A garantia contempla e para sempre contemplará, em absoluto, se for o caso, a responsabilidade pelo pagamento das penalidades e encargos porventura incidentes e aplicados em face da **Locatária**, assim como eventual responsabilização civil complementar desta, sem distinção ou limite, ressalvado que eventuais aditamentos que agravam as obrigações garantidas dependerão de anuência expressa do **Fiador**.

12.4. A garantia se dá em caráter de solidariedade, respondendo o **Fiador** e a **Locatária**, de forma individualizada ou conjuntamente e para todos os efeitos, com todo o seu patrimônio, tal como principal pagadora.

12.5. A responsabilidade do **Fiador** somente cessará quando cumulativa e inequivocamente realizada a quitação de todos os valores devidos à **Locadora**, a qualquer título, bem como ocorrer a efetiva desocupação e devolução do Imóvel nas exatas condições neste contrato estipuladas, permanecendo válida e eficaz a garantia, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação, na forma do art. 39 da Lei 8.245/91.

12.6. O **Fiador** renuncia, desde logo, ao direito de exonerar-se da fiança até o perfeito cumprimento de todas as obrigações pela **Locatária**, salvo mediante constituição de outra modalidade de garantia em termos expressamente aceitos pela **Locadora**, ressalvada a hipótese legal de exoneração na prorrogação por prazo indeterminado (art. 40, X, da Lei n. 8.245/91), caso em que permanecerá obrigado por 120 (cento e vinte) dias após a entrega de notificação à **Locadora**.

12.7. O **Fiador** obriga-se a comunicar à Locadora, em até 10 (dez) dias, qualquer alteração de seu estado civil, domicílio ou situação patrimonial relevante (como a alienação de imóveis), bem como apresentar, sempre que solicitado, declaração de todos os seus bens e certidões atualizadas. Sobrevindo casamento sob regime que exija outorga conjugal, obriga-se a providenciar a anuência do cônjuge, sob pena de exigência de reforço ou substituição de garantia no prazo deste Contrato.

12.8. Nas hipóteses do art. 40 da Lei n. 8.245/91, como morte, insolvência, exoneração ou até redução dos bens do **Fiador**, a **Locatária** deverá apresentar nova garantia idônea, em modalidade aceita pela Locadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação, sob pena de desfazimento da locação

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

13.2. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos decorrentes deste contrato desde já, e exigível tão logo vencido algum prazo para pagamento previsto neste contrato. A eventual execução deverá ser instruída com memória discriminada e atualizada do cálculo do débito.

13.3. Sobreposição. Todos os entendimentos anteriores, sejam eles orais, escritos, digitais ou de qualquer outra forma, relacionados ao objeto do presente contrato devem ser interpretados como automaticamente sobrepostos pelas disposições ora consagradas.

13.4. Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário.

13.4.1. A notificação ou comunicação encaminhada para o endereço do preâmbulo entender-se-á, para todos os efeitos, válida e eficaz para fins de direito, ainda que por qualquer motivo não venha ser efetivamente entregue ao administrador da **Locatária**, desde que a frustração da entrega não decorra de fato imputável ao remetente e que o destinatário não tinha previamente comunicado, por escrito, a alteração de seu endereço. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.

13.5. Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito e, quando agravarem as obrigações garantidas, com a anuência expressa do **Fiador**.

13.6. Tolerância. Qualquer omissão, concessão ou tolerância por qualquer das Partes em exercer os direitos a ela atribuídos nos termos deste Contrato não constituirá uma renúncia a tais direitos, nem prejudicará a faculdade de a Parte prejudicada vir a exercê-los a qualquer tempo.

13.7. Independência das Cláusulas. Na hipótese de qualquer Cláusula, Anexo, termo ou disposição deste Contrato vir a ser declarada nula ou inexequível, nos termos da Lei, tal nulidade ou inexequibilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito.

13.8. Os signatários reconhecem, expressamente, que o presente instrumento poderá ser assinado por meio de plataformas de assinatura digital ou eletrônica, nos termos do art. 219 do Código Civil Brasileiro e nos moldes do permissivo contido na Lei 14.063/2020, razão pela qual declaram e acordam que a assinatura realizada por qualquer meio idôneo de certificação digital, isto é, passível de verificação da autoria e integridade do documento, incluindo, sem limitação, as plataformas de certificação DocuSign, ClickSign, Autentique, CertiSign, ZapSign, D4Sign, Bry, GOV.BR ou semelhantes, é admitida como válida, verídica e eficaz, dispensando-se, portanto, a obrigatoriedade do uso de assinaturas dotadas de certificação emitida pelo ICP-Brasil.

13.9. As Partes reconhecem que a presente locação foi intermediada pela **ACHEI SANTOS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Dr.

Epitácio Pessoa, nº 54, Boqueirão, Santos/SP, CEP 11045-300, inscrita no CNPJ sob nº 18.695.298/0001-67, inscrita no CRECI/SP sob nº 27.011-J, neste ato representada por seu sócio administrador Kleber José da Costa, inscrito no CRA/SP sob nº 67.507, fazendo jus à remuneração a título de comissão de corretagem, a ser suportada exclusivamente pela **Locadora**. O pagamento da comissão corresponderá ao valor equivalente ao primeiro aluguel contratual, sendo devido por ocasião do recebimento do primeiro aluguel da locação, mediante depósito junto ao Banco Itaú, por meio da chave PIX: kleber@acheisantosimoveis.com.br. Efetuado o pagamento, considerar-se-á integralmente satisfeita a obrigação relativa à comissão de corretagem, conferindo a **ACHEI SANTOS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** plena, geral, irrevogável e irretratável quitação quanto a esse título, nada mais podendo exigir das Partes em decorrência da intermediação objeto deste Contrato.

13.10. Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o foro da Comarca de Santos/SP, renunciando todas a qualquer privilégio.

Este instrumento produz efeitos para todas as Partes a partir da data indicada no rodapé, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura por meio eletrônico em data posterior, dispensando a presença de testemunhas para efeitos de formação de título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

Santos/SP, 15 de julho de 2026.

**FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA.
LOCADORA**

**SAFE STORAGE ARMAZENAGEM E LOGÍSTICA
LTDA.
LOCATÁRIO**

**RICARDO BRANCO
FIADOR**

**ACHEI SANTOS IMÓVEIS EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.
INTERMEDIADOR**

Contrato de Locação Não Residencial - Rev. 15.07.2026.pdf

Documento número #61f88aac-ebcd-48b2-adb4-2cc73cbeefd4

Hash do documento original (SHA256): 9fc04a607e21a1fdfa8e872f69032e9aad14da2a22fc39a831f55526a6bc72c6

Assinaturas



Ricardo Branco

CPF: 018.358.288-84

Assinou como fiador em 15 jul 2026 às 10:43:00



Jucelia Ferreira

CPF: 162.359.169-49

Assinou como locador em 15 jul 2026 às 12:23:00



Amanda de Souza

CPF: 254.483.448-01

Assinou como intermediário(a) em 15 jul 2026 às 10:33:56



WILSON ROBERTO LEON PEREIRA

CPF: 025.505.528-57

Assinou como corretor(a) em 15 jul 2026 às 10:34:26



ANA MARIA BRANCO

CPF: 036.855.808-84

Assinou como locatário em 15 jul 2026 às 11:25:31



JOSÉ CARLOS FERREIRA

CPF: 590.450.359-87

Assinou como locador em 15 jul 2026 às 11:51:07

Log

15 jul 2026, 10:22:30

Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 criou este documento número 61f88aac-ebcd-48b2-adb4-2cc73cbeefd4. Data limite para assinatura do documento: 14 de agosto de 2026 (10:22). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

15 jul 2026, 10:27:27	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 14 de agosto de 2026 (14:01).
15 jul 2026, 10:27:28	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 adicionou à Lista de Assinatura: jucelia@femepar.com.br para assinar como locador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF.
15 jul 2026, 10:27:28	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 adicionou à Lista de Assinatura: josecarlos@femepar.com.br para assinar como locador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF.
15 jul 2026, 10:27:28	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 adicionou à Lista de Assinatura: speedsantos@hotmail.com para assinar como fiador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF.
15 jul 2026, 10:27:28	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 adicionou à Lista de Assinatura: contatoteresina@spstorage.com.br para assinar como locatário, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF.
15 jul 2026, 10:27:28	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 adicionou à Lista de Assinatura: locacao@acheisantosimoveis.com.br para assinar como intermediário(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF.
15 jul 2026, 10:27:28	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 adicionou à Lista de Assinatura: wilson.acheiimoveis@gmail.com para assinar como corretor(a), via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF.
15 jul 2026, 10:33:56	Amanda de Souza assinou como intermediário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail locacao@acheisantosimoveis.com.br. CPF informado: 254.483.448-01. IP: 179.110.183.51. Componente de assinatura versão 1.1477.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
15 jul 2026, 10:34:26	WILSON ROBERTO LEON PEREIRA assinou como corretor(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail wilson.acheiimoveis@gmail.com. CPF informado: 025.505.528-57. IP: 179.110.183.51. Componente de assinatura versão 1.1477.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
15 jul 2026, 10:43:00	Ricardo Branco assinou como fiador. Pontos de autenticação: Token via E-mail speedsantos@hotmail.com. CPF informado: 018.358.288-84. IP: 177.172.18.239. Componente de assinatura versão 1.1477.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
15 jul 2026, 11:25:31	ANA MARIA BRANCO assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail contatoteresina@spstorage.com.br. CPF informado: 036.855.808-84. IP: 177.60.87.152. Componente de assinatura versão 1.1477.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
15 jul 2026, 11:33:12	Operador com email kleber@acheisantosimoveis.com.br na Conta 3078556f-39a6-4d10-b292-bb97695d62f1 fez alteração em josecarlos@femepar.com.br: jcferreirajulho@gmail.com para assinar como locador

15 jul 2026, 11:51:07	JOSÉ CARLOS FERREIRA assinou como locador. Pontos de autenticação: Token via E-mail jcferreirajulho@gmail.com. CPF informado: 590.450.359-87. IP: 170.82.195.26. Componente de assinatura versão 1.1477.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
15 jul 2026, 12:23:00	Jucelia Ferreira assinou como locador. Pontos de autenticação: Token via E-mail jucelia@femepar.com.br. CPF informado: 162.359.169-49. IP: 170.82.195.26. Componente de assinatura versão 1.1478.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
15 jul 2026, 12:23:01	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 61f88aac-ebcd-48b2-adb4-2cc73cbeefd4.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 61f88aac-ebcd-48b2-adb4-2cc73cbeefd4, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.