

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

LOCADORA: FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 10.013.465/0001-30, com sede na Rua Pedro Ferreira, 155, Conj. 413, Itajaí-SC, 88.300-00, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos..

LOCATÁRIA: ZION COMÉRCIO DE LIVROS LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 40.316.640/0001-20, estabelecida na Rua Benjamin Franklin, 458, Sala 05, CEP 88.304-470, São João, Itajaí/SC neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos, a saber, pelo Sr. Domingos Rostirola Junior, a seguir qualificado.

FIADORES: DOMINGOS ROSTIROLA JUNIOR, brasileiro, casado, pastor, inscrito(a) no CPF sob o nº. 025.235.109-60, e sua esposa, com quem é casado pelo regime da comunhão parcial de bens desde 11 de novembro de 2002, MICHELLE DE FREITAS, brasileira, inscrita no CPF sob o nº. 032.994.769-98, ambos residentes e domiciliados na Avenida das Arapongas, n. 1265, casa 12 - Condomínio Haras Rio do Ouro, Aririba, Balneário Camboriú/SC.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes acima qualificadas ("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.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação dos Galpões de números 01 e 02, com áreas de 788,00m² e 419,61m², bem como do prédio administrativo, com área de 263,48m², todos compreendidos no imóvel que serve de objeto à matrícula do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, localizado na Rua Arnaldo Lopes Gonzaga, 155, Barra do Rio, Itajaí/SC. As áreas locadas restam devidamente especificadas no Anexo I, parte integrante ao presente ("IMÓVEL");

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO E DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais, especificamente no atual ramo de atuação da LOCATÁRIA, qual seja, comércio varejista de produtos alimentícios, discos, CDs, DVDs, fitas, artigos de vestuário e acessórios, suvenires, bijuterias artesanatos, em com atividades de consultoria em gestão empresarial, em publicidade e serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

2.2. A utilização do IMÓVEL deverá se dar única e exclusivamente pela própria LOCATÁRIA, dentro dos limites da lei e do bom senso, sendo-lhe expressamente vedada a sublocação ou mesmo a cessão, ainda que forma temporária, parcial ou compartilhada, de quaisquer

direitos doravante a ela confiados pela LOCADORA, exceto no que se refere a empresas que compõem o mesmo grupo econômico da LOCATÁRIA.

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.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. A LOCATÁRIA declara para todos os fins e efeitos de direito que recebe o IMÓVEL em perfeito estado de limpeza e funcionamento, na forma do Termo de Vistoria Inicial (“TVI”), parte integrante deste contrato na forma do Anexo II, obrigando-se portanto a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

3.2. A LOCATÁRIA disporá do prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data da entrega da assinatura do TVI e, portanto, do recebimento da posse do IMÓVEL, para se manifestar expressamente a respeito de eventuais defeitos encontrados, ficando desde logo ajustado que nenhuma circunstância desta 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.

3.3. Ainda no contexto do item 3.2, fica registrado que, mesmo em caso de se mostrar necessário realizar reparos, entender-se-á vigente o contrato a partir da sua assinatura.

CLÁUSULA QUARTA- DO PRAZO

4.1. O presente contrato vigorará pelo prazo de 02 (dois) anos, a partir da sua assinatura.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ALUGUERES, DO REAJUSTE, DA CARÊNCIA E DAS BONIFICAÇÕES

5.1. As partes ajustam o aluguel mensal no valor de R\$ 26.000,00 (vinte seis mil reais), o qual será automaticamente corrigido a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se, para tanto, a variação positiva e acumulada do índice IPCA/IBGE no período, ou, caso o índice deixe de ser utilizado oficialmente, por outro índice que venha a substituí-lo.

5.1.1. Inobstante o indexador de correção ajustado, as Partes, de boa-fé, no perfeito uso de suas liberalidades e atentas aos reflexos decorrentes da pandemia causada pela COVID-19, que demandou intervenção judicial nos contratos da espécie, estabelecem que os reajustes anuais restarão submetidos a piso e teto às ordens de 6% (seis por cento) e 10% (dez por cento), respectivamente. Com efeito, a fim de facilitar a interpretação de tal ajuste, ratificam que:

- a) Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 10% (dez por cento), o aluguel será reajustado em 10% (dez por cento);
- b) Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar inferior a 6% (seis por cento), o aluguel será reajustado em 6% (seis por cento);
- c) Na hipótese de, por ocasião de determinado aniversário de reajuste, a variação acumulada pelo IPC-A, nos 12 (doze) meses anteriores, se mostrar superior a 6% (seis por cento) e inferior a 10% (dez por cento), o aluguel será reajustado em conformidade com o próprio comportamento do índice.

5.2. Os alugueres vencerão, automática e sucessivamente, a partir do próximo mês de agosto, que dirá respeito à competência julho/2024, sempre nos dias 05 (cinco), de cada mês

5.3. Os pagamentos dos alugueres deverão ser operacionalizados, a critério da LOCADORA, via boletos ou mediante créditos bancários em favor da conta corrente de titularidade da mesma.

5.4. 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 total exigível, 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.

5.5. 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 20% (dez por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica e os encargos moratórios.

5.6. Para o caso de descumprimento a qualquer uma das obrigações pecuniárias decorrentes do presente contrato, a LOCATÁRIA autoriza, 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.).

5.7. O cumprimento de qualquer obrigação pecuniária imponível 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.

5.8. Sem embargo à 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.

5.9. 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 ser causados.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS À LOCATÁRIA

6.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, consideram-se obrigações da LOCATÁRIA:

- i. Permanecer na posse do IMÓVEL durante toda a vigência deste contrato, preservando a sua destinação/finalidade e servindo-se do mesmo 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 servíveis 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 alugueres, até o 5º dia de cada mês, e todas as despesas acessórias vinculadas ao IMÓVEL, a exemplo de Imposto Territorial Predial Urbano, taxa de ocupação de marinha, taxa de aforamento, taxa de iluminação pública, taxa de coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha contratar, a exemplo 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 relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior.
- v. Manter o IMÓVEL em perfeito estado de conservação, pintura 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 à LOCADORA, por e-mail ou Aviso de Recebimento, a respeito de qualquer dano ou defeito no IMÓVEL, cuja reparação incumba a esta, 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.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO SEGURO

7.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, a LOCADORA, já no início da relação, contratará apólice de seguro destinada a proteger o IMÓVEL junto à companhia seguradora idônea de sua íntima escolha, sendo que o custo anual a título de prêmio será suportado pela LOCATÁRIA.

7.2. 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.

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

CLÁUSULA OITAVA - DAS BENFEITORIAS

8.1. A LOCATÁRIA não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pela LOCADORA, modificar interna ou externamente o IMÓVEL, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo à suas atividades.

8.2. Autorizando a LOCADORA a realização de benfeitorias, estas, quando de natureza voluptuária, poderão ser levantadas ou retiradas ao final da contratualidade, desde que esse procedimento não afete a estrutura ou a estética do IMÓVEL.

8.3. No caso de consentimento por parte da LOCADORA para a execução das benfeitorias, 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.

8.4. Caberá exclusivamente à LOCATÁRIA a assunção integral de quaisquer responsabilidades quanto à construção ou inserção de benfeitorias supervenientes, especialmente no que diz respeito a eventuais sanções administrativas imputáveis à mesma ou à LOCADORA, enquanto proprietária do IMÓVEL.

8.5. A execução desautorizada de qualquer benfeitoria pela LOCATÁRIA, implicará em infração contratual, dando azo, a critério da LOCADORA, à promoção da resolução deste Contrato, cobrança da penalidade prevista na cláusula 9.4, e, eventualmente, responsabilização civil da primeira.

8.6. As disposições previstas nesta cláusula anterior não se aplicam às benfeitorias facilmente removíveis ou desmontáveis e que permitam, com sua retirada, o retorno do IMÓVEL ao estado anterior sem qualquer prejuízo ou dano ao IMÓVEL ou à LOCADORA, como exemplo: painéis, câmaras frias, equipamentos de escritório e refrigeração, containers, maquinários, porta paletes, rampas, entre outros.

CLÁUSULA NONA - DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.

9.1. Na hipótese de denúncia vazia por parte da LOCATÁRIA, isto é, de resilição unilateral da mesma antes de exaurido o prazo de vigência, incidirá, em seu desfavor, a título de penalidade convencional, multa equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se para tanto qualquer bonificação ou desconto.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da culpada penalidade não compensatória equivalente a 03 (três) alugueres vigentes à época, desconsiderando-se para tanto qualquer bonificação ou desconto.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS VISTORIAS, DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

10.1. 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 predefinidos entre as Partes, por e-mail, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pela LOCATÁRIA.

10.2. Extinto o contrato, seja pela sua rescisão, resolução ou pelo término natural de sua prazo de vigência, com manifestação expressa de desinteresse à automática prorrogação, a LOCATÁRIA deverá desocupar e restituir o IMÓVEL à LOCADORA, na mais perfeita ordem e no mesmo estado de conservação, higiene e funcionamento recebido, de modo que possa ser imediatamente ocupado e utilizado, em sua plenitude, por esta ou por outrem.

10.3. Para efeito na oportuna extinção/resolução do presente instrumento particular, fica previamente autorizado que a LOCATÁRIA proceda à retirada de todos os seus pertences, ressalvados aqueles cuja subtração poderá danificar a estrutura do IMÓVEL locado. Fica ajustado, ademais, que em casos de danos ocasionados no ato da retirada, a LOCATÁRIA promoverá a imediata reparação do dano em razão da obrigação de entrega do bem em perfeito estado de conservação e uso.

10.4. Antes da devolução do IMÓVEL em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

10.5. Em sendo constatado qualquer irregularidade, defeito ou estrago no IMÓVEL, a LOCADORA notificará imediatamente a LOCATÁRIA para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, repare os defeitos apontados, observando o mesmo padrão de qualidade preexistente.

10.6. Caso a LOCATÁRIA não cumpra com a exigência prevista na notificação, a LOCADORA poderá optar por avocar para si a responsabilidade e, ato contínuo, buscar a devida compensação financeira.

10.7. 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 das chaves. Do contrário, tal obrigação, acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação e/ou ao IMÓVEL, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

10.8. 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.

10.9. 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 os mesmos não se fizeram amparados no cômputo da remuneração devida à LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA GARANTIA LOCATÍCIA

11.1. Por este próprio instrumento fica formalmente constituída a responsabilidade pessoal dos FIADORES por todas as obrigações atribuídas à LOCATÁRIA.

11.2. Os FIADORES renunciam o benefício de ordem de que trata o art. 827 do Código Civil, admitindo que cada um poderá, a livre critério da LOCADORA, responder isolada ou em conjunto com o outro ou com a LOCATÁRIA pelas obrigações previstas neste contrato.

11.3. A garantia ora ofertada contemplará também, em absoluto, se for o caso, a responsabilidade pelo pagamento das penalidades, encargos, honorários e custas porventura exigíveis da LOCATÁRIA, assim como eventual responsabilização civil complementar desta, sem distinção ou limite.

11.4. A garantia se dá em caráter de solidariedade, respondendo os FIADORES, para todos os efeitos, com todo o seu patrimônio, tal qual principais pagadores que são.

11.5. A responsabilidade dos FIADORES somente cessará no ato da efetiva desocupação do IMÓVEL e entrega das chaves à LOCADORA, nas exatas condições neste contrato estipuladas, permanecendo válida e eficaz a garantia, portanto, mesmo no caso de prorrogação da locação ou de alteração legal, judicial ou consensual da relação jurídica.

11.6. Os FIADORES renunciam, desde logo, ao direito de exonerar-se da fiança até o perfeito cumprimento de todas as obrigações pela CONTRATANTE LOCATÁRIA, salvo mediante constituição de outra modalidade de garantia em termos expressamente aceitos pela LOCADORA.

11.7. Os FIADORES assumem o compromisso de preservar patrimônio suficiente para, se for o caso, suportar de forma eficaz a responsabilidade ora assumida. Nesse contexto, reconhecem antecipadamente que toda e qualquer alienação realizada enquanto a LOCATÁRIA estiver sob condição de inadimplência perante a LOCADORA entender-se-á nula de pleno direito porquanto caracterizadora de fraude contra credores ou à execução, conforme o caso, independentemente de publicidade nos respectivos registros.

11.8. Em caso de falecimento dos FIADORES ou da superveniência de condição financeira que ponha em risco a garantia, o que será aferível pela inexistência de bens imóveis em seu nome livres de ônus, compromete-se a LOCATÁRIA a, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, substituir a garantia por seguro locação ou outro fiador financeiramente idôneo e detentor de patrimônio suficiente, cabendo à LOCADORA o direito de, em não aceitando a garantia, rescindir o contrato com aplicação das multas à LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

12.2. Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato, assinado por 2 (duas) testemunhas, 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.

12.3. Acordo Integral. Este Contrato e seus Anexos constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas.

12.4. Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as notificações ou comunicações para as Partes, para serem consideradas válidas, deverão ser informadas sempre por e-mail para os endereços eletrônicos abaixo transcritos:

(i) Se para a LOCADORA:

E-mail: juridico@femepar.com.br

(ii) Se para a LOCATÁRIA:

E-mail: financeiro@zionlivros.com.br

(iii) Se para a FIADORES:

E-mails: junior@juniorrostrirola.com e adm@editoravelos.com.br

12.4.1. Na hipótese de o e-mail não ser respondido ou ter seu recebimento acusado de forma inequívoca, competirá à Parte remetente realizar a comunicação ou notificação desejada por Sedex, com aviso de recebimento, ou telegrama, com destino ao endereço constante da qualificação neste contrato.

12.4.2. A notificação ou comunicação encaminhada para o endereço 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 destinatário. Nesse contexto, comprometem-se as Partes a informar, uma à outra, eventual mudança de endereço.

12.5. Fundo de comércio. A LOCATÁRIA declara não ter realizado e nem se prestar a realizar o pagamento de qualquer importância relacionado a ponto comercial bem como não ter gerado qualquer expectativa em perfazê-lo no IMÓVEL. Por consequência, reconhece que, independentemente do tempo em que vier a permanecer na posse do mesmo, não poderá postular qualquer indenização a título de fundo de comércio ou algo que direta ou indiretamente o valha, registrando, a propósito, sua renúncia.

12.6. Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

12.7. 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.

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

12.9. Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, elegem as Partes o Foro Central da Comarca de Itajaí - Santa Catarina, renunciando ambas a qualquer privilégio.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes assinam o presente Contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um único efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Itajaí/SC, 12 de julho de 2024.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA:10013465000130
Assinado de forma digital por FEMEPE
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA:10013465000130
Dados: 2024.07.12 16:33:33 -03'00'

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ZION COMERCIO DE LIVROS E OUTROS
LTDA:40316640000120
Assinado de forma digital por ZION
COMERCIO DE LIVROS E OUTROS
LTDA:40316640000120
Dados: 2024.07.12 17:22:11 -03'00'

ZION COMÉRCIO DE LIVROS LTDA.

LOCATÁRIA
DOMINGOS ROSTIROLA JUNIOR:02523510960
Assinado de forma digital por DOMINGOS
ROSTIROLA JUNIOR:02523510960
Dados: 2024.07.12 17:22:26 -03'00'

DOMINGOS ROSTIROLA JUNIOR

FIADOR
MICHELLE DE FREITAS ROSTIROLA:03299476998
Assinado de forma digital por MICHELLE
DE FREITAS ROSTIROLA:03299476998
Dados: 2024.07.12 17:22:42 -03'00'

MICHELLE DE FREITAS

FIADORA

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

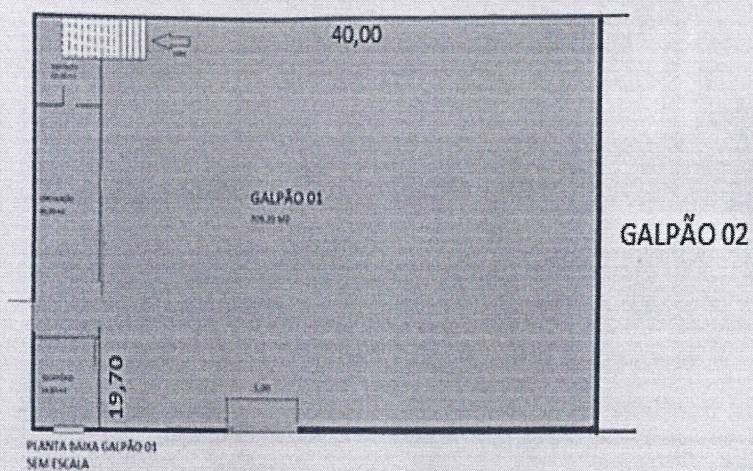
CPF:

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Anexo I

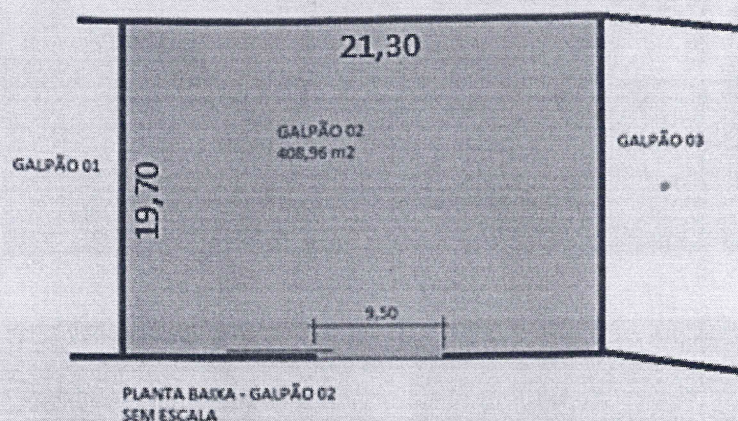
Descrição do Imóvel

GALPÃO 01



GALPÃO 01		
DEPENDÊNCIAS	MEDIDA	ÁREA
DEPÓSITO	3,50 X 4,00	14,00 m2
ESCRITÓRIO	4,00 X 3,70	14,80 m2
GALPÃO 01	36,00 x 19,70	709,20 m2
CIRCULAÇÃO	12,50 X 4,00	50,00 m2
ÁREA TOTAL GALPÃO 01	40,00 x 19,70	788,00 m2

GALPÃO 02

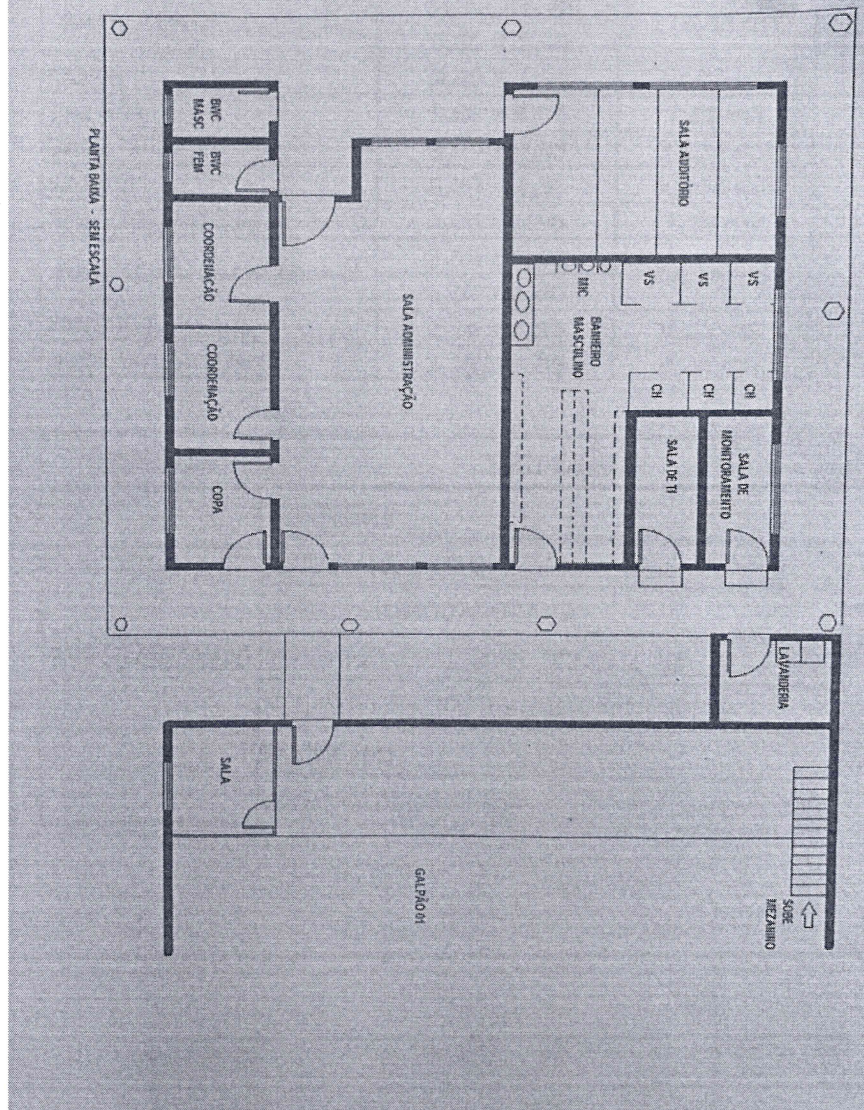


MATERIAL	ESPECIFICAÇÕES
GALPÃO 02	COBERTURA DE TELHA DE CIMENTO AMIANTO
	ELEMENTO VAZADO
	PISO DE CONCRETO ALIZADO
	PAREDES DE BLOCOS DE CIMENTO VAZADOS
	PINTURA DA COR BRANCA
	10 LÂMPADAS A PROVA DE EXPLOSÃO
	PISO DE CONCRETO ALIZADO

DEPENDÊNCIA	DIMENSÃO	ÁREA
GALPÃO 02	21,30 X 19,70	419,61 m2

PREDIO ADMINISTRAÇÃO

ÁREA - 263,48 m2



FEMEPE EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPACOES LTDA:10013465000130

Assinado de forma digital por FEMEPE
EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
LTDA:10013465000130
Dados: 2024.07.12 16:33:04 -03'00'

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

LOCADORA

ZION COMERCIO DE LIVROS E
OUTROS LTDA:40316640000120

Assinado de forma digital por ZION COMERCIO
DE LIVROS E OUTROS LTDA:40316640000120
Dados: 2024.07.12 17:23:11 -03'00'

ZION COMÉRCIO DE LIVROS LTDA.

LOCATÁRIA