

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

PREÂMBULO

LOCADOR(A)		
LOCADOR: CORREA APOIO ADMINISTRATIVO E SEGURANÇA DO TRABALHO LTDA - EPP		E-MAIL ASSINATURA ELETRÔNICA: andrecorreacosta@hotmail.com
ENDEREÇO: AV. GENERAL MELLO, 227 – BAIRRO DOM AQUINO – CEP: 78.015-300		
CIDADE: CUIBA	ESTADO: MATO GROSSO	CNPJ: 24.314.442/0001-70

LOCATÁRIO(A)		
NOME EMPRESARIAL: PMZ DISTRIBUIDORA S/A		NOME FANTASIA: PMZ PEÇAS E PNEUS
DATA DE ABERTURA:		CNPJ: 22.763.502/0017-74
ENDEREÇO COMERCIAL (SEDE): RUA PALMEIRA DO MIRITI Nº 375 - CEP: 69.006-373 – MANAUS - AM		
DIRETOR PRESIDENTE: FELIPE CALDEIRA CARNEIRO MARTINS		E-MAIL PARA ENVIO DE BOLETO LOCATÍCO: financeiro@grupopmz.com.br
NACIONALIDADE: BRASILEIRO	DOCUMENTO DE IDENTIDADE: 2085215-0	CPF: 651.585.802-78
ENDEREÇO RESIDENCIAL: AV. EPHIGENIO SALLES, n. 2477 – BAIRRO ALEIXO CIDADE DE MANAUS, ESTADO DO AMAZONAS, CEP: 69060-020		

FIADOR		
NOME: FELIPE CALDEIRA CARNEIRO MARTINS		E-MAIL PESSOAL: felipe@grupopmz.com.br
NACIONALIDADE: BRASILEIRO	DOCUMENTO DE IDENTIDADE: 2085215-0	CPF: 651.585.802-78
CÔNJUGE ANUENTE: LUCIANA CALDEIRA FEDERICI		E-MAIL PESSOAL: felipe@grupopmz.com.br
NACIONALIDADE: BRASILEIRA	DOCUMENTO DE IDENTIDADE: MG - 11.968.898	CPF: 051.636.106-60
ENDEREÇO RESIDENCIAL: AVENIDA SILVES, Nº 2035, BAIRRO CRESPO, CIDADE DE MANAUS, ESTADO DO AMAZONAS, CEP: 69.054-380		

Pelo presente instrumento contratual, os signatários acima qualificados, doravante denominados simplesmente, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO(A)**, pelo que se estabelece o seguinte:

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

Por força de presente pacto o **LOCADOR** dá em locação dois **IMÓVEIS OBJETO** de sua propriedade para fins exclusivamente **NÃO RESIDENCIAL** conforme descrição:

IMÓVEL OBJETO		
TIPO DE IMÓVEL: GALPÃO DE 1.080 m2		FINALIDADE DA LOCAÇÃO: COMÉRCIO VAREJO E ATACADO DE PEÇAS, PNEUS E LUBRIFICANTES
ENDEREÇO: AV. FILINTO MULLER S/N QD 47 LOTE 13 – BAIRRO MARAJOARA – CEP: 78.138-476 - VARZEA GRANDE – MT.		
UNIDADE CONSUMIDORA ENERGISA: 6/620754-2	MATRICULA DAE VG:	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA (IPTU): 107926 107931

CLÁUSULA 2ª – DO PRAZO

A presente locação é celebrada por um período de 120 (cento e vinte meses), com início em **20 de julho de 2022** e término no dia **20 de julho de 2032**, **podendo ser renovado, por igual período de tempo**, desde que haja interesse mútuo entre ambas as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Fica acordado entre as partes que o presente contrato passará ter início de vigência na assinatura do TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica acordado entre as partes que o **LOCADOR** dará carência de 03 (três) meses ao LOCATÁRIO para início dos pagamentos, a contar da assinatura do TERMO DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Compete exclusivamente ao **LOCATÁRIO** examinar junto ao Município se a localização do imóvel objeto deste instrumento é compatível com seu ramo de atividade, ficando o **LOCADOR** isento de qualquer responsabilidade inerente à obtenção e concessão do respectivo **ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO**, todavia, o **LOCADOR** obriga-se a fornecer e/ou disponibilizar todas as informações e documentos, que somente ele tenha ou possa ter acesso, sempre que forem necessários para a obtenção de todas as licenças, alvarás e autorizações os quais forem exigidos pelos órgãos municipais, estaduais e/ou federais.

PARÁGRAFO QUARTO – O presente instrumento é feito em caráter irrevogável e irretratável.

PARAGRAFO QUINTO – No término do contrato, caso não haja manifestação prévia das partes, a **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel ao **LOCADOR**, livre de pessoas, coisas e ônus e em condições aceitáveis, conforme vistoria previa pelas partes e com as modificações e benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** independente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, cujo **LAUDO DE VISTORIA**, deverá ser anexado ao presente pacto.

PARÁGRAFO SEXTO – O prazo de locação poderá ser prorrogado desde que previamente ajustado, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência e mediante **TERMO ADITIVO**.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Permanecendo a **LOCATÁRIA** no imóvel após o término do prazo para a desocupação voluntária, ficará obrigada ao pagamento de aluguel no mesmo valor da do último mês vigente da locação.

CLÁUSULA 3ª - DO VALOR DA LOCAÇÃO

O valor pactuado da locação é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que, deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO**, até o dia **05 (Cinco)** de cada mês **vencido**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A partir do segundo ano da locação, os aluguéis serão reajustados anualmente de acordo com a variação acumulada dos últimos 12 (doze) meses do IGP-M/FGV, elegendo os contratantes, desde já, para a hipótese de sua falta, extinção ou

inaplicabilidade, o IGP-DI/FGV, o IPC/FIPE, ou o IPCA/IBGE, ou outro índice capaz de refletir a recomposição do poder aquisitivo da moeda, observada a ordem de nomeação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Toda e qualquer tolerância quanto ao cumprimento, pelas partes das condições estabelecidas neste pacto, inclusive quanto ao prazo de pagamentos, não significará alteração ou novação das disposições ora pactuadas ou renúncia a qualquer direito, já existente ou a ser constituído, decorrente deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O não pagamento dos aluguéis e/ou encargos da locação em seus respectivos vencimentos, independentemente da justificativa apresentada, ensejará o acréscimo de **multa moratória ora pactuada em 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela vencida**, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro "*rata dies*" e **honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total da dívida, em caso de pagamento extrajudicial ou transferência da cobrança para escritório de Advocacia**. Havendo necessidade de utilização da via judicial, nos termos do art. 62, inciso II, alínea "d", da Lei nº 8.245/91, fica convencionada a incidência de **honorários advocatícios ajustados em 20% (vinte por cento)** sobre o débito apurado.

PARÁGRAFO QUARTO - As partes declaram ter conhecimento de que o presente contrato de locação, por força do disposto no art. 784, inciso V, do Código de Processo Civil, constitui título executivo extrajudicial, razão pela qual, autorizado pelo art. 1º, da Lei nº 9.492/97 e uma vez verificado eventual inadimplemento, sujeitar-se-á a **LOCATÁRIA e FIADOR** aos ônus advindos do protesto respectivo, com o que concordam de maneira expressa, dispensando prévia notificação, nos termos do art. 397, do Código Civil. Ficando ainda pactuado que, na hipótese de inadimplência no pagamento do aluguel e encargos do imóvel, o **LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO** poderão enviar para protesto o respectivo título a ser sacado contra o **LOCATÁRIA e FIADOR**, ficando os mesmos aptos a serem incluídos em instituição de defesa ao crédito (**SPC/SERASA**), sem prejuízo de propositura da competente ação de despejo nos termos da Lei nº 12.112/09.

CLÁUSULA 4ª – DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS DO IMÓVEL

Em razão da necessidade de reformas no imóvel objeto do presente contrato, as partes pactuam que a **LOCATÁRIA** será responsável pelas suas realizações, as quais devem ser previamente aprovadas pelo **LOCADOR**.

CLÁUSULA 5ª – DAS CITAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

O endereço da **LOCATÁRIA** para recebimento de citações, intimações ou notificações judiciais ou extrajudiciais será o do imóvel locado.

PARAGRAFO PRIMEIRO: Se após inspeção de órgãos competentes, for detectado a necessidade de implementação ou adequações estruturais no imóvel objeto, visando atender as normas técnicas oficiais ao bem locado, quais sejam: Sistema de Prevenção e Combate a Incêndios, SPDA – Sistema de Proteção Contra Descarga atmosférica e Certidão de HABITE-SE, tais despesas ficarão a cargo do **LOCADOR**, tendo este um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias úteis para devida solução, contados do envio pela **LOCATÁRIA**, da notificação eventualmente recebida pelo órgão fiscalizador.

PARAGRAFO SEGUNDO: Tais implementações, benfeitorias, adequações, desde a elaboração e aprovação dos projetos, até a execução das obras e instalações de equipamentos necessários, ficarão às expensas do **LOCADOR**.

CLÁUSULA 6ª – DO RECEBIMENTO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL.

O **LOCATÁRIO**, neste ato, confessa ter visitado antecipada e pessoalmente o imóvel objeto do presente contrato, tendo-o recebido "*AD CORPUS*", no estado de conservação e funcionamento, conforme exatos termos do que constará no "Laudo de Vistoria Inicial" conjuntamente elaborado e assinado pelas partes, obrigando-se pela conservação, segurança e pelas manutenções que se fizerem necessárias em função de seu uso, e pela restituição do

imóvel, ao final da locação, apto a ser imediatamente utilizado pelo **LOCADOR** ou novamente locado.

CLÁUSULA 7ª – DA ALIENAÇÃO, DESAPROPRIAÇÃO.

Em razão de alienação onerosa ou gratuita do imóvel objeto de pacto, fica o novo proprietário obrigado a respeitar o presente contrato até o término de seu prazo. Em caso de desapropriação do imóvel, a **LOCATÁRIA** fica desobrigado deste contrato, cabendo o **LOCADOR** o direito de defender seus interesses diretamente com o poder expropriante, bem como não poderá a **LOCATÁRIA** exigir quaisquer valores em razão da referida desapropriação.

PARAGRAFO ÚNICO: Fica o **LOCADOR** obrigada a comunicar a **LOCATÁRIA** caso haja intenção de venda, alienação ou doação, devendo o locatário se manifestar formalmente por escrito, no prazo de 30(trinta) dias corridos de sua decisão de seu direito de preferência, e em caso de silêncio, inferir-se-á a negativa do imóvel objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 8ª – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO, E OU TRANSFERÊNCIA.

Fica a **LOCATÁRIA** proibida de ceder, transferir e sublocar ainda que total ou parcialmente, gratuita, onerosa o presente contrato. Qualquer interesse em sublocar o imóvel do presente contrato, deverá ser realizado mediante termo aditivo com anuência expressa do **LOCADOR**, sob pena de pagamento de rescisão de contrato por infração e indenização dos valores recebidos durante a sublocação. Quanto a transferências o **LOCATÁRIO** fica proibido de transferir total ou parcial o imóvel objeto do presente contrato.

CLÁUSULA 9ª – DOS IMPOSTOS TAXAS E DESPESAS

Serão pagos pela **LOCATÁRIA**, nos termos da legislação vigente, tais como **IPTU, ENERGIA ELÉTRICA, TELEFONE, GÁS, INTERNET, ÁGUA, ESGOTO E PRÊMIO DE SEGURO**, se houver.

Inerente a todo o imóvel, cuja apólice deverá ser repassada ao **LOCADOR**. São de responsabilidade também da **LOCATÁRIA**, todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, durante a vigência deste contrato.

CLÁUSULA 10ª – DAS VISITAS

A **LOCATÁRIA** desde já faculta ao **LOCADOR** ou ao seu representante local visitar o imóvel locado em dia e horas combinados, para constatar o zelo dispensado ao bem do **LOCADOR**.

CLÁUSULA 11ª – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **LOCADOR** se obriga a:

- I. Entregar a **LOCATÁRIA** o imóvel locado em estado de uso livre de ônus ou restrições.
- II. Garantir durante o tempo da locação a utilização de forma pacífica.
- III. Fornecer a **LOCATÁRIA** recibo discriminando as importâncias pagas.
- IV. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel.
- V. Especificamente pagar todas as taxas e impostos referentes à arrematação do imóvel perante os órgãos responsáveis respondendo por perdas e danos e multa se não o fizer.

CLÁUSULA 12ª – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- I. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis no prazo estipulado, no escritório do **LOCADOR**, quando outra forma não estiver sido indicada no contrato.

- II. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza da atividade comercial da **LOCATÁRIA** não podendo dar outro fim ao imóvel locado.
- III. Cuidar do imóvel como sendo seu, restituindo o imóvel ao final da locação no estado em que o recebeu, com as devidas benfeitorias e modificações salvo as deteriorações de seu uso normal.
- IV. Realizar imediatamente a reparação dos danos verificados no imóvel ou em suas instalações, provocadas pelo **LOCADOR** ou seus propostos visitantes, levando imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** qualquer dano ou defeito ou ainda turbações de terceiros.
- V. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.
- VI. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobranças de tributos e encargos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública ainda que dirigida a **LOCATÁRIA**.
- VII. Pagar todas as despesas de consumo de telefone, energia elétrica, gás, água e esgoto, impostos taxas e prêmios de seguro do imóvel inerentes à vigência do contrato.
- VIII. Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia.

CLÁUSULA 13ª – DA RESOLUÇÃO, RESILIÇÃO OU RESCISÃO

O inadimplemento de quaisquer das cláusulas do presente contrato dará direito a sua rescisão a critério da parte não inadimplente, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias. Poderá também ocorrer a rescisão administrativa, sempre que o interesse público exigir a aplicação desta medida. O atraso do valor locatício, enseja, imediata rescisão do contrato e penalização com multas nos moldes no presente instrumento contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente contrato não será rescindido antes do prazo final de seu vencimento ou a qualquer momento sem a devida motivação ou fundamento, será extinto, no entanto, caso ocorra alguma das hipóteses previstas na legislação vigente, sem prejuízo de alguma outra que venha a existir na vigência do mesmo, desde que não acarrete dano a nenhuma das partes, tais como:

- I. Extinguir-se pela execução, caso as partes cumpram o que for por elas entabuiado;
- II. Caso haja alguma nulidade prevista em lei, tais como capacidade das partes ou vício de consentimento, seja a nulidade absoluta ou relativa, no caso desta a resilição é facultativa;
- III. Se uma das partes ou ambas descumprirem alguma cláusula prevista no presente contrato;
- IV. Caso ocorra onerosidade excessiva, nos termos do artigo 478 do código civil;
- V. Na hipótese de inexecução voluntária em que o inadimplemento da obrigação se dá por culpa da parte. Cabendo a indenização por perdas e danos, em favor da parte prejudicada;
- VI. Caso fortuito ou força maior, em que fatos alheios as vontades da parte impedem de cumprir com sua prestação. Não cabe indenização por perdas e danos. Caberá, entretanto, a intervenção judicial para forçar uma das partes a restituir aquilo que eventualmente possa ter recebido da forma antecipada;
- VII. Na hipótese de resilição bilateral ou distrato que se dará pelo rompimento do vínculo contratual convencionado pelas partes;
- VIII. Na hipótese de resilição unilateral, somente em casos excepcionais nos termos do artigo 473 e seu parágrafo único do código civil brasileiro, as partes renunciam ao direito de notificação e indenizações de qualquer espécie em especial aos danos morais e lucros cessantes, exceto quando descrita no parágrafo segundo e terceiro da cláusula décima terceira.
- IX. Por mútuo acordo;
- X. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
- XI. Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos de forma reiterada;

- XII. Para realização de reparações urgentes determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, ou podendo, ele se recuse a consenti-las.
- XIII. Caso o **LOCADOR** não pague as taxas e impostos referentes à arrematação do imóvel e isso acabe por prejudicar quaisquer direitos sobre a posse do **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica estipulado a MULTA de 10 (dez) meses de aluguéis vigente na data da rescisão, cujo pagamento ocorrerá pela parte que porventura infringir qualquer cláusula do presente contrato respeitando o direito do contraditório e de ampla defesa, sem prejuízo de arcar com eventuais perdas e danos que ocasionar e determinar a rescisão do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Além da MULTA de 10 (dez) meses de aluguéis vigente na data da rescisão, será devido imediatamente pelo **LOCADOR** o ressarcimento total do saldo remanescente dos investimentos no imóvel, previsto no parágrafo único da CLÁUSULA 4ª do presente Contrato, sem prejuízo de outros custos e investimentos nos quais a **LOCATÁRIA** incorreu para a viabilização das reformas do imóvel objeto do Contrato.

PARÁGRAFO QUARTO – Fica estipulada a MULTA de 5 (cinco) vezes o aluguel vigente, caso o **LOCADOR** deixe de realizar o pagamento das taxas e impostos referentes à consolidação da propriedade frente à arrematação judicial e isso venha prejudicar quaisquer direitos do **LOCATÓRIO** sobre o imóvel.

PARÁGRAFO QUINTO – O pagamento das multas supracitadas não exime o **LOCATÁRIO** da responsabilidade pelos aluguéis e encargos vencidos ou da reparação por perdas e danos causados ao imóvel.

CLÁUSULA 14ª – DO FIADOR

Como devedor solidário e principal pagador, assina, também, o presente ajuste, o **FIADOR** qualificado no preâmbulo deste, o qual, conjuntamente com a **LOCATÁRIA**, concorda com todas as cláusulas deste contrato e assume a responsabilidade pelo integral e tempestivo cumprimento de todas as obrigações estabelecidas nesta avença e pelas decorrentes da legislação locatícia até a efetiva entrega das chaves do imóvel, ainda que a locação se prorrogue por prazo indeterminado (art. 46, § 1º, da Lei nº 8.245/91 renunciando expressamente aos benefícios dos arts. 827,828, 835,837 a 839, e, notadamente, 835, todos do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Declara outrossim, o **FIADOR**:

A) a fiança ora prestada se estenderá a eventuais modificações da locação, resultantes de disposições legais, inclusive ações revisionais de aluguel e após o término do Contrato de Locação;

B) que se responsabilizam por todos os danos causados ao imóvel objeto da locação, responsabilizando-se também pelos lucros cessantes, ou seja, o tempo que o imóvel, em virtude dos danos, deixar de auferir rendimentos, ficando à disposição de vistoria e reforma;

C) que se responsabilizam por todas as despesas necessárias com pagamento do depositário público ou particular, na hipótese de haver remoção de bens em ação de despejo, bem como as custas processuais, honorários advocatícios, honorários de peritos e assistentes técnicos em qualquer tipo de processo que tenha por objeto a locação afiançada, independente de notificação ou citação;

CLÁUSULA 15ª - FORO

Esta transação é obrigatória aos herdeiros e sucessores dos contratantes, ficando eleito o foro da comarca de Cuiabá, Capital do Estado do Mato Grosso, com exclusão de qualquer

outro, por mais privilegiado que seja para dirimir quaisquer ações ou procedimentos judiciais resultantes de obrigações ou direitos decorrentes do presente contrato.

E, por estarem justos e acertados, as partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, todas formadas por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil.

Adicionalmente, nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não se utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil, incluindo assinaturas eletrônicas na plataforma DocuSign. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

Várzea Grande – Mato Grosso, 13 de junho de 2022.

LOCADOR		LOCATÁRIO	
FIADOR			
CORREA APOIO ADMINISTRATIVO E SEGURANÇA DO TRABALHO LTDA – EPP CNPJ: 24.314.442/0001-70 e-mail: andrecorreacosta@hotmail.com		PMZ DISTRIBUIDORA S/A CNPJ nº 22.763.502/0017-74 FELIPE CALDEIRA CARNEIRO MARTINS CPF: 651.585.802-78 E-mail: felipe@grupopmz.com.br	
FIADOR			
FELIPE CALDEIRA CARNEIRO MARTINS CPF: 651.585.802-78 E-mail: felipe@grupopmz.com.br			
TESTEMUNHAS			
KLEBERSON ROBERTO PESSOA CPF: 486.203.512-49 E-mail: Kleberson@grupopmz.com.br		CPF: E-mail:	