

4ª ADITAMENTO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Figuram como partes (“Partes”) na presente relação jurídica, de um lado, como Locadora (“**Locadora**”),

FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 10.013.465/0001-30, com sede na Rua Pedro Ferreira, n. 155, conj. 413, Centro, Itajaí/SC, CEP 88.301-000, neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos, a saber, por sua Sócia-Administradora **Jucélia Ferreira**, portadora do RG n. 309.819-2 SSP/SC, inscrita no CPF/MF sob o n.o 162.359.169-49 e seu também Sócio-Administrador, **José Carlos Ferreira**, portador do RG n. 1.804.394 SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o n. 590.450.359-87;

e, de outro, como locatária (“**Locatária**”),

FREDI PNEUS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 80.934.631/0001-17, estabelecida à Rua Sete de Setembro, n. 214, Centro, Joinville/SC, CEP 89.201-200, neste ato representada conforme mandam seus atos constitutivos, a saber, por seu Sócio-Administrador **Frederico Cardoso dos Santos**, portador da cédula de identidade de n. 303823-SSP/SC, inscrito no CPF/MF sob o n. 194.208.979-15.

Considerando-se que:

- I. As partes acima qualificadas firmaram, entre si, em 01.01.2013, o Contrato de Locação de Imóvel Comercial (“Instrumento Principal”), tendo-se por objeto a locação não residencial do imóvel situado na Rua Hebert Kremer, n. 99, São João, Itajaí/SC, CEP 88305-200, objeto da matrícula nº 23.777 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC;
- II. No decorrer da vigência da relação jurídica, as partes celebraram três aditivos contratuais com o objetivo de reajustar os prazos de vigência e os valores estipulados no Instrumento Principal;
- III. As partes desejam proceder a novos ajustes nas condições da relação jurídica;

Pelo presente instrumento particular, firmam o presente Quarto Aditamento ao Instrumento Principal (“Quarto Aditamento”), a fim de que a relação jurídica de locação não residencial passe, a partir da presente data, a ser regida pelas disposições a seguir:

1. OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação imóvel comercial, situado na Rua Hebert Kremer, n. 99, São João, Itajaí/SC, CEP 88305-200, objeto da matrícula nº 23.777 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itajaí/SC, pertencente à **Locadora** (“Imóvel”).

2. DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A presente locação destina-se restritivamente a fins não residenciais.

2.2. A Locatária poderá sublocar as instalações comerciais objeto deste contrato, de acordo com o disposto nos arts. 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.

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.

3. ESTADO INICIAL DO IMÓVEL

3.1. A **Locatária** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebeu o Imóvel em perfeito estado de limpeza e funcionamento, obrigando-se, portanto, a devolvê-lo nas mesmas condições, sob pena de responsabilização civil.

4. PRAZO

4.1. O prazo de locação se exaurirá automaticamente em 31.12.2030, não havendo prorrogação automática.

5. ALUGUERES E DO REAJUSTE

5.1. O valor devido a título de aluguel corresponde, na data de assinatura deste aditamento, a R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais).

5.2. A partir do mês competência janeiro de 2025, o aluguel passará a ser exigível no valor mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), e será reajustado, anualmente, todo dia 01 de janeiro, iniciando-se em 01 de janeiro de 2026, pela média das variações positivas, ao longo dos últimos 12 (doze) meses, dos seguintes índices: (a) Índice Geral de Preço Médio (IGPM-FGV), (b) Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA-IBGE) e (c) Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC-IBGE).

5.3. Os alugueres deverão ser adimplidos até o último dia do mês subsequente ao de competência, via boletos bancários emitidos pela **Locatária**.

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. 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.).

5.6. 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 do item 5.4.

5.7. Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento por prazo superior a 60 (sessenta) dias, entender-se-á a **Locadora** imediata e automaticamente revestida de plenas condições jurídicas para promover a resolução deste contrato por culpa da **Locatária**.

5.8. Dado o caráter não compensatório dos encargos previstos no item 5.4., 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 lhes serem causados.

5.9. Na hipótese de propositura de ação de despejo fundada na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação, de aluguel provisório, de diferenças de aluguéis, ou somente de quaisquer dos acessórios da locação, a **Locatária**, ao purgar a mora ou mesmo em execução, deverá pagar multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do débito, por força do artigo 62, II, da Lei 8.245/91. Para esta hipótese, resta desde logo reconhecida como válida a citação por telegrama, *whatsapp* ou e-mail, segundo permitido pelo art. 58, II da referida lei.

6. DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS IMPONÍVEIS À LOCATÁRIA

6.1. Sem embargo àquelas derivadas de previsão legal e/ou de outras cláusulas deste contrato, é responsabilidade 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 proprietários formais, possam ser protestados por eventual inadimplemento de sua parte;
- III. Ao longo de toda a contratualidade, pagar pontualmente os alugueres, até o último dia de cada mês subsequente ao vencido, o Imposto Territorial Predial Urbano, as taxas de iluminação pública, coleta de lixo, saneamento básico e fornecimento de água, bem como as contraprestações aos serviços que por sua conta e risco eventualmente venha a contratar, a exemplo telefone, internet, gás, contribuições de associações de bairro, serviços de portaria e afins, etc;
- IV. Quando requerido, remeter à **Locadora** o relatório instruído dos comprovantes de cumprimento das obrigações mencionadas no item anterior;
- V. Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação 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 àqueles, 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.

7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1. Na hipótese de recebimento, pela **Locadora**, de proposta que tenha por objeto a aquisição onerosa do Imóvel, notadamente sob a forma de venda ou permuta, deverá, na forma da lei, conceder à **Locatária** a prerrogativa de exercer o direito de preferência. Para tanto, deverá aquela notificar esta, instruindo o expediente com cópia da proposta.

7.2. O direito de preferência deverá ser exercido pela **Locatária** em até 30 (trinta) dias, sob pena de decadência.

7.3. Em sendo o imóvel ora locado vendido a terceiros enquanto perdurar o prazo determinado de locação, fica assegurado à **Locatária** o direito de permanecer no imóvel até o fim da vigência por prazo determinado. Caso a vigência esteja por prazo indeterminado, a **Locatária** deverá realizar a desocupação no prazo de 90 (noventa) dias após ser cientificada do registro da compra e venda, se for da intenção do comprador a rescisão do contrato de locação.

8. DO SEGURO

8.1. Com vistas a mitigar os riscos pertinentes ao negócio jurídico em tela, a **Locatária**, em até 20 (vinte) dias após a assinatura deste Instrumento, contratará apólice de seguro destinada a proteger o Imóvel junto à companhia seguradora idônea, suportando, também, o custo anual a título de prêmio.

8.2. O seguro abrangerá a proteção do Imóvel e seus componentes contra riscos de perdas e danos materiais decorrentes de incêndios, raio, explosão, queda de aeronave, fumaça, danos elétricos, vendaval com impacto de veículos, quebra de vidros e anúncios luminosos.

9. DAS BENFEITORIAS

9.1. A **Locatária** não poderá, a não ser quando e dentro dos limites expressamente autorizados pela **Locadora**, modificar o Imóvel, bem como nele introduzir quaisquer benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que visem a melhoria ou adaptá-lo às suas atividades.

9.2. 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. Sendo estas de natureza útil ou necessária, restarão automaticamente incorporadas ao imóvel, sem gerar à **Locatária**, contudo, direito ou pretensão em termos de indenização ou retenção.

9.3. 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.

9.4. 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 àquela ou à **Locadora**, enquanto proprietários do Imóvel.

9.5. 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 10.1, e, eventualmente, responsabilização civil da primeira.

9.6. As disposições previstas na 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: toldos, sombreadores, equipamentos de escritório e refrigeração, maquinários, entre outros.

9.7. A **Locatária** edificou sobre o Imóvel, em agosto de 1994, galpão desmontável com aproximadamente 700,00m² (setecentos metros quadrados), com estrutura metálica, o qual se compromete a desmontar por sua própria conta no término do contrato, bem como efetuar a limpeza da área utilizada.

10. DA RESILIÇÃO, DA RESOLUÇÃO E DAS PENALIDADES.

10.1. Na hipótese de denúncia vazia por parte da **Locatária**, isto é, de resilição unilateral daquela antes de esaurido 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 isenção, bonificação ou desconto.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á em desfavor da Parte culpada penalidade não compensatória equivalente à disposta no item 10.1.

11. DAS VISTORIAS, DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA EXTINÇÃO DA RELAÇÃO JURÍDICA

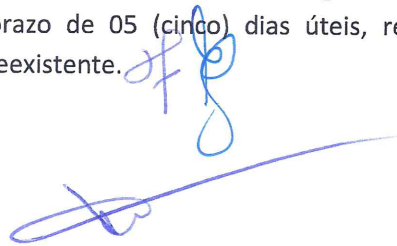
11.1. Durante a vigência do presente contrato, deverá a **Locatária** permitir que a **Locadora** realize vistorias no **Imóvel**, fazendo-se acompanhar ou representar por quem os desejarem. As vistorias deverão ser realizadas em datas e horários pré definidos entre as Partes, visando, assim, não atrapalhar o desenvolvimento das atividades pela **Locatária**.

11.2. Extinto o Contrato, seja pela sua resilição, resolução ou pelo término natural de seu prazo de vigência, sem que haja a prorrogação por meio de aditivo, como disposto na cláusula 4.1., 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.

11.3. 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. 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.

11.4. Antes da devolução do Imóvel em definitivo, as Partes realizarão vistoria final, a qual deverá ser agendada de comum acordo ou comunicada com 05 (cinco) dias úteis de antecedência.

11.5. Em sendo constatado qualquer defeito, irregularidade 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.



11.6. Caso a **Locatária** não cumpra com a exigência prevista na notificação, a **Locadora** poderá optar por avocar a responsabilidade e, ato contínuo, buscar a devida compensação financeira.

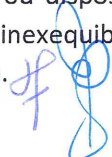
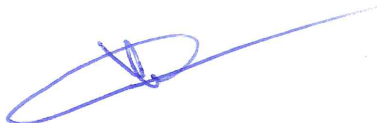
11.7. Desde que inexistam, segundo mutuamente verificado na vistoria final, quaisquer irregularidades, defeitos, estragos e, portanto, a necessidade de se promover reparos no Imóvel, as prestações mensais serão devidas pela **Locatária**, *pro rata die*, tão somente até a data da assinatura do termo de entrega de devolução das chaves. Do contrário, tal obrigação, acompanhada dos custos e despesas acessórias inerentes à locação ou ao Imóvel, perdurará até que o mesmo esteja perfeitamente apto a servir de objeto à nova locação.

11.8. Em complementação ao que dispõe o item anterior, estender-se-á plenamente desocupado e devolvido o Imóvel apenas e tão somente quando concluídas todas as obras e reparos necessários a possibilitar a **Locadora** promover nova locação.

11.9. 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**.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

- I.** Successores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.
- II.** Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato 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.
- III.** Acordo Integral. Este Contrato constitui o único e integral entendimento entre as Partes no que se refere às matérias aqui tratadas, substituindo quaisquer outros negócios jurídicos porventura existentes entre as Partes.
- IV.** Notificações. Salvo se expressamente estabelecido de outro modo neste Contrato, todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário. 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.
- V.** Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito, com as assinaturas de todas as partes.
- VI.** 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.
- VII.** 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.





VIII. Ratificação do Instrumento Principal. Todas as demais cláusulas do Instrumento Principal que não colidirem com o ajustado neste aditamento permanecem em pleno vigor.

IX. Manutenção das garantias. As partes ratificam todas e quaisquer garantias instituídas no Instrumento Principal.

X. Assinatura Eletrônica. Os signatários reconhecem, expressamente, que o presente Contrato poderá ser assinado por meio de plataformas de assinatura digital ou eletrônica, nos termos do art. 219 do Código Civil Brasileiro e nos moldes do permissivo contido na Lei 14.063/2020, razão pela qual declaram e acordam que a assinatura realizada por qualquer meio idôneo de certificação digital, isto é, passível de verificação da autoria e integridade do documento, desde que dotadas de certificação emitida pelo ICP-Brasil.

13. FORO

13.1. Fica eleito o foro da Comarca da comarca de Itajaí/SC como único competente para todas as ações e feitos judiciais decorrentes deste contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, ainda que privilegiado seja.

E, POR ESTAREM ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, as Partes assinam o presente Contrato em via única, digital, a fim de que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Itajaí/SC, 18 de julho de 2024.

Handwritten signature of FEMEPE Empreendimentos e Participações Ltda. with a blue stamp: '3º Tabelionato de Itajaí/SC'. Below the signature is the text: 'FEMEPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Locadora'.

Handwritten signature of FREDI-PNEUS LTDA. with a blue stamp: '1º Tabelionato Joinville/SC'. Below the signature is the text: 'FREDI-PNEUS LTDA. Locatária'.

TESTEMUNHAS: _____

Stamp of 'TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE JOINVILLE' with a QR code and text: 'Reconheço como VERDADEIRA a(s) firma(s) de: JUCELIA FERREIRA; JOSE CARLOS FERREIRA...'. It also includes contact information for the notary and a warning: 'Amadeus Mozart Cabral de Araujo - Escrevente Notarial'.

Stamp of 'TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTOS DE JOINVILLE' with a QR code and text: 'Reconheço a assinatura por AUTENTICIDADE de: FREDERICO CARDOSO DOS SANTOS...'. It includes the date 'JOINVILLE/SC, 13/09/2024' and a signature of 'Joice Aline Sassi Escrevente'.

Em conformidade com o artigo 1.270 do Código de Normas da CGJ/SC, o reconhecimento de firma não confere legalidade do documento em que foi lançada.