

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular as partes abaixo identificadas resolvem, de comum acordo, celebrar contrato de locação não residencial, nos termos da Lei 8.245/91 e do Código Civil, observando-se as cláusulas que seguem abaixo:

LOCADORA: FEMEPE Empreendimentos e Participações LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.013.465/0001-30, Rua Pedro Ferreira, nº 155, Sala 413, Bairro Centro, na cidade de Itajaí, SC, neste ato representado, pelo Sr. **ORLANDO FERREIRA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade nº 141.433 SSP/SC, inscrito no CPF sob o nº 005.719.209-00, residente em Itajaí, SC.

LOCATÁRIA: Equipe do Brasil Transportes Rodoviários Ltda, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 08.419.859/0001-41, estabelecido com sede e foro na Rua Lowndes, nº 63, Bairro Vila Mathias, na cidade de Santos, SP, neste ato representada por **Waldir Batista Lustosa**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade nº 29.864.048-X SSP/SP, e inscrito no CPF nº 216.219.248-90 e **Viviane Domingues da Costa Lustosa**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade nº 28.852.790-2 SSP/SP e do CPF sob nº 223.656.268-31.

Cláusula Primeira – O objeto do presente contrato é a locação do imóvel Um terreno com área de 1.060 m2 situado na Rua Silva Jardim, nº 215 à 223 X Rua Lowndes, Bairro Vila Mathias, na cidade de Santos/SP de propriedade da LOCADORA.

Cláusula Segunda – A locação é feita pelo prazo determinado de 03 meses, com início em 21/08/2017 e término em 20/11/2017, podendo ser prorrogado pelas partes através de aditivo expresso celebrado até o vencimento.

Parágrafo primeiro – A LOCATÁRIA declara que recebe, por ocasião da entrega das chaves, o imóvel em razoável estado de conservação e uso, prometendo entregá-lo em perfeito estado ao final do contrato.

Parágrafo segundo – Na data de vencimento do prazo contratual a LOCATÁRIA se obriga a devolver o imóvel locado em excelente estado de conservação e uso, devidamente limpo e pintado, apresentando o comprovante de todas as obrigações incidentes sobre o imóvel quitadas, como IPTU, água e energia elétrica, e taxas de condomínio, renunciando desde já o direito de retenção e de indenização por benfeitorias que forem realizadas no imóvel, sejam elas úteis ou necessárias, as quais quando realizadas serão automaticamente incorporadas ao mesmo.

Cláusula Terceira – O valor do aluguel mensal será de R\$ 5.000,00 (Cinco Mil Reais), que deverá ser pago até o dia 20 de cada mês, mediante boleto bancário.

Parágrafo único - A **LOCADORA** se compromete a enviar o boleto para o endereço de e-mail indicado pela **LOCATÁRIA**, qual seja **beatriz@equipedobrasil.com.br**, com antecedência mínima de três dias em relação à data de pagamento.

Cláusula Quarta – O valor do aluguel será reajustado anualmente a cada período de doze meses através da incidência da variação do IGPM do período ou, na sua falta, do INPC-Fipe, ou 10%, prevalecendo sempre o maior percentual.

Cláusula Quinta – O inadimplemento contratual ou do pagamento do aluguel e consectários implicará, sem prejuízo da incidência de cláusula penal, na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma do débito (aluguel e encargos) em atraso, acrescido de correção monetária pelo INPC e juros de 1% ao mês até o dia em que houver o efetivo cumprimento da obrigação.

Cláusula Sexta – Caso o imóvel, por ocasião da entrega, não se encontre em condições de perfeição quanto ao estado de conservação e de uso, a **LOCATÁRIA** e o **FIADOR** continuarão responsáveis pelo pagamento de aluguel até a aceitação do imóvel pela **LOCADORA**. Não realizando os reparos necessários no prazo de trinta dias da comunicação de recusa, poderá a **LOCADORA** realizá-los, devendo a **LOCATÁRIA** ou **FIADOR** reembolsar os valores gastos.

Cláusula Sétima – Qualquer obra ou modificação que a **LOCATÁRIA** pretenda introduzir no imóvel, e que implique em alterações estruturais, de fachada, sanitárias, hidráulicas ou elétricas relevantes, **DEVERÃO SER PREVIAMENTE COMUNICADAS** e só poderão ser executadas mediante autorização prévia e por escrito da **LOCADORA**.

Cláusula Oitava – São obrigações da **LOCATÁRIA**:

- a) Apresentar toda documentação solicitada pela **LOCADORA** de regularidade da empresa e fiscal;
Servir-se do imóvel locado para fins lícitos e moralmente admitidos;
- b) Pagar pontualmente o aluguel e encargos da locação e do imóvel, tais como despesas de consumo de energia elétrica, água e IPTU, entre outros, no prazo de cada uma delas, devendo apresentar os comprovantes de pagamento sempre que solicitado pela **LOCADORA**.

- c) Não ceder, transferir, emprestar, sublocar, total ou parcialmente o imóvel, a não ser com autorização escrita da **LOCADORA**;
- d) objeto da locação conforme acima descrito será de uso único e exclusivo comercial.
- e) Fica terminantemente proibido o depósito, transporte ou manuseio de cargas inflamáveis, tóxicas ou que de alguma forma tragam perigo às instalações do imóvel ou à vizinhança.

Cláusula Nona – A **LOCATÁRIA** desde já faculta à **LOCADORA** o exame ou vistoria do imóvel locado, quando esta julgar conveniente, desde que em horário comercial e mediante comunicação prévia.

Cláusula Décima – Ao restituir o imóvel a **LOCATÁRIA** se obriga:

- a) a comunicar a **LOCADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, para que esta marque o dia e hora para a realização da vistoria;
- b) na data da comunicação mencionada na letra anterior, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar os comprovantes do pagamento de condomínio, luz, água, taxas e impostos (IPTU) e demais encargos da sua responsabilidade, do último ano, devidamente quitados;
- c) fazer a entrega de todas as chaves do imóvel, internas e externas.

Cláusula Décima Primeira – Todas as obrigações estipuladas no presente contrato são exigíveis nos prazos e nas formas convencionais. A falta de cumprimento de qualquer das obrigações aqui assumidas, importará na imediata rescisão do presente instrumento, independentemente de notificação ou aviso de qualquer espécie, e sujeitará a **LOCATÁRIA** ou parte infratora a multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente na época e por infração, que poderá ser corrigida cumulativamente com o cumprimento da obrigação violada, e sem prejuízo da ação de despejo ou das demandas pertinentes, ficando ainda ajustado que em caso de procedimento judicial, correrão por conta do inadimplente as custas e honorários advocatícios. Ficará sujeita a mesma multa a parte que rescindir o contrato antes do término do seu prazo, exceto na hipótese de alienação do imóvel, oportunidade em que a **LOCADORA** assegurará o direito de preferência na aquisição pelas mesmas condições para **LOCATÁRIA**.

Cláusula Décima Segunda – O presente contrato permanecerá em vigor na hipótese de falecimento de qualquer um dos contratantes, sendo seus herdeiros ou sucessores obrigados a respeitá-los em todas as cláusulas ou condições.

Cláusula Décima Terceira – As partes elegem o Foro da Comarca de Santos-SP para qualquer demanda que envolva direta ou indiretamente fatos relacionados ao presente contrato.

E por estarem de pleno acordo com os presentes termos do contrato, assinam os contratantes na presença de 02 (duas) testemunhas, em duas vias de igual teor.

Santos-SP, 21 de Agosto de 2017.

[Handwritten signature]
LOCADORA
FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ nº 10.913.455/0001-30

[Handwritten signature]
LOCATÁRIA
EQUIPE BRASIL TRANSP. RODOVIÁRIOS LTDA
CNPJ nº 08.419.859/0001-41
WALDIR BATISTA LUSTOSA

[Handwritten signature]
VIVIANE FERREIRA DOMINGUES DA COSTA LUSTOSA
LOCATÁRIA

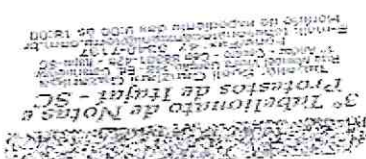


Reconheço como VERDADEIRA a(s) firma(s) de:
WALDIR BATISTA LUSTOSA
VIVIANE FERREIRA DOMINGUES DA COSTA LUSTOSA
JOSE CARLOS FERREIRA

Em test. da verdade: 1089814-B
Itajai-SC, 27/08/2017

NATALIA DE SOUZA VALENTE WEST DOS ANJOS
ESCREVENTE NOTARIAL

Set(s) Digital(s) de Fiscalização de tipo: NORMAL. Confira os dados do ato em: Site: www.juc.br. E-mail: 8.10- Selo 3.70= Total: 9,50 Selo nº: EWF27127-10JO e EWF27128-2ZNO



[Handwritten signature]
TESTEMUNHA
CPF: 729.757.768-53

[Handwritten signature]
TESTEMUNHA
CPF: 169.661.348-56

SEXTO TABELIÃO DE NOTAS Rua de Comércio, 55 - Lajes 11, 12 e 13 - Centro - Santos - SP
Reynaldo Carlos Reis Smith da Silva - Interventor CEP: 13010-141 - Tel: (11) 3219-5267
Fax: (11) 3219-5418 - e-mail: sextotabelionasantos@gmail.com

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de WALDIR BATISTA LUSTOSA, -
VIVIANE FERREIRA DOMINGUES DA COSTA LUSTOSA
N. 210817193732 - SANTOS, 21 de agosto de 2017.
0930A169566
Pago: R\$ 9,50 em test. da verdade.
NATALIA DE SOUZA VALENTE WEST DOS ANJOS - ESCRIVENTE



SÉTIMO ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Pelo presente Instrumento Particular, as partes ("Partes"), de um lado, como Locadora ("LOCADORA"),

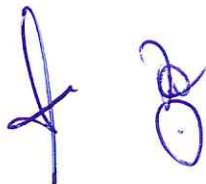
FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.013.465/0001-30, com sede estabelecida à Rua Pedro Ferreira, 155, sala 413, Centro, Itajaí/SC, neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos;

E, de outro, como Locatária ("LOCATÁRIA"),

EQUIPE DO BRASIL TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 08.419.859/0001-41, com sede estabelecida à Rua Lowndes, nº 63, CEP 11.015-080, Vila Mathias, Santos/SP, neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos.

Considerando que:

- i. Aos 21 de agosto de 2017, as Partes celebraram o Contrato de Locação Não Residencial ("INSTRUMENTO PRINCIPAL"), cujo objeto diz respeito a um terreno, com área de 1.080,00m² (um mil e oitenta metros quadrados), localizado à Rua Silva Jardim, nº 215 a 223 x Rua Lowndes, Bairro Vila Mathias, na cidade de Santos/SP;
- ii. Aos 20 de novembro de 2017, as Partes firmaram o Primeiro Aditamento ao INSTRUMENTO PRINCIPAL ("PRIMEIRO ADITAMENTO"), prorrogando o prazo de vigência da relação contratual;
- iii. Aos 10 de setembro de 2018, as Partes firmaram o Segundo Aditamento ao INSTRUMENTO PRINCIPAL ("SEGUNDO ADITAMENTO"), no qual foi estabelecido que o INSTRUMENTO PRINCIPAL iria vigorar por prazo indeterminado;
- iv. Aos 21 de agosto de 2019, as Partes firmaram o Terceiro Aditamento ao INSTRUMENTO PRINCIPAL ("TERCEIRO ADITAMENTO"), reajustando o valor dos alugueres;
- v. Aos 21 de agosto de 2020, as Partes reajustaram tacitamente o valor dos alugueres, sem a formalização de novo aditivo;
- vi. Aos 11 de agosto de 2021, as Partes firmaram o Quarto Aditamento ao INSTRUMENTO PRINCIPAL ("QUARTO ADITAMENTO"), no qual, excepcionalmente, devido às consequências da pandemia do COVID-19, por liberalidade da LOCADORA, definiram reajuste temporário dos alugueres, no período compreendido entre setembro de 2021 a agosto de 2022, em percentual inferior ao índice previsto no INSTRUMENTO PRINCIPAL, estipulando-se o valor mensal de R\$7.551,18 (sete mil, quinhentos e cinquenta e um reais e dezoito centavos);
- vii. Aos 21 de agosto de 2022, as Partes firmaram o Quinto Aditamento ao INSTRUMENTO PRINCIPAL ("QUINTO ADITAMENTO"), reajustando o valor dos alugueres;





viii.

Aos 21 de agosto de 2023, as Partes firmaram o Sexto Aditamento ao INSTRUMENTO PRINCIPAL ("SEXTO ADITAMENTO"), reajustando o valor dos alugueres;

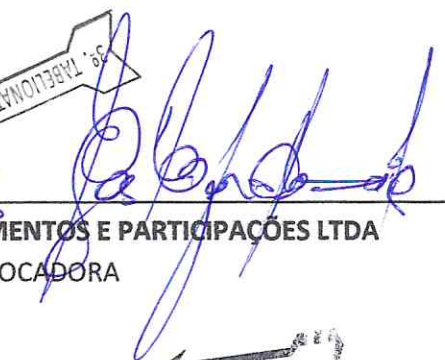

Firmam o presente SÉTIMO ADITAMENTO ao INSTRUMENTO PRINCIPAL a fim de que a relação jurídica por este constituída passe a reger-se também no contexto do dispõem as cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: Para efeitos a partir da competência agosto de 2024, as Partes decidem reajustar os alugueres em 3,81% (três inteiros e oitenta e um centésimos por cento). Sendo assim, a partir da prestação vencível em setembro de 2024, a LOCATÁRIA deverá pagar à LOCADORA o valor mensal de R\$ 9.111,74 (nove mil e cento e onze reais e setenta e quatro centavos).

CLÁUSULA SEGUNDA: Com exceção daquelas que conflitarem com as disposições deste aditamento, restam ratificadas as cláusulas do INSTRUMENTO PRINCIPAL, assim como dos aditamentos anteriores.

E assim, estando as Partes justas e contratadas, firmam o presente em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas signatárias, a fim de que surtam os efeitos legais de praxe.


Itajaí (SC), 21 de Agosto de 2024.






FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
 LOCADORA

EQUIPE DO BRASIL TRANSPORTES RODOVIÁRIOS LTDA.
 LOCATÁRIA

Testemunhas:


 Nome: **ANDRÉ SANTOS SILVA**
 CPF: **169.661.348-56**


 Nome: **Uredison E. Souza Santana**
 CPF: **238.052.573-00**

RECONHECIMENTO DE FIRMA NO VERSO →

TABELIONATO CIRON 6º TABELIÃO DE NOTAS DE COMARCA DE SANTOS
 6º TABELIÃO DE NOTAS Av. Washington Luís, 316 - Gonzaga Santos - SP
 Fone: (13) 2028-2004 • e-mail: cartorioceron@tabelaio.com.br

Reconheço por semelhança Com Valor a(s) firma(s) de: (1) **WALDIR BATISTA LUSTOS SANTOS**, 29 de agosto de 2024, Pedido: 4511670
 C10950AA0474325 Valor: 12,59 Em Test. da Escrivania de **LUCAS CARDOSO DE MELLO COUTO**

Lucas Cardoso de Mello Couto
 Escrevente

SANTOS
SEXTO ADITAMENTO