

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR: FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 10.013.465/0001-30, estabelecida à Rua Pedro Ferreira, nº.155, CONJ.413, Barro Centro, CEP 88301-030, na cidade de Itajaí/SC., representada neste ato por seu Sócio-administrador **Sr. Orlando Ferreira**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF nº 005.719.209-00, residente e domiciliado à Rua Tubarão, 21, apto. 1101, Bairro Fazenda, na cidade de Itajaí/SC, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

LOCATÁRIO: FREDY PNEUS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 80.934.631/0001-17, e no CGC sob o nº. 251.708.632, estabelecida à Avenida Procópio Gomes, nº. 286, Bairro Bucarein, CEP 88202-300, na cidade de Joinville/SC., neste ato representada pelo seu proprietário **Sr. Frederico Cardoso dos Santos**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 303823-SSP/SC e inscrito no CPF nº 194.208.979-15, residente e domiciliado à Rua Dona Francisca, 839, CX2, Centro, na cidade de Joinville/SC, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**.

OBJETO DO CONTRATO:

Terreno urbano contendo 9.000 m.², edificado com uma casa de alvenaria, imóvel este Registrado na Matrícula Imobiliária sob o nº. R-1-M-23.777, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itajaí/SC, situado à Rua Herbert Krammer, nº. 99, Bairro São João, CEP 88305-200, na cidade de Itajaí/SC.

Uma linha telefônica para uso exclusivamente não residencial nº 3344-0180 instalada no imóvel acima descrito.

DO PRAZO DA LOCAÇÃO: O prazo é de **03 (três anos)**, com início em 01/01/2013 e término em 31/12/2015.

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O aluguel mensal será de R\$ 12.350,00 (Doze mil e trezentos e cinquenta reais).

DO REAJUSTE DO ALUGUEL: Fica estabelecido entre as partes, que o valor do aluguel será reajustado na data de 01/01/2014, passando a vigorar no importe de R\$13.250,00 (Treze mil duzentos e cinquenta reais) mensais, sofrendo este um segundo reajuste na data de 01/01/2015, onde o valor da locação será de R\$15.200,00 (Quinze mil e duzentos reais) mensais até o término do contrato. Os valores previstos nesta cláusula não sofrerão nenhum outro acréscimo, seja de juros ou correção monetária, até o término do contrato.

CONDIÇÕES GERAIS:



A **LOCADORA** sendo proprietária da linha telefônica e do imóvel acima descrito, resolve cedê-lo em locação mediante as cláusulas e condições abaixo estipuladas:

I- O valor nominal do aluguel estipulado deverá ser pago pelo **LOCATÁRIO** até o último dia de cada mês subsequente ao vencido, ou então no primeiro dia útil seguinte, caso o vencimento recaia em sábado, domingo ou feriado, sob de incidir multa de contratual de 2% sobre o aluguel ou aluguéis vencidos, mais juros de 1% ao mês e correção monetária. O aluguel ajustado nesta data será pago pela **LOCATÁRIA**, direto a **LOCADORA** ou seu representante legal na Rua Pedro Ferreira, nº 155, CONJ. 413, no Bairro Centro, Itajaí/SC, ou depósito em conta bancária que a **LOCADORA** indicar.

II- Em ocorrendo o atraso no pagamento do aluguel por prazo superior a 60 (sessenta) dias, a contar da data do seu vencimento, poderá a **LOCADORA** considerar rescindido de pleno direito o presente contrato, bem como também ajuizar a competente Ação de Despejo ou executivo de cobrança.

III- No término da locação a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel locado completamente desocupado, independente de qualquer induzimento por parte da **LOCADORA**, em juízo ou fora dele.

IV- A não desocupação do imóvel no término do presente contrato acarretará à **LOCATÁRIA** uma multa correspondente a 05% (cinco por cento) do valor mensal do aluguel na data da desocupação.

V- Todos os impostos, taxas e demais encargos ou tributos que recaiam sobre o imóvel locado, correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, a qual se obriga a pagá-los diretamente ao respectivo órgão arrecadador segundo a forma que melhor lhe convier, ficando a **LOCADORA** obrigada a comunicar a **LOCATÁRIA** com prazo mínimo de 15 dias a data do vencimento do débito, sob pena de não poder exigir o respectivo pagamento.

VI- O imóvel objeto deste contrato destina-se para fins comerciais, conforme dispõe o artigo 51 e seguintes da Lei 8.245/91.

VII- A **LOCATÁRIA** assume a obrigação de manter o imóvel em perfeito estado de conservação, bem como as instalações em perfeito estado de funcionamento restituindo-o quando findo ou rescindindo este compromisso, tal como ora o recebe, sem danos, ou faltas, inclusive fechaduras, chaves, torneiras, pinturas, instalações sanitárias, hidráulicas, elétricas, etc.

VIII- A **LOCATÁRIA** se obriga a satisfazer às suas custas as exigências das autoridades Federais, Estaduais, Municipais e Autarquias, sem direito a qualquer indenização pelas obras que executar, ficando a seu cargo todas as reparações previstas no Art. 1206 e Parágrafo Único do Código Brasileiro, sem direito a reembolso ou exercitar a retenção.

IX- A **LOCATÁRIA** é responsável pelo pagamento das despesas com consumo de água, luz, telefone, entre outras obrigações necessárias ao desenvolvimento do presente contrato, bem como pelo pagamento do IPTU, eventuais multas e majorações de impostos,



3

taxas e demais tributos que incidirem sobre o imóvel durante o prazo de locação ora estipulado.

X- A **LOCATÁRIA**, desde já faculta a **LOCADORA**, examinar ou vistoriar o imóvel locado, quando julgar conveniente ou necessário.

XI- Tudo o quanto for devido em razão deste contrato, notadamente, os aluguéis mensais e seus acessórios, será cobrado por ação judicial apropriado, no Foro da Comarca de Itajaí/SC., com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja o qual desde já fica eleito pelos contratantes como domicílio, para que nele o exercitem e cumpram todos os direitos e obrigações decorrentes, do presente instrumento. Em qualquer procedimento judicial que a **LOCATÁRIA** der causa correrão por sua conta, além do principal, todos os custos e despesas oriundas dessa medida e ainda honorários advocatícios, mesmo em caso de purgação da mora.

XII- Fica estipulado uma multa equivalente a 01 aluguel do valor do presente contrato, exigível sem prejuízo ao pagamento dos aluguéis por ventura vencidos, juros de mora, multa esta que incorrerá a parte que infringir qualquer Cláusula do presente contrato. A multa será sempre paga integralmente, seja qual for o tempo decorrido do presente contrato, e tantas vezes quanto forem as violações.

XIII- No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará a **LOCADORA** desobrigada de todas as Cláusulas do presente contrato, ressalvando a **LOCATÁRIA** tão somente a faculdade de haver do poder desapropriadamente, a indenização, quer por ventura tiver direito.

XIV- A **LOCATÁRIA** poderá rescindir o contrato, desde que seja comunicado a **LOCADORA** com 60 (sessenta) dias de antecedência da data de sua desocupação do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO: No caso da **LOCATÁRIA** requerer a rescisão antecipada do presente contrato, não será aplicada a multa prevista na **Cláusula XII**.

XV – As benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** somente poderá ocorrer com a anuência da **LOCADORA**, e de comum acordo entre as partes, podendo ainda ser parte integrante do imóvel ou não, observadas as disposições dos artigos correspondentes da Lei 8.245/91.

XVI – A **LOCATÁRIA** edificou sobre o imóvel em agosto de 1994 galpão desmontável com aproximadamente 700,00 m², com estrutura metálica, o qual se compromete a desmontar por sua própria conta no término do contrato, bem como efetuar a limpeza na área utilizada, ou então vender ao proprietário do imóvel objeto do presente contrato, caso seja a vontade do mesmo.

XVII – A **LOCADORA**, ficará responsável por toda a aérea que compreendendo o terreno ora locado, ficando a seus encargos a manutenção e regularização dos mesmos.

XVIII- Os valores pagos do aluguel deste contrato não serão objeto de dedução no valor do imóvel em caso de aquisição por parte da **LOCATÁRIA**.



XIX – Em sendo o imóvel ora locado vendido a terceiros enquanto perdurar o prazo da locação aqui estipulado, fica assegurado à **LOCATÁRIA** o direito de permanecer no imóvel pelo prazo de vigência da locação, até o seu término.

XX – A **LOCATÁRIA** poderá sublocar as instalações comerciais objeto deste contrato, de acordo com o disposto nos artigos 14º, 15º e 16º da Lei 8.245/91, para empresas que comprovadamente façam parte do mesmo grupo de associadas com a **LOCATÁRIA** ou com seus sócios. Poderá ainda haver sublocação para terceiros outros, desde que com a concordância da **LOCADORA**, a qual somente poderá se insurgir contra referida sublocação se houver justo motivo para tanto. Em caso de término ou rescisão do contrato principal finda-se a sublocação de imediato, conforme artigo 15º da lei citada, ficando a encargo da **LOCATÁRIA** todas as despesas, custas e encargos no caso de resistência na desocupação do objeto deste contrato por parte da sublocatária.

XVI- As partes elegem o Foro da cidade de Itajaí/SC, com renúncia expressa a qualquer outro que tenham ou venham a ter, para dirimir as dúvidas e/ou omissões por ventura existentes no presente contrato.

E por assim estarem justos e contratados de pleno acordo com todas as Cláusulas e condições estipuladas, assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas para fins de direito.

Navegantes (SC), 01 de janeiro de 2013.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
LOCADORA

FREDY PNEUS LTDA
LOCATÁRIO



FIADOR



NOME:
CPF:

TESTEMUNHAS:

NOME: *Alvino Brito Schneider*
CPF: *070.907.169-88*

NOME: *MURILLO JULIANO SOUZA*
CPF: *053.232.109-07*



3º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

LOCADORA: FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 10.013.465/0001-30, estabelecida com sede e foro na Rua Pedro Ferreira, Sala n. 413, 415, Centro, na cidade de Itajaí-SC, neste ato representada por seu diretor, o **Sr. Orlando Ferreira**, brasileiro, viúvo, portador do RG n. 141.433, e CPF n. 005.719.209-00, residente e domiciliado à Rua Tubarão, n. 21, Centro, Itajaí-SC, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

LOCATÁRIA: FREDY PNEUS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 80.934.631/0001-17, estabelecida à rua Sete de Setembro, nº 214, centro, na cidade de Joinville-SC, CEP 89.201-200, neste ato representado por seu administrador, o Sr. Frederico Cardoso dos Santos, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade n. 303823-SSP/SC, e CPF n. 194.208.979-15, com endereço profissional na rua Sete de Setembro, nº 214, centro, na cidade de Joinville-SC, CEP 89.201-200, doravante denominada simplesmente como **LOCATÁRIA**.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e convencionado o presente 3º Termo Aditivo ao Contrato de Locação, que se regerá pelas cláusulas seguintes, e em sua omissão, pelo disposto nas regras gerais previstas no Código Civil Brasileiro.

1. DO PRAZO DE LOCAÇÃO.

O prazo da locação se estenderá por mais **03 (três) anos**, com início em **01/01/2022** e término em **31/12/2024**.

2. DO VALOR DA LOCAÇÃO.

O aluguel, a partir de 01/01/2022, será de **R\$ 39.000,00** (trinta e nove mil reais) mensais.

3. DO REAJUSTE.

Fica estabelecido entre as partes que o valor do aluguel será reajustado na data de **01/01/2023** para a quantia fixa de **R\$ 41.000,00** (quarenta e um mil reais), e na data de **01/01/2024** para a quantia fixa de **R\$ 43.000,00** (quarenta e três mil reais), ficando neste valor até o final do contrato, independentemente dos índices de correção monetária que venham a ser apurados anualmente no país. Ou seja,

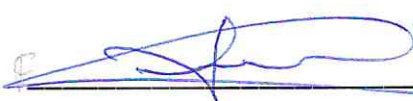


os valores previstos nesta cláusula permanecerão fixos, não sofrerão nenhum outro acréscimo, seja de juros ou correção monetária, até o término do contrato.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor e forma, permanecendo vigentes e inalteradas as demais cláusulas previstas no contrato de locação.

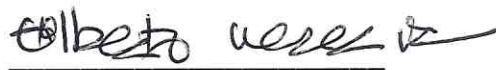
Itajaí (SC), 23 de junho de 2021.

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
LOCADORA


FREDY PNEYS LTDA
LOCATÁRIA



TESTEMUNHAS:



Nome:

CPF: 65633369904

Nome:

CPF: