



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

56

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: MACAMO ALIMENTOS LTDA
CNPJ: 25.080.804/0001-79

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 11:24:20 do dia 01/09/2023 <hora e data de Brasília>.

Válida até 28/02/2024.

Código de controle da certidão: **F0E7.DE92.4C5B.948B**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA FAZENDA
RECEITA ESTADUAL

Nome: **MACAMO ALIMENTOS LTDA**

CNPJ base: **25.080.804/**

Obs.: A presente certidão é válida para toda a empresa, representada pelo CNPJ base composto pelos 8 primeiros dígitos. Todos os estabelecimentos da empresa foram avaliados na pesquisa de regularidade fiscal.

Certificamos que, aos **16 dias do mês de OUTUBRO do ano de 2023**, revendo os bancos de dados da Secretaria da Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul, não elidido o direito de a Fazenda proceder a posteriores verificações e, a qualquer tempo, vir a cobrar crédito apurado, o titular do CNPJ base acima se enquadra na seguinte situação:

CERTIDAO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA, NOS TERMOS DO ARTIGO 206 DO CTN

Descrição dos Débitos/Pendências

POSSUI 1 DEBITO(S):
1 Adm Exigibilidade Suspensa

Constitui-se esta certidão em meio de prova de existência ou não, em nome do interessado, de débitos ou pendências relacionados na Instrução Normativa DRP n° 45/98, Título IV, Capítulo V, 1.1.

Débitos protestados e posteriormente regularizados perante a Receita Estadual do Rio Grande do Sul não impedem a emissão de "Certidão Negativa", porém, caso não sejam pagas as taxas cartoriais, o débito permanece protestado pelo cartório, podendo ser a causa de restrições em entidades de proteção ao crédito. Nesses casos, regularize as taxas diretamente no cartório.

Esta certidão **NÃO** comprova a quitação:

- de tributos devidos mensalmente e declarados na Declaração Anual de Simples Nacional (DASN) e no Programa Gerador do Documento de Arrecadação do Simples Nacional (PGDAS-D) pelos contribuintes optantes pelo Simples Nacional;
- de ITCD e de ITBI (nas hipóteses em que este imposto seja de competência estadual - Lei n° 7.608/81) em procedimentos judiciais e extrajudiciais de inventário, arrolamento, separação, divórcio, dissolução de união estável ou partilha de bens.

Esta certidão é válida até 14/12/2023.

Certidão expedida gratuitamente e com base na IN/DRP n° 45/98, Título IV, Capítulo V.

A autenticidade deste documento deverá ser confirmada em
<https://www.sefaz.rs.gov.br/SAT/CertidaoSitFiscalConsulta.aspx>
com o preenchimento apenas dos dois campos a seguir:

Certidão nº: **26326985**
Autenticação: **36529992**





58

Número	Validade
35973/2023	16/11/2023

CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITO DE NEGATIVA DE DÉBITO MUNICIPAL

Nome: MACAMO ALIMENTOS LTDA
CNPJ/CPF: 25.080.804/0001-79

CERTIFICO que, existem débitos não vencidos ou cuja exigibilidade esteja suspensa, relativos a créditos administrados pelo Município de Novo Hamburgo, tornando a presente certidão positiva com efeito de negativa, nos termos do artigo 206 do Código Tributário Nacional. Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever em dívida quaisquer importâncias de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas e consideradas devidas.

No caso de Pessoas Jurídicas, a presente certidão é válida para o estabelecimento Matriz e Filiais, representada pelo CNPJ base composto pelos 8 primeiros dígitos, considerando a situação fiscal perante o Município.

Esta certidão **NÃO** inclui:

- Débitos de serviços prestados pela COMUSA - Serviços de Água e Esgoto de Novo Hamburgo.
- Débitos do SIMPLES NACIONAL, administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional – PGFN, os quais deverão ser consultados por meio da Certidão de Débitos dos referidos órgãos.

Débitos protestados e posteriormente regularizados perante o Município de Novo Hamburgo, não impedem a emissão de Certidão Negativa, porém, caso não sejam pagas as taxas cartoriais (emolumentos), o débito permanece protestado pelo cartório, podendo ser a causa de restrições em entidades de proteção ao crédito. Nesses casos, regularize os emolumentos diretamente no cartório.

Débitos ajuizados e posteriormente regularizados perante o Município de Novo Hamburgo, não impedem a emissão de Certidão Negativa, porém, caso não sejam pagas as custas judiciais, o(s) processo(s) permanece(m) ajuizado(s) na Justiça Estadual e/ou Federal, podendo ser a causa de restrições. Nesses casos, regularize as custas diretamente no Fórum – Vara da Fazenda Pública.

A verificação da autenticidade deste documento poderá ser conferida em:
<https://novohamburgo.atende.net/autoatendimento/servicos/autenticidade-de-certidao-negativa-de-debitos>



Autenticidade:
WGT221201-000-KTBBAVBKEORQFW-9

Novo Hamburgo, 17 de outubro de 2023



59/

Macamo Alimentos LTDA
CNPJ: 25.080.804/0006-83
Avenida Presidente Vargas, n°1120
Bairro: Bela Vista, Campo Bom – RS CEP:93700-000
Telefone : (51)2165-9506
E-mail: comercial@monacoatacado.com.br

Declaração

Macamo Alimentos Ltda, registro no CNPJ:25.080.804/0006-83, representada por Michele Francine Monaco Reginato, declara que:

I- Não está descumprindo e não descumprirá o disposto no Art. 7° , inciso XXXIII, da Constituição Federal.

II- Observa, na execução das respectivas atividades, as exigências da Portaria N° 3214/78, do Ministério do Trabalho e respectivas normas reguladoras.

Campo Bom - RS, 13/10/2023

Assinatura: Michele Monaco Reginato

60
Ar

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL *BUILT TO SUIT*

São PARTES neste instrumento:

A) **EVOLUTION NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 10.237.472/0001-16, com sede na Rua Victor Graeff, nº 593, Bairro Celeste, CEP 93.700-000, no município de Campo Bom (RS), neste ato representada por seu sócio administrador Dorgelo José dos Santos, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 2029369333 (SSP/RS), inscrito no CPF sob o nº 365.862.500-72, residente e domiciliado na Rua Victor Graeff, 593, em Campo Bom (RS) (“**LOCADOR**”);

B) **MACAMO ALIMENTOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 25.080.804/0001-79, com sede na Rua Guatemala, nº 51, Bairro Santo Afonso, CEP 93.420-110, em Novo Hamburgo neste ato representada por seu titular, Marcos Vinicius Monaco, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 8094508937 (SJS/RS), inscrito no CPF sob o nº 024.645.130-08, residente e domiciliado na Rua Tristão de Alencar, nº 494, em Novo Hamburgo (RS) (“**LOCATÁRIA**”); e

C) **MARCOS VINICIUS MONACO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 8094508937, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob o nº 024.645.130-08, residente e domiciliado na Rua Tristão de Alencar, 494, bairro Primavera, em Novo Hamburgo (RS), CEP 93.340-130 (“**FIADOR**”),

CONSIDERANDO:

(1) que a **LOCATÁRIA** é sociedade empresária que tem por objeto o comércio atacadista de mercadorias, e deseja expandir suas atividades, mediante a abertura de uma nova loja, no município de Campo Bom (RS);

(2) que o **LOCADOR** é sociedade empresária que atua no ramo imobiliário e tem interesse (e capacidade financeira) de promover a construção de uma loja, em imóveis de sua propriedade, que atenda às configurações desejadas pela **LOCATÁRIA**, a fim de locar referido prédio à **LOCATÁRIA**, na modalidade *built to suit*, conforme art. 54-A da Lei nº 8.245/91; e

(3) a intenção das **PARTES** de estabelecer entre elas as cláusulas e condições que regerão essa relação de locação comercial,

9 RESOLVEM as **PARTES** firmar este Contrato de Locação Não Residencial – Built to Suit (“**CONTRATO**”), regido pela legislação aplicável e pelas cláusulas seguintes:

Ar

61
A

1 DO OBJETO

Este CONTRATO, celebrado na modalidade *built to suit*, tem por objeto (i) a construção, pelo LOCADOR, de um prédio comercial com área privativa de 2.462m² (dois mil quatrocentos e sessenta e dois metros quadrados) (“Prédio”), nos imóveis objeto das Matrículas nº 2.262 e nº 29.771 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom (RS) (“Imóveis”), seguindo os projetos, plantas, memorial descritivo e especificações anexos (e também aqueles que eventualmente forem elaborados posteriormente à assinatura deste CONTRATO) (em conjunto, “Projetos”), e (ii) a locação do Prédio à LOCATÁRIA, de acordo com as cláusulas e condições abaixo previstas.

2 DOS IMÓVEIS

2.1 O LOCADOR declara ser o legítimo proprietário e possuidor dos imóveis objeto das matrículas nº 29.771 e nº 2.262 do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Bom (RS), abaixo descritos e caracterizados:

(i) “Uma casa de alvenaria, própria para garagem e oficina mecânica, com três portas (duas menores e uma grande no centro) e oito (8) janelas, sendo 3 em cima e 5 embaixo, com duas benfeitorias e dependências, e o terreno respectivo, de forma irregular, no entroncamento da Avenida Presidente Vargas com a Rodovia Taquara – Scharlau, com a área de 2.655,95m² (dois mil, seiscentos e sessenta e cinco metros e noventa e cinco decímetros quadrados), confrontando-se, pela frente, a leste, onde mede (56,22m) com a dita Avenida Presidente Vargas; ao sul, onde mede (61,20m), com a mencionada Rodovia (faixa) Taquara – Vila Scharlau; pelos fundos, a oeste, em linha poligonal de três (3) segmentos que, ligando ambos os lados e a partir do lado sul e nas direções, mais ou menos, sul-norte, oeste-leste e sul-norte, medem respectivamente, (36,15m), (12,83m) e (14,80m), com imóveis dos transmitentes e de Angelo Slomp; e ao norte, onde mede (33,00m), com propriedade de José Delvequio”, **objeto da matrícula nº 29.771.**

(ii) “Um terreno, sem benfeitorias, situado na zona urbana, no Bairro ‘E’ do Plano Diretor de Campo Bom, com a área superficial de (906,52m²), medindo (29,95m) de frente a sudeste, na Avenida dos Municípios, lado ímpar, nos fundos ao noroeste mede (25,20m) e entesta com terras de Angelo Slomp e João Alfredo Braun, por (33m10m) de comprimento da frente aos fundos, por um lado ao nordeste, divide-se com terras da Citral S/A, distando esta face (66,00m) da Avenida Presidente Vargas, e pelo outro lado ao sudeste mede (32,65m) e divide-se com terras de Oscar Sperb e outros, o imóvel é composto dos lotes 02 e 04 da quadra 35, para fins administrativos”, **objeto da matrícula nº 2.262.**

2.2 O LOCADOR declara e garante:

mm

- 621
A
- (a) que os Imóveis estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e débitos, de qualquer natureza;
 - (b) que não existem ações judiciais que tenham por objeto os Imóveis e que possam, de qualquer forma, afetar a propriedade e a posse sobre eles exercida, tampouco o negócio previsto neste CONTRATO; e
 - (c) que está em dia com o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e previdenciária, e de quaisquer outras obrigações legais, inclusive relativas aos Imóveis.

2.2.1 O **LOCADOR** declara que o imóvel objeto da matrícula nº 2.262 está atualmente ocupado por terceiros e se compromete a promover a desocupação do imóvel até o dia 30/10/2022, a fim de permitir o início das obras. Se o **LOCADOR** descumprir o prazo aqui estabelecido, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério: (i) conceder prorrogação do prazo ao **LOCADOR**; ou (ii) resolver imediatamente o **CONTRATO**, hipótese na qual não será devida qualquer multa ou indenização entre as **PARTES**.

2.2.2 O **LOCADOR** se compromete a não onerar nem constituir qualquer gravame sobre os Imóveis enquanto este **CONTRATO** estiver vigente.

2.2.3 O **LOCADOR** será responsável por indenizar a **LOCATÁRIA** por qualquer dano ou prejuízo que ela possa sofrer em decorrência de débitos ou passivos vinculados aos Imóveis, que não sejam de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, conforme Cláusula 5.1.

2.3 O **LOCADOR** compromete-se a providenciar a unificação das matrículas dos Imóveis junto ao Registro de Imóveis, às suas expensas, em até 120 (cento e vinte) dias a contar da assinatura deste **CONTRATO**, comprovando o cumprimento desta obrigação à **LOCATÁRIA**, mediante a entrega de matrícula atualizada. Se o **LOCADOR** descumprir o prazo aqui estabelecido, a **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério: (i) conceder prorrogação do prazo ao **LOCADOR**; ou (ii) resolver imediatamente o **CONTRATO**, hipótese na qual não será devida qualquer multa ou indenização entre as **PARTES**.

3 DO PRÉDIO

3.1 Sobre os Imóveis (ou, mais especificamente, sobre o imóvel único que resultar da unificação das duas matrículas), o **LOCADOR** construirá o Prédio, seguindo os Projetos, sendo o **LOCADOR** o exclusivo responsável pela execução de todos os itens listados nesses documentos, incluindo as instalações elétricas, hidráulicas, de prevenção de incêndio (PPCI) e acabamentos.

3.1.1 A **LOCATÁRIA** será a responsável pela instalação da câmara fria e do sistema de ar condicionado, sendo que o piso da câmara fria permanece de responsabilidade do **LOCADOR**.

631
/

3.1.2 Os Projetos específicos relacionados às instalações elétricas e hidrossanitárias serão elaborados posteriormente à assinatura deste CONTRATO, no momento oportuno, conforme andamento das obras do Prédio. As Partes desde já concordam que esses Projetos posteriores: (i) deverão ser elaborados pelo arquiteto Guilherme Vettoretti Gomes (ou pela G314 Arquitetura e Urbanismo LTDA. – CNPJ 29.571.970/0001-29) (ou, se isso não for possível, por outro profissional escolhido em conjunto pelas Partes); e (ii) devem contemplar, no mínimo, os requisitos, condições e padrões da loja atual da **LOCATÁRIA**, sendo capazes de permitir a instalação e funcionamento dos equipamentos e maquinários semelhantes àqueles instalados na loja atual da **LOCATÁRIA**.

3.2 O **LOCADOR** será o exclusivo responsável por todas as medidas necessárias à aprovação e execução dos projetos. Fazendo-se necessária qualquer alteração de projeto, por determinação do Poder Público ou por qualquer outro motivo, essa alteração caberá à **LOCATÁRIA** ou ao terceiro por ela contratado. O **LOCADOR** não poderá realizar qualquer mudança nos projetos, plantas e memorial descritivo sem a prévia e expressa anuência por escrito da **LOCATÁRIA** e deverá manter a **LOCATÁRIA** sempre devidamente informada de todos os trâmites junto ao Poder Público e de todas as exigências que lhe forem feitas.

3.3 O **LOCADOR** compromete-se a concluir a execução das obras do Prédio, a fim de entregá-lo pronto e acabado à **LOCATÁRIA**, incluindo com a respectiva Carta de Habitação (“*habite-se*”), até o final do mês de outubro de 2023, ressalvado o caso de alteração dos projetos originais por solicitação da **LOCATÁRIA** ou por determinação do Poder Público que exijam a prorrogação do prazo (e que não sejam derivadas de atos ou omissões do **LOCADOR**), hipótese na qual as **PARTES** ajustarão nova data, em comum acordo, sem a aplicação de qualquer penalidade ou multa.

3.3.1 Entende-se o Prédio por “pronto e acabado” quando todas as seguintes condições estiverem cumpridas: (i) as obras físicas estiverem integralmente concluídas (de acordo com os Projetos), (ii) o Prédio já contar com a Carta de Habitação e com a liberação do alvará do Corpo de Bombeiros; e (iii) quando o Prédio estiver livre e em condições de ser ocupado pela **LOCATÁRIA** para abertura de sua loja e início de sua operação.

3.3.2 Se atrasar a entrega do Prédio para além de 29/02/2024, o **LOCADOR** pagará à **LOCATÁRIA** multa de 10% (dez por cento) por mês de atraso, calculada *pro rata die*, sem prejuízo de indenização suplementar por perdas e danos e da possibilidade de resolução do CONTRATO pela **LOCATÁRIA**, na forma da Cláusula 11.1.

3.4 Assim que concluídas as obras, o **LOCADOR** notificará a **LOCATÁRIA** para que as **PARTES** realizem uma vistoria conjunta, a fim de verificar se a obra foi corretamente e integralmente executada e se atende a todas as especificações dos Projetos. Se for identificada qualquer pendência ou necessidade de conserto, o **LOCADOR** deverá providenciar sua execução e as **PARTES** agendarão nova vistoria, até que a obra possa ser considerada concluída (respeitando-se, em qualquer caso, o prazo definido na Cláusula 3.3).

64
A

3.5 Depois que as obras estiverem concluídas, sem quaisquer pendências, e que as demais condições descritas na Cláusula 3.3.1 estiverem satisfeitas, as **PARTES** formalizarão a imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Prédio, mediante assinatura de Termo de Entrega de Chaves e de Laudo de Vistoria Inicial, momento a partir do qual passará a vigor o prazo da locação, nos termos da Cláusula 8, passando a ser devido o aluguel (observada a exceção prevista na Cláusula 4.1.1).

3.5.1 Fica facultado à **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, receber o Prédio antes da concessão da Carta de Habitação e liberação dos Bombeiros, antecipando o início de vigência da locação, também mediante assinatura do Termo de Entrega de Chaves e Laudo de Vistoria Inicial.

3.6 Durante a realização da obra do Prédio, o **LOCADOR** deverá:

- (a) garantir o acesso da **LOCATÁRIA** (e de terceiros indicados por ela) à obra, a fim de que a **LOCATÁRIA** possa vistoriar os trabalhos, efetuar medidas e avaliações e eventuais intervenções ou obras que sejam de sua competência, sem que isso influencie no prazo da locação, e desde que não prejudique o andamento da obra;
- (b) adquirir e utilizar somente materiais/serviços de primeira qualidade, seguindo o estipulado nos Projetos;
- (c) contratar mão de obra especializada e qualificada em todas as etapas da obra; e
- (d) garantir que somente entrarão na obra e no Prédio pessoas devidamente autorizadas.

3.7 O **LOCADOR** será o exclusivo responsável por todos os aspectos relacionados à obra, incluindo a contratação das pessoas responsáveis por sua realização e pela fiscalização dos serviços (por si ou por terceiro contratado), para garantir que estão dentro do cronograma e que os Projetos estão sendo seguidos. A **LOCATÁRIA** poderá nomear uma pessoa responsável por acompanhar a obra em seu nome, à qual deverá ser garantido amplo acesso ao local e a todas as informações necessárias.

3.8 O **LOCADOR** deve garantir que somente trabalharão na obra pessoas qualificadas, capacitadas e legalmente habilitadas, contratadas de acordo com a legislação vigente. O **LOCADOR** obriga-se a fiscalizar as empresas e pessoas físicas que contratar, garantindo que elas cumpram o previsto nesta cláusula e neste CONTRATO.

3.8.1 Este CONTRATO e a execução de seu objeto não geram qualquer vínculo de emprego ou de qualquer outra natureza entre a **LOCATÁRIA** e os sócios, diretores, prepostos, empregados e contratados do **LOCADOR** e de quaisquer terceiros que ele contratar para realização da obra. Portanto, a **LOCATÁRIA** não está sujeita a quaisquer direitos ou obrigações decorrentes da Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") em relação a essas pessoas, tampouco decorrentes de acidente de trabalho, seja onde for.

3.8.2 O **LOCADOR** garantirá que os terceiros sob sua responsabilidade paguem todos os encargos trabalhistas, previdenciários, tributários e outros de qualquer natureza relacionados à realização da obra. A **LOCATÁRIA** não será responsável, nem solidariamente, nem subsidiariamente, por eventuais descumprimentos dessas obrigações. Se a **LOCATÁRIA** for

Man