

TERMO DE ENCERRAMENTO DE CONTRATO, ENTREGA DE CHAVES E OUTRAS AVENÇAS

De um lado, **FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.013.465/0001-30, localizada na Rua Pedro Ferreira, n. 155 cpto. 413, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.300-000, neste ato representada por seus sócios-administradores, a saber, Jucélia Ferreira e José Carlos Ferreira, doravante simplesmente denominada **LOCADORA**;

De outro lado, **MILLS LOCAÇÃO, SERVIÇOS E LOGÍSTICA S/A.**, inscrita no CNPJ sob o n. 27.093.558/0001-15, com nova sede na Avenida Dra. Ruth Cardoso, 7815, bloco B, 4º. Andar, bairro Pinheiros, na cidade de São Paulo/SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **LOCATÁRIA**;

Considerando que:

i. As Partes firmaram em 15/08/2023, o Contrato de Locação não residencial do imóvel registrado na matrícula de nº 49.280 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, conforme descrito: uma área de terreno de 4.052,80 m² (quatro mil e cinquenta e dois metros e oitenta centímetros quadrados) localizado na Rua Lowndes, Vila Matias, Santos/SP, pelo período de 60 (sessenta) meses, com início em 09/04/2024 e término previsto para 09/04/2029;

ii. Na data de 28/07/2025, a LOCATÁRIA comunicou à LOCADORA a sua intenção de rescindir antecipadamente o Contrato de Locação, por razões administrativas e estratégicas internas, concedendo-lhe o competente aviso prévio;

iii. As Partes pretendem estipular o pagamento dos valores locatícios finais, da multa rescisória e a quitação de todas as obrigações oriundas do Contrato de Locação firmado;

Resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente Termo de Encerramento de Contrato, Entrega de Chaves e Outras Avenças, nos termos do Código Civil e demais disposições legais aplicáveis, o qual será regido e interpretado de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª. – VISTORIA E ENTREGA DE CHAVES

1.1. A LOCADORA declara ter realizado ampla vistoria no imóvel locado, em todas as suas instalações e estruturas, constatando que até a presente data a LOCATÁRIA não iniciou suas atividades no local e tampouco realizou qualquer benfeitoria no imóvel, verificando ainda que este se encontra nas mesmas condições constatadas quando do início da locação.

1.2. A LOCADORA declara ter recebido as chaves do imóvel na data de 16/09/2025, atestando que este se encontra livre e desembaraçado de coisas e pessoas, encontrando-se no mesmo estado inicial, com exceção dos desgastes naturais, nada tendo a reclamar.

CLÁUSULA 2ª. – MULTA RESCISÓRIA, DEVOLUÇÃO DA CARÊNCIA E ALUGUEL

2.1. Considerando a rescisão antecipada da locação por iniciativa unilateral da LOCATÁRIA, esta arcará com a multa rescisória prevista na cláusula 10.1 do Contrato de Locação, no importe de **R\$ 139.821,24** (cento e trinta e nove mil, oitocentos e vinte e um mil e vinte e quatro centavos), bem como com a devolução de **R\$ 180.000,00** (cento e oitenta mil reais) referente aos três meses de aluguel atingidos pela carência disposta na cláusula 3.2 do Contrato, conforme previsto na cláusula 10.1.1 do Contrato, totalizando o montante de



00016291

Revisado por: Juliana Ferramola Di Marzio

R\$ 319.821,24 (trezentos e dezenove mil, oitocentos e vinte e um reais e vinte e quatro centavos), a ser paga até o dia **10/10/2025**, mediante depósito bancário na conta corrente de titularidade da LOCADORA.

2.2. A LOCATÁRIA pagará à LOCADORA os aluguéis vencidos referentes aos meses de julho, agosto e setembro do corrente ano, no total de **R\$ 190.675,32** (cento e noventa mil seiscentos e setenta e cinco reais e trinta e dois centavos), mediante depósito bancário a ser realizado na data de 10/10/2025 na conta de titularidade da LOCADORA.

2.3. Ressalvados aqueles cuja liquidação deverá ocorrer no tempo e modo constantes dos itens 2.1 e 2.2 supra, a LOCADORA declara ter recebido todos os alugueres devidos pela LOCATÁRIA, até a data da entrega das chaves, ocorrida em 16/09/2025.

2.4. A LOCATÁRIA se responsabiliza pelos encargos locatícios (água, energia elétrica e IPTU), devidos e calculados até a data da entrega das chaves, ocorrida em 16/09/2025, cujo pagamento ocorrerá nas respectivas datas de vencimentos, ficando obrigada a, no prazo de 10 (dez) dias, contados da assinatura do presente Termo:

- a) Fazer prova, junto à LOCADORA, acerca do cancelamento da averbação do Contrato à margem da matrícula do Imóvel;
- b) Fazer prova, junto à LOCADORA, acerca da restituição ou permanência desta, conforme o caso, no contexto da titularidade de contribuinte/responsável junto às concessionárias de serviços públicos atreladas ao imóvel, notadamente aquelas que fornecem energia elétrica, gás, água, saneamento básico, coleta de resíduos, etc.

CLÁUSULA 3ª - QUITAÇÃO

3.1. Com o pagamento dos valores previstos nos itens 2.1 e 2.2 e cumprimento das obrigações referidas nas alíneas do item 2.4, todos da cláusula segunda acima, ficará automaticamente caracterizada, sem necessidade de qualquer ato adicional ou comunicação, a outorga, pela LOCADORA, à LOCATÁRIA, da mais ampla, geral, irrestrita e irrevogável quitação relativa ao Contrato de Locação, nada mais podendo ser reclamado, em qualquer tempo ou a qualquer título.

CLÁUSULA 4ª. – ASSINATURA ELETRÔNICA

4.1. As Partes concordam que este instrumento poderá ser assinado por meio do sistema de assinatura eletrônica, em conformidade com a legislação aplicável e devidamente certificado pela ICP-Brasil, que assegura aos documentos assinados plena e inequívoca autenticidade, integridade e validade jurídica para todos os fins de direito. As Partes também admitem a assinatura eletrônica deste instrumento, nos termos do §2º do art. 10 da Medida Provisória 2.200-2, de 24.8.2001. A efetiva data de assinatura deste instrumento corresponderá à da assinatura do último dos signatários constante do certificado de assinaturas.

CLÁUSULA 5ª. – FORO

5.1. As Partes elegem o foro do local do imóvel para dirimir eventual conflito referente ao presente Termo, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

Estando assim justas e contratadas, as Partes celebram o presente eletronicamente, para que produzam um único efeito jurídico, na presença das 02 (duas) testemunhas ao final assinadas.



Santos/SP, 02 de outubro de 2025.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
LOCADORA

MILLS LOCAÇÃO, SERVIÇOS E LOGÍSTICA S/A.
LOCATÁRIA

Testemunhas:

1. _____

2. _____

