

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

I – Q U A D R O R E S U M O

1. - LOCADORA: VARICRED DO NORDESTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede no Município de Fortaleza, Estado do Ceará, Av. Desembargador Leite Albuquerque, 635 - Sala 1202 - Aldeota - Fortaleza/CE - CEP 60.150-150, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.894.117/0001-10, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado do Ceará – JUCEC sob NIRE nº23201258071, e posteriores alterações, neste ato representada conforme seu contrato social pelo sócio **Michel Amin Jereissati**, brasileiro, viúvo, comerciante, portador do RG nº. 1.703.152, inscrito no CPF-MF sob nº. 006.570.698-68, com o endereço comercial antes referido.

2. - LOCATÁRIA: _____ LTDA, com sede em ____, na Rua _____ nº. ____, no bairro da ____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. _____, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do _____ sob NIRE nº. _____, e última alteração datada de _____, registrada no mesmo órgão sob nº. _____, em _____, neste ato representada, na forma da cláusula ___ do mesmo contrato, pelos sócios _____, brasileiro, ____, _____, portador da carteira de identidade RG nº. _____, inscrito no CPF/MF sob nº. _____; e, _____, brasileiro, ____, _____, portador da carteira de identidade RG nº. _____, inscrito no CPF/MF sob nº. _____, domiciliados no mesmo endereço acima.

3. - IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: PARTE DO GALPÃO nº. _____, com área privativa aproximada de _____ m², sendo ___m² de escritório e já incluída a área de circulação conforme anexo I, a ser construído, integrante do futuro **CONDOMÍNIO CIDADE DO ATACADO**, situado na **RUA _____**, no bairro de _____, em Caucaia - CE, melhor identificado e caracterizado no “croquis” e memorial descritivo de acabamentos, que rubricados pelas partes ficam fazendo parte integrante deste contrato como Anexos I e II.

4. - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À LOCAÇÃO : O presente contrato rege-se-á pela Lei nº. 8.245/91.

5. – PRAZO DE LOCAÇÃO : 60 (sessenta) meses

5.1. - INÍCIO DO PRAZO DE VIGÊNCIA: A partir do recebimento da posse direta do imóvel pela **LOCATÁRIA**, que deverá ocorrer após a expedição do auto de conclusão do edifício pela

Município de Caucaia – CE, devendo a **LOCATÁRIA** ser comunicada dessa expedição através do envio de correspondência eletrônica para seguinte e-mail: _____

6. - VALOR DO ALUGUEL MENSAL: VALOR BASE, REAJUSTE E PERIODICIDADE, DESCONTO E RATEIO DE DESPESAS ACESSÓRIAS:

6.1. - VALOR BASE - R\$ __.000,00 (____ mil reais) por mês;

6.2. - VALOR DO ALUGUEL A PARTIR DO INÍCIO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO – VALOR BASE previsto no item 6.1., corrigido pela variação positiva e acumulada do IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até o início do prazo de vigência, tomando-se por base o índice divulgado no mês de maio de 2010 e o índice divulgado no mês anterior ao início do prazo de vigência (item 5.1) do mesmo contrato;

6.3. – REAJUSTE DO ALUGUEL APÓS O INÍCIO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO - IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado pela Fundação Getúlio Vargas – índice base publicado no mês anterior ao início de vigência do contrato;

6.4. - PERIODICIDADE: ANUAL, à partir do início do prazo de vigência do contrato, ou na menor periodicidade admitida pela legislação em vigor; e,

6.5. – RATEIO DE DESPESAS ACESSÓRIAS - ____% (____) na parte cabente ao Galpão das despesas condominiais e IPTU da área construída do condomínio.

7. - FORMA DO PAGAMENTO DO ALUGUEL MENSAL :

- Pagamento até o dia **05 (cinco)** do mês subsequente ao mês vencido, através de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou depósito na conta corrente bancária da **LOCADORA (Banco do Nordeste do Brasil SA (004) – agência 016 Fortaleza Centro – conta corrente 36.096-1)**, cujos comprovantes bancários constituirão prova de quitação do pagamento, após a compensação dos cheques, se for o caso.

8. - GARANTIA LOCATÍCIA:

8.1. - FIADORES: _____, brasileiro, _____, portador da carteira de identidade RG nº. _____-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. _____, e sua esposa, com quem é casado pelo regime da _____ de bens, _____ da vigência da Lei nº. 6.515/77, _____, brasileira, _____, portadora da carteira de identidade RG nº. _____-SSP/SP, inscrita no

CPF/MF sob nº. _____, residentes na Rua _____ nº. _____, no bairro de _____, em São Paulo; e,

8.2. - BENS IMÓVEIS PERTENCENTES AOS FIADORES: i) Imóvel localizado na Rua ___ nº. _____ em _____ - matrícula nº. ____ do Oficial de Registro de Imóveis de ____; e, ii) Imóvel _____

9. – FINALIDADE:

9.1. - O IMÓVEL locado destina-se exclusivamente para fins não residenciais, qual seja, a instalação de _____

10. - OBSERVAÇÕES:

10.1. – O IMÓVEL locado será entregue pela **LOCADORA** em perfeitas condições de uso (primeira locação), cabendo à **LOCATÁRIA** a manutenção e conservação do IMÓVEL;

10.2. - Ficará fazendo parte integrante e complementar deste contrato, laudo fotográfico do IMÓVEL, devidamente rubricado pelas partes, a ser elaborado antes da transferência da posse direta à **LOCATÁRIA**; e,

10.3. - Finda a locação, o IMÓVEL, deverá ser devolvido nas mesmas condições de uso em que foi entregue pela **LOCATÁRIA**, inclusive com o piso em perfeitas condições. A pintura deve estar também em perfeitas condições, ressalvados os desgastes normais decorrentes da sua utilização.

II - CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - A **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora do IMÓVEL descrito no item 03 do Quadro Resumo, integrante do futuro **CONDOMÍNIO CIDADE DO ATACADO**, a ser construído na **RUA _____ nº. ____**, em Caucaí - CE, e através do presente instrumento, **aluga a PARTE descrita e caracterizada no item 3 do Quadro Resumo à LOCATÁRIA**, regulando-se a locação pelas cláusulas e condições constantes deste instrumento, que as partes signatárias, reciprocamente, aceitam e outorgam, e que se obrigam a respeitar e fielmente cumprir, por si e seus sucessores a qualquer título.

Parágrafo Único - A **LOCATÁRIA** compromete-se a vistoriar o IMÓVEL, pronto e acabado, no prazo de 05 (cinco) dias após a notificação que lhe fizer a **LOCADORA**,

através do envio de correspondência eletrônica para o e-mail indicado no item 5.1. do Quadro Resumo

CLÁUSULA SEGUNDA - A presente locação é de natureza não residencial, destinando-se o IMÓVEL única e exclusivamente à instalação das atividades empresariais mencionadas no **item 9** do Quadro Resumo, assumindo a **LOCATÁRIA** a responsabilidade de utilizar o IMÓVEL estritamente de acordo com a futura Convenção de Condomínio e seu, Regulamento Interno, além das normas e diretrizes aplicáveis, definidas pela legislação em vigor.

Parágrafo Primeiro - A **LOCATÁRIA** assume integral e exclusiva responsabilidade pelo atendimento e cumprimento de todas as posturas e exigências legais e administrativas, das autoridades competentes, incluindo sanitárias, relativas à conservação e higiene do IMÓVEL, bem como ao exercício de suas atividades no local, inclusive pela obtenção das necessárias autorizações e licenças dos órgãos públicos, assumindo ainda integral responsabilidade civil e criminal por eventual infração e penalidade aplicada em razão do descumprimento das obrigações previstas no caput desta cláusula, obrigando-se a indenizar a **LOCADORA** de todo e qualquer prejuízo que esta venha a suportar, se dela for exigido diretamente.

Parágrafo Segundo - A **LOCATÁRIA** declara que verificou perante os poderes públicos a possibilidade do exercício da sua atividade comercial no IMÓVEL ora locado, ficando sob sua inteira responsabilidade a obtenção de autorizações, alvarás e/ou licenças para o exercício da mesma atividade, não podendo eventual demora ou mesmo indeferimento do pedido ser invocado como excludente para, de qualquer forma, reduzir o valor do aluguel ora estipulado, ou suspender seu pagamento, ou, ainda, como precedente para o não cumprimento de suas obrigações contratuais.

CLÁUSULA TERCEIRA – O presente contrato é firmado com a **condição suspensiva**, devendo vigorar após o recebimento da posse direta do imóvel pela **LOCATÁRIA**, obedecida a forma prevista no item 5.1. do Quadro Resumo.

Parágrafo Primeiro - Transmitida a posse direta do imóvel à **LOCATÁRIA**, a locação vigorará pelo prazo de meses constantes do mesmo **item 5** do Quadro Resumo, e será o imóvel utilizado apenas com a finalidade prevista no **item 9** do mesmo Quadro Resumo.

Parágrafo Segundo - Fica facultado à **LOCADORA** o direito de, no prazo de até 30 (trinta) dias antes do término do prazo de vigência do contrato e respectiva devolução das chaves do IMÓVEL, indicar representante com a finalidade de constatar o seu estado de conservação, limpeza e manutenção.

Parágrafo Terceiro – Acordam as partes que a **LOCADORA** poderá recusar-se a receber as chaves caso o IMÓVEL não esteja nas mesmas condições em que tiver sido entregue à **LOCATÁRIA**, e, mesmo assim, desocupando a **LOCATÁRIA** o IMÓVEL sem a

realização da vistoria, esta manterá as obrigações contratuais assumidas neste instrumento, inclusive quanto ao pagamento do aluguel e respectivos encargos, até a efetiva recuperação dos estragos causados ao IMÓVEL, sendo, para todos os efeitos, considerada a real entrega das chaves a data em que o IMÓVEL estiver totalmente recuperado e no estado em que se encontrava quando do início da locação.

Parágrafo Quarto - Necessitando o IMÓVEL de reparos urgentes, cuja realização seja de responsabilidade exclusiva da **LOCADORA**, nos termos previstos no artigo 22, incisos I, III e IV, da Lei nº 8.245/91, a **LOCATÁRIA** obriga-se a consentir a realização dos serviços necessários, cabendo-lhe notificar a **LOCADORA** com essa finalidade, caso os serviços necessitem da pronta atuação desta.

Parágrafo Quinto - Caso a **LOCATÁRIA** tenha intenção de renovar a locação aqui tratada, deverá comunicar à **LOCADORA**, por escrito, com aviso de recebimento pela **LOCADORA**, até 06 (seis) meses antes da data do término da vigência do presente contrato, sendo, contudo, faculdade da **LOCADORA** renovar, ou não, o contrato, pelo prazo e condições que vierem a ser ajustados entre as partes, por meio de aditamento ao presente instrumento ou de novo instrumento por elas firmado.

CLÁUSULA QUARTA - O **ALUGUEL MENSAL BASE** é aquele estabelecido no **item 6.1.** do Quadro Resumo.

Parágrafo Primeiro - O **ALUGUEL MENSAL BASE** previsto no referido **item 6.1.** do Quadro Resumo será corrigido monetariamente até o início do prazo de vigência do contrato (**item 5.1.** do Quadro Resumo), pela variação positiva e acumulada do IGPM – Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (fatores-base e de atualização previstos no **item 6.2.** do mesmo Quadro Resumo).

Parágrafo Segundo – Após o início do prazo de vigência do contrato, o valor locativo será reajustado na forma do **item 6.3.** do Quadro Resumo.

Parágrafo Terceiro – A periodicidade de reajustamento para o aluguel mensal será efetuada em atendimento a legislação em vigor, e, no caso de alteração legal que permita o reajuste dos valores ora contratados em prazo inferior, fica assegurada a aplicação do mesmo reajuste calculado pela variação do índice referido no parágrafo quarto adiante, no período que mediar entre a data de assinatura do contrato, ou do último reajuste, e a data em que entrar em vigor a norma legal que permita o reajuste em periodicidade inferior a ora contratada.

Parágrafo Quarto - Os aluguéis, após o início de vigência do prazo locativo, serão corrigidos monetariamente, obedecida a data base fixada no **item 6.3.** do Quadro Resumo, pela variação positiva e acumulada do IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas; adotando-se como índices substitutivos, em

caso da extinção do índice principal em vigor, ou na hipótese deste índice não retratar a inflação real do período, o IGP-DI (Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna), calculado e divulgado pela mesma Fundação Getúlio Vargas; ou, o IPC (Índice de Preços ao Consumidor), levantado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE, da Universidade de São Paulo.

Parágrafo Quinto - Em havendo a adoção de índice substitutivo, o valor do aluguel será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado. O valor encontrado passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

Parágrafo Sexto - Na hipótese prevista no parágrafo anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data de cada vencimento, as partes utilizarão, provisoriamente, para o reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações por ocasião de sua divulgação, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da divulgação do mencionado índice substitutivo.

CLÁUSULA QUINTA - O aluguel mensal deverá ser pago pela **LOCATÁRIA** na forma e prazo previstos no **item 07** do Quadro Resumo, podendo ser alterada a forma de pagamento mediante simples comunicação dirigida à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas da data do vencimento.

Parágrafo Primeiro – O primeiro aluguel vencido será calculado de maneira “pro rata dies”, considerando a data de transferência da posse direta do **IMÓVEL** à **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo – A **LOCATÁRIA** foi cientificada pela **LOCADORA** que as despesas com o consumo de água/esgoto e energia elétrica poderão ser apuradas através de sistema de medição individual de consumo, instalado nas dependências do condomínio ou do próprio galpão locado em parte.

Parágrafo Terceiro - No valor mensal da locação não estão incluídos os encargos da locação, a saber, taxas condominiais, tarifas de luz e água, IPTU incidentes sobre o **IMÓVEL**, bem como as despesas com a contratação de seguros provenientes de incêndio ou explosão, além de responsabilidade civil, cobrindo os sinistros ocorridos dentro da área do **IMÓVEL**, e que serão suportados integralmente pela **LOCATÁRIA**, nos seus respectivos vencimentos.

Parágrafo Quarto - A **LOCATÁRIA** deverá pagar diretamente ao poder público competente o IPTU/Taxas; as despesas condominiais aos representantes do Condomínio de Utilização, e as despesas com o consumo de água/esgoto e eletricidade às concessionárias dos serviços públicos. Caso tais despesas não sejam individualizadas, a **LOCATÁRIA** efetuará o seu respectivo pagamento diretamente ao Condomínio de Utilização,

mediante cobrança deste, cujo montante será proporcional à área ora locada em relação à área total construída.

Parágrafo Quinto - A **LOCATÁRIA** obriga-se a efetuar o pagamento dos demais encargos da locação nas respectivas datas de vencimento, sob pena da aplicação das mesmas penalidades previstas no parágrafo terceiro anterior.

Parágrafo Sexto - O atraso ou a falta de pagamento do aluguel mensal, impostos e taxas, e demais encargos, nas suas respectivas datas de vencimento, sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento do débito em atraso, devidamente reajustado de acordo com a variação positiva e acumulada "pro rata dies" do IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado), ou índice que vier a substituí-lo, além dos juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, acrescido da multa contratual fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito apurado.

CLÁUSULA SEXTA - Eventual recebimento, pela **LOCADORA**, de quaisquer aluguéis ou encargos desta locação, fora dos prazos estabelecidos na cláusula quinta constituirá ato de mera liberalidade, não gerando nenhum direito em favor da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Único - Se, por qualquer motivo, à época do pagamento dos aluguéis e encargos pela **LOCATÁRIA**, não for cobrado o aluguel na base em que a **LOCADORA** poderia contratualmente ter recebido, e assim também não for cobrado qualquer outro encargo da locação que a **LOCADORA** poderia ter exigido, tal pagamento de aluguel ou encargo da locação feito pela **LOCATÁRIA** implicará tão somente a quitação da importância efetivamente paga, entendendo-se sempre como ressalvado à **LOCADORA** o direito de exigir da **LOCATÁRIA** o que, porventura, não tenha recebido.

CLÁUSULA SÉTIMA - A **LOCATÁRIA** receberá o **IMÓVEL** nas condições previstas no **item 10** do Quadro Resumo, podendo realizar modificações internas no **IMÓVEL**, desde que não acarrete qualquer dano, inclusive na sua utilização, devolvendo-o à **LOCADORA**, todavia, no estado em que se encontrava quando do início da locação.

Parágrafo Primeiro – Pretendendo a **LOCATÁRIA** realizar no **IMÓVEL** benfeitorias úteis ou necessárias, deverá obedecer a Convenção de Condomínio, o Regulamento Interno e os projetos básicos do Condomínio, além de obter autorização expressa da **LOCADORA**, observando, ainda, as seguintes condições: i) a **LOCADORA**, para efeito de aprovação das modificações pretendidas, deverá receber o projeto respectivo, a fim de analisá-lo tecnicamente, no prazo de 10 (dez) dias; e, ii) aprovadas expressamente essas modificações, a **LOCATÁRIA** deverá obter as licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes e/ou do corpo diretivo do Condomínio de Utilização, se for o caso, assumindo a responsabilidade técnica pelas obras que realizar, inclusive perante terceiros.

Parágrafo Segundo - A **LOCATÁRIA**, como única responsável perante os órgãos públicos pelas modificações realizadas no **IMÓVEL**, mesmo aquelas autorizadas pela **LOCADORA**, responderá pelo pagamento de eventuais multas e/ou penalidades impostas pelos mesmos órgãos públicos ou pelo Condomínio de Utilização, caso o **IMÓVEL** locado deixe de se adequar às exigências legais, mesmo que tais multas sejam lançadas em nome da **LOCADORA**.

Parágrafo Terceiro – Pelas benfeitorias que realizar, inclusive as úteis e necessárias, não terá a **LOCATÁRIA** direito à retenção ou indenização, quando finda ou rescindida a locação por qualquer motivo, ficando elas incorporadas ao imóvel para todos os fins e efeitos.

Parágrafo Quarto - Fica assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar o **IMÓVEL** quando julgar conveniente, desde que comunique a **LOCATÁRIA** com antecedência prévia de 02 (dois) dias úteis.

CLÁUSULA OITAVA - Na hipótese de desapropriação do **IMÓVEL**, o contrato será resolvido, cabendo à **LOCADORA** proceder ao recebimento da indenização do **IMÓVEL** no estado em que se encontrar, ficando exonerada de quaisquer responsabilidades frente à **LOCATÁRIA**, a quem, contudo, será facultado pleitear o ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, diretamente do expropriante, ressalvada a indenização correspondente às benfeitorias, nos termos do Parágrafo Terceiro da Cláusula Sétima.

Parágrafo Único - O cumprimento e a execução de todas as intimações dos Poderes Públicos, em razão do uso dado ao **IMÓVEL** pela **LOCATÁRIA**, sem prejuízo da imediata cientificação à **LOCADORA**, ficarão a cargo e responsabilidade dela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA NONA – A **LOCADORA** contratará anualmente seguro do **IMÓVEL** perante Seguradora de sua livre escolha, no qual ela constará como sua exclusiva beneficiária e que conterà as seguintes especificações mínimas: cobertura em face de incêndio/raio/explosão, cobertura em face de roubo/furto qualificado de bens e responsabilidade civil de operações. Outrossim, o valor em risco declarado, ou seja, o valor a ser assegurado, corresponderá a 120 (cento e vinte) vezes o valor do aluguel ora avençado.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** será exclusiva responsável pelo pagamento do prêmio anual do seguro objeto do *caput* desta cláusula na forma e nos prazos avençados entre a **LOCADORA** e a Seguradora, a serem oportunamente informados a ela pela **LOCADORA**.

Parágrafo Segundo: Fica facultado ao Condomínio de Utilização a contratação de seguro sobre todo o empreendimento, inclusive o **IMÓVEL**. Nesse caso, ambas as apólices deverão ser elaboradas de modo harmônico entre si, preferencialmente perante a mesma

Seguradora, evitando-se conflitos/contradições que prejudiquem o recebimento da respectiva indenização.

Parágrafo Terceiro - Na eventual ocorrência de sinistro que não permita a utilização parcial do IMÓVEL locado, desde que não tenha sido causado por dolo ou culpa da **LOCATÁRIA**, e desde que esta manifeste sua intenção de permanecer no IMÓVEL, mediante o abatimento proporcional do valor da locação, a **LOCADORA**, na qualidade de beneficiária do seguro, estará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do IMÓVEL atingida pelo sinistro, nos padrões e especificações originais. O abatimento aqui previsto perdurará até a efetiva recuperação do IMÓVEL ao estado anterior ao sinistro.

Parágrafo Quarto - A **LOCATÁRIA** assume integral e exclusiva responsabilidade, sob pena de descumprimento contratual i) pelo pagamento de todo e qualquer valor adicional que venha a ser cobrado pela seguradora, com base na contratação em vigor, referida no *caput* desta cláusula, decorrente das situações mencionadas no parágrafo primeiro anterior; e, ii) pelo pagamento das renovações do seguro, de forma ininterrupta.

Parágrafo Quinto - O seguro deverá abranger todo o prazo da ocupação do IMÓVEL pela **LOCATÁRIA**, na forma e condições especificadas nesta cláusula.

Parágrafo Sexto - A **LOCATÁRIA** será responsável por sinistros no IMÓVEL, ainda que cobertos pela apólice de seguros, desde que gerados por atos dolosos ou culposos praticados por seus prepostos, empregados, eventuais cessionários ou sublocatários, pessoas sob a sua supervisão ou direção, cabendo à **LOCADORA** o direito à reconstrução do IMÓVEL, mediante recursos decorrentes do seguro contratado, ou, a seu critério, poderá exigir da **LOCATÁRIA** a construção do IMÓVEL.

Parágrafo Sétimo - Nas hipóteses de responsabilidade da **LOCATÁRIA** eventualmente não cobertas pelo seguro, decorrente de ato doloso ou culposo, deverá a **LOCATÁRIA** reconstituir o IMÓVEL às suas expensas, repondo-o nas mesmas condições em que se encontrava no ato da assinatura deste contrato, ficando a **LOCATÁRIA** com a obrigação, também, de pagar o valor dos aluguéis e encargos, com as majorações ajustadas até a efetiva reposição do IMÓVEL ao estado atual, ainda que este ultrapasse o final do prazo estipulado, não importando, porém, em prorrogação do contrato, e sem prejuízo da obrigação de ressarcimento, pela **LOCATÁRIA**, das perdas e danos decorrentes do ato, inclusive perante terceiros, ainda que exigidos da **LOCADORA**.

Parágrafo Oitavo – Os seguros mencionados no *caput* desta cláusula e em seu Parágrafo Segundo contemplam exclusivamente as instalações físicas do Imóvel, ficando a exclusivo critério da **LOCATÁRIA** a contratação de seguro, às suas expensas, relativo ao conteúdo do imóvel, especialmente sobre as benfeitorias por ela erigidas e sobre as mercadorias, estoques, equipamentos, produtos e matérias-primas. Acaso o referido seguro contemple bem já objeto das apólices celebradas pela **LOCADORA** e/ou pelo Condomínio de Utilização, deverá a

LOCATÁRIA comunicar-lhes previamente tal situação e obedecer a condicionantes prevista no parágrafo segundo acima.

CLÁUSULA DÉCIMA – Assinam o presente instrumento como **FIADORES** e principais pagadores, solidários com a **LOCATÁRIA** em todas as obrigações aqui assumidas, as pessoas nomeadas e qualificadas no **item 08** do Quadro Resumo, cuja responsabilidade persistirá até o término do prazo de vigência do presente contrato, renunciando os **FIADORES**, expressamente, neste ato, aos benefícios previstos nos artigos 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil (Lei 10.406/02).

Parágrafo Primeiro - Fica, desde já, expressamente convencionado que, em qualquer hipótese, a responsabilidade dos **FIADORES** permanecerá integral, sem solução de continuidade, até o vencimento do prazo contratual, e sempre em igualdade de condições com a afiançada, inclusive na hipótese de vir a prorrogar-se a presente locação, desde que os **FIADORES** assinem todas as modificações e extensões do presente contrato.

Parágrafo Segundo - Os **FIADORES**, para fins de aceitação pela **LOCADORA** como garantidores da locação, declaram que são proprietários dos imóveis descritos no **item 8.1.** do Quadro Resumo, apresentando as respectivas certidões de propriedade atualizadas.

Parágrafo Terceiro - No caso de morte, falência, insolvência, ou diminuição patrimonial dos **FIADORES** indicados neste instrumento, obriga-se a **LOCATÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias, a dar substituto idôneo, a critério da **LOCADORA**, sob pena desta considerar rescindido o presente contrato, sem prejuízo de incorrer a **LOCATÁRIA** na multa prevista na cláusula adiante.

Parágrafo Quarto - A **LOCATÁRIA** constitui os **FIADORES** como seus procuradores, em caráter irrevogável e irretratável pelo tempo de duração deste contrato, com os poderes para receber citações judiciais e intimações extrajudiciais de quaisquer ações ou procedimentos relacionados com a locação ora contratada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica estipulada a multa do valor correspondente a 03 (três) aluguéis mensais, vigentes à data da infração contratual, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com faculdade, para a outra parte, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

Parágrafo Primeiro - A multa referida no *caput* desta cláusula será reduzida proporcionalmente em razão da eventual rescisão antecipada do contrato pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo - Para os fins do cálculo da multa ajustada no parágrafo anterior - devolução antecipada, as Partes estabelecem que o valor do aluguel será aquele em vigor na data em que a **LOCATÁRIA** der a locação por rescindida, reconhecendo elas, ainda, que referida

multa não afasta as perdas e danos ocasionadas pela **LOCATÁRIA** em virtude do descumprimento de suas obrigações contratualmente assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - A **LOCATÁRIA** não poderá ceder os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** objeto da locação, sem o prévio e expresso consentimento da **LOCADORA**, exceto para as suas empresas coligadas/associadas, desde que mantida a obrigação solidária da **LOCATÁRIA** e dos **FIADORES** no cumprimento das cláusulas contratuais, inclusive o pagamento de aluguéis e encargos. No caso de empresas coligadas/associadas a **LOCATÁRIA**, deverá ser assinado o respectivo instrumento com anuência da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – A **LOCATÁRIA** renuncia expressamente, de modo irrevogável e irretratável, ao seu direito de preferência para a aquisição do **IMÓVEL**, em sua integralidade, na hipótese de alienação do imóvel pela **LOCADORA** a empresas coligadas, controladas ou controladoras, ou a seus sócios, reconhecendo, ainda, de forma expressa, que não lhe compete qualquer direito de preferência na alienação ou transferência do **IMÓVEL**, a qualquer título, em virtude de operações societárias, e, assim, por força de integralização de capital social, operações de cisão, fusão e/ou incorporação.

Parágrafo Primeiro - As alienações do **IMÓVEL**, nas condições referidas no item anterior, independem de prévia comunicação à **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo - Considerando que o **IMÓVEL** locado corresponde a parte de unidade autônoma integrante de empreendimento comercial de propriedade integral da **LOCADORA**, fica certo e ajustado que a **LOCATÁRIA** terá direito de preferência na aquisição do **IMÓVEL** na hipótese da **LOCADORA** alienar a integralidade ou parte do galpão aonde se encontra instalada a **LOCATÁRIA**, nos termos do artigo 31 da Lei nº 8.245/91, ressalvada a hipótese mencionada no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A abstenção do exercício, por parte da **LOCADORA**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe assistam em virtude da lei e/ou do presente contrato, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento de obrigações pela **LOCATÁRIA**, não implicará em novação e nem impedirá que a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, venha a exercer, a qualquer momento, os direitos e faculdades que lhe forem assegurados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - As partes convencionam expressamente que não se aplica à quitação dos alugueres o disposto no artigo 322 do Código Civil, ou seja, a quitação outorgada em cada mês não elide débitos anteriores, porventura existentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O presente contrato obriga as partes signatárias e seus sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas, permitidas ou decorrentes deste contrato, por qualquer das partes contratantes à outra, deverão ser feitas por meio de carta registrada ou protocolada, requerendo-se a devolução do recibo ou qualquer equivalente, ou por telex, telegrama, ou fac-símile.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Se qualquer das cláusulas deste contrato ou parte dela for considerada nula ou ineficaz, tal decisão não afetará a validade e eficácia das demais cláusulas, que subsistirão e serão consideradas plenamente válidas e eficazes como se a cláusula nula ou ineficaz tivesse sido eliminada.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - Quaisquer alterações no presente contrato somente terão eficácia se realizadas através de aditivo contratual firmado por escrito, ficando acordado que compromissos verbais não obrigarão as Partes, sendo considerados inexistentes para fins deste contrato.

Parágrafo único - Correm por conta exclusiva da **LOCATÁRIA** todas e quaisquer despesas com o registro deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Fica eleito o foro da Comarca de ____- CE, como competente para apreciar todas as questões decorrentes deste Contrato.

E, por estarem assim ajustadas, as partes contratantes assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual forma e teor, juntamente com duas testemunhas, rubricando aquelas as demais folhas que integram este documento.

Caucaia, __ de _____ de 20__.

LOCADORA:

**VARICRED DO NORDESTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LTDA
Michel Amin Jereissati**

LOCATÁRIA:

FIADORES:

Testemunhas:

Nome:
R.G.:
CPF-MF

Nome:
R.G.:
CPF-MF

NUMERAÇÃO DOS GALPÕES

ESPELHO DE LOCAÇÃO
