

## 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 Araçongas, 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 788,00m<sup>2</sup> e 419,61m<sup>2</sup>, bem como do prédio administrativo, com área de 263,48m<sup>2</sup>, 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 vigorá 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 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.

**5.8.** 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 expresso 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 rescisão 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](mailto:juridico@femepar.com.br)

(ii) Se para a LOCATÁRIA:

E-mail: [financeiro@zionlivros.com.br](mailto:financeiro@zionlivros.com.br)

(iii) Se para a FIADORES:

E-mails: [junior@juniorrostirola.com](mailto:junior@juniorrostirola.com) e [adm@editoravelos.com.br](mailto: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

LOCADORA  
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.**

DOMINGOS ROSTIROLA JUNIOR:02523510960

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

**DOMINGOS ROSTIROLA JUNIOR**

MICHELLE DE FREITAS ROSTIROLA:03299476998

FIADOR  
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:

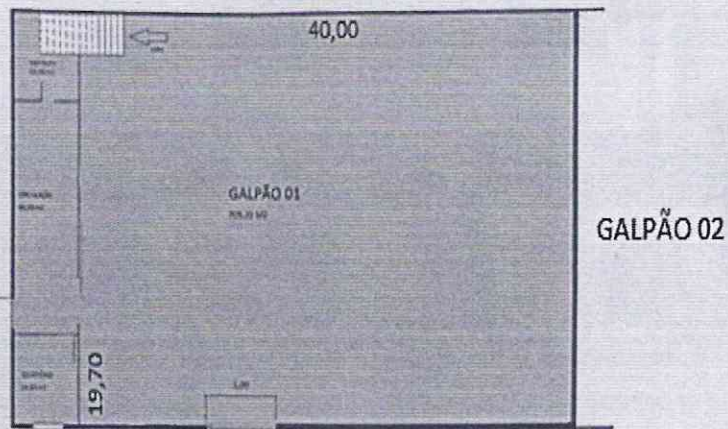
CPF:

# CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

## Anexo I

### Descrição do Imóvel

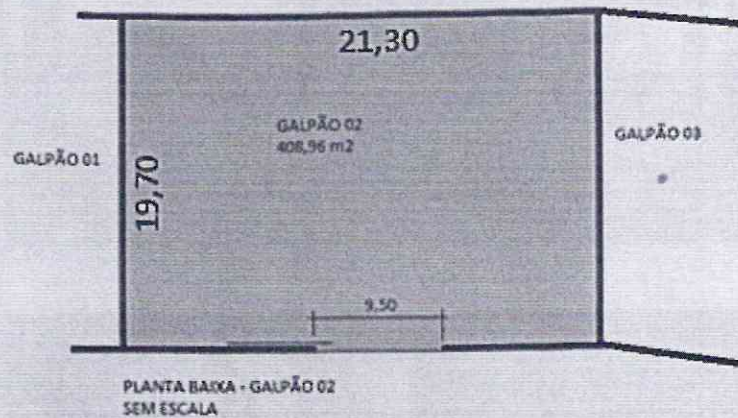
#### GALPÃO 01



PLANTA DA GALPÃO 01  
SEM ESCALA

GALPÃO 01		
DEPENDÊNCIAS	MEDIDA	ÁREA
DEPÓSITO	3,50 X 4,00	14,00 m <sup>2</sup>
ESCRITÓRIO	4,00 X 3,70	14,80 m <sup>2</sup>
GALPÃO 01	36,00 x 19,70	709,20 m <sup>2</sup>
CIRCULAÇÃO	12,50 X 4,00	50,00 m <sup>2</sup>
<b>ÁREA TOTAL GALPÃO 01</b>	<b>40,00 x 19,70</b>	<b>788,00 m<sup>2</sup></b>

## GALPÃO 02

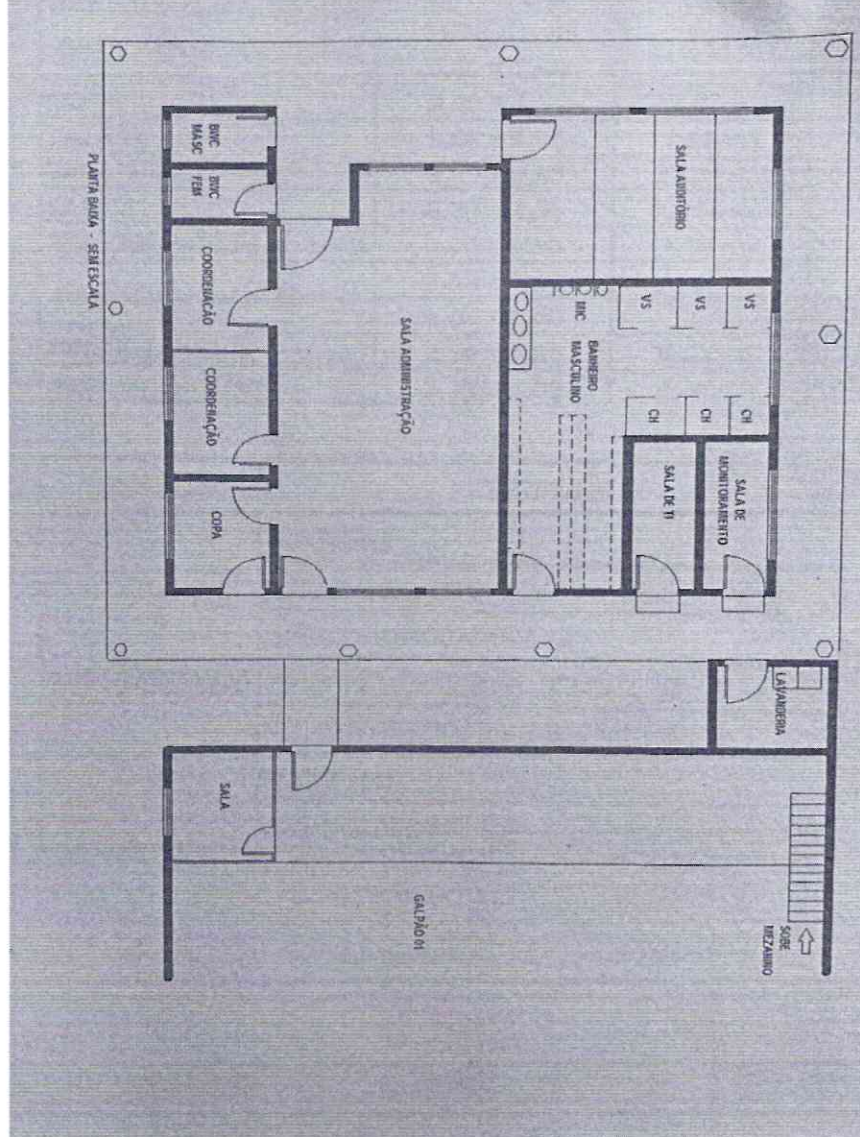


MATERIAL	ESPECIFICAÇÕES
GALPÃO 02	COBERTURA DE TELHA DE CIMENTO AMIANTO
	ELEMENTO VAZADO
	PISO DE CONCRETO ALIZADO
	PAREDES DE BLOCOS DE CIMENTO VAZADOS
	PINTURA DA COR BRANCA
	10 LÂMPADAS A PROVA DE EXPLOSÃO
	PISO DE CONCRETO ALIZADO

DEPENDÊNCIA	DIMENSÃO	ÁREA
GALPÃO 02	21,30 X 19,70	419,61 m <sup>2</sup>

# 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