

65
demandada por qualquer terceiro, na esfera e pelo meio que for, em virtude de descumprimento de qualquer obrigação contratual ou dever legal do **LOCADOR** ou de qualquer de seus contratados, terá direito de regresso contra o **LOCADOR** e deverá ser imediatamente indenizada por ele, podendo reter essas quantias dos valores devidos a título de aluguel.

3.9 O **LOCADOR** deverá providenciar a obtenção da respectiva ART e também da Certidão Negativa de Débitos do INSS referente à obra, bem como todos os demais documentos e certidões necessários a garantir a regularidade da obra e do Prédio, bem como a possibilidade de sua averbação na(s) matrícula(s) dos Imóveis, devendo entregar todos esses documentos à **LOCATÁRIA**. Em até 90 (noventa) dias a contar da conclusão da obra, o **LOCADOR** deverá protocolar, no Registro de Imóveis competente, o requerimento para averbação da construção do Prédio na(s) matrícula(s), instruído com os documentos necessários, devendo entregar à **LOCATÁRIA** o comprovante do referido protocolo e, ao final, cópia da matrícula atualizada.

3.10 O **LOCADOR** declara que tem condições financeiras para custear a obra e a construção do Prédio.

4 DO ALUGUEL

4.1 Pela locação prevista neste CONTRATO, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR** um aluguel mensal estipulado da seguinte forma:

(a) a partir da imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Prédio, na forma prevista nas Cláusulas 3.5 e 8, o aluguel será de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais, até o momento em que a **LOCATÁRIA** iniciar a operação de sua loja no Prédio;

(b) a partir do momento em que a **LOCATÁRIA** iniciar a operação de sua loja no Prédio, o aluguel mensal passará a ser variável, correspondente a 1% (um por cento) do faturamento bruto da loja.

4.1.1 Não obstante qualquer previsão em sentido contrário neste instrumento, as Partes ajustam que, se o **LOCADOR**, por qualquer motivo, atrasar a conclusão das obras, e a **LOCATÁRIA** for imitada na posse do Prédio em qualquer momento entre novembro/2023 e fevereiro/2024, a **LOCATÁRIA** somente começará a pagar o aluguel a partir do mês de março de 2024, estando isenta do aluguel referente aos meses anteriores.

4.2 O valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) será o valor mínimo do aluguel mensal ao longo do CONTRATO. Assim, se, em determinado mês, o valor correspondente a 1% (um por cento) do faturamento da loja não atingir esse valor mínimo, a **LOCATÁRIA** mesmo assim pagará ao **LOCADOR** o valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).

4.3 O aluguel somente passará a ser devido a partir da imissão da **LOCATÁRIA** na posse do Prédio, na forma prevista nas Cláusulas 3.5 e 8, e observado também o previsto na Cláusula 4.1.1.

4.4 A **LOCATÁRIA** pagará o aluguel através de depósito na conta corrente indicada pelo **LOCADOR** ou através de boleto bancário, até o dia 10 (dez) do mês subsequente.

66
4.5 Se incorrer em mora, descumprindo o prazo estipulado na cláusula acima, a **LOCATÁRIA** pagará os aluguéis acrescidos de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito e de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês.

4.6 O aluguel referido na Cláusula 4.1(a) será corrigido anualmente, a contar da data de imissão da **LOCATÁRIA** no Prédio, pela variação do IPCA/IBGE.

4.7 A partir do momento em que estiver vigente o aluguel descrito na Cláusula 4.1(b), a **LOCATÁRIA** enviará mensalmente ao **LOCADOR**, no prazo de 10 (dez) dias a contar do pagamento de cada aluguel, um relatório demonstrando o faturamento da loja, que serviu como base de cálculo para definição do aluguel. O **LOCADOR** deverá manter em sigilo todas essas informações, conforme Cláusula 12.3.

4.8 Por se tratar de locação *built to suit* (art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/91), as Partes, neste ato, renunciam ao direito de postular a revisão judicial do aluguel mensal, com fundamento no art. 19 da Lei nº 8.245/91.

5 DAS DESPESAS E DOS ENCARGOS LEGAIS OU CONTRATUAIS

5.1 A **LOCATÁRIA** pagará, além do aluguel mensal fixado acima, todos os tributos, despesas e encargos exigíveis sobre os Imóveis enquanto este CONTRATO estiver vigente, tais como IPTU, água, esgoto, luz e taxa de lixo, diretamente aos órgãos competentes, bem como pagará anualmente, a partir da data inicial do prazo da locação, o prêmio de seguro contra fogo observando o disposto no artigo 1.346 do Código Civil e no inciso VIII do artigo 22 da Lei de Locações. O **LOCADOR** permanece o exclusivo responsável por quaisquer débitos ou passivos de qualquer natureza relacionados aos Imóveis que tenham fato gerador anterior à imissão da **LOCATÁRIA** na posse dos Imóveis, incluindo eventual débito de IPTU decorrente de recálculo/revisão e lançamento posterior do Poder Público, ainda que esse lançamento seja feito durante a vigência do CONTRATO.

5.1.1 Em relação ao seguro obrigatório, as **PARTES** ajustarão em conjunto se será contratado diretamente pela **LOCATÁRIA**, tendo o **LOCADOR** como beneficiário, ou então pelo **LOCADOR**, com o respectivo reembolso por parte da **LOCATÁRIA**, que o **LOCADOR** contratar ou tiver contratado.

5.1.2 A **LOCATÁRIA** somente passará a ser responsável pelos encargos previstos nesta Cláusula 5 a partir de sua imissão na posse do Prédio, na forma prevista nas Cláusulas 3.5 e 8.

6 DA GARANTIA LOCATÍCIA (FIANÇA)

6.1 Neste ato, o **FIADOR** presta fiança em garantia total das obrigações assumidas neste CONTRATO pela **LOCATÁRIA**, incluindo o principal e acessórios, ao longo de todo o prazo da locação e até a restituição do Prédio, nos termos do art. 37, II, da Lei nº 8.245/91.

6.2 Em caso de morte, exoneração ou insolvência do **FIADOR**, a **LOCATÁRIA** apresentará ao **LOCADOR** nova garantia, no prazo de 90 (noventa) dias, sujeita à aceitação do **LOCADOR** (que não negará a aceitação de forma irrazoável).

7 DA FINALIDADE OU DESTINAÇÃO

A **LOCATÁRIA** utilizará o Prédio exclusivamente para fins comerciais, para estabelecer nele sua loja, conforme sua atividade empresarial descrita em seu objeto social.

8 DO PRAZO

8.1 A locação objeto deste **CONTRATO** vigorá pelo prazo determinado de 20 (vinte) anos, a partir da data em que a **LOCATÁRIA** for imitada na posse do Prédio, conforme Cláusula 3.5, observado também o previsto na Cláusula 11.3.

8.2 Findo o prazo acima ajustado, se a **LOCATÁRIA** permanecer no Prédio por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR** e sem que as **PARTES** tenham expressamente ajustado novo prazo determinado, presumir-se-á prorrogada a locação nas condições ajustadas, mas por prazo indeterminado.

8.2.1 Estando o **CONTRATO** vigente a prazo indeterminado, qualquer das **PARTES** poderá denunciá-lo imotivadamente, sem ônus ou multa, desde que mediante notificação por escrito à outra **PARTE**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

9 DA ALIENAÇÃO, REGISTRO E PREFERÊNCIA

9.1 Se o **LOCADOR** pretender, de qualquer forma, alienar os Imóveis durante a vigência deste **CONTRATO**, fica obrigado a conceder à **LOCATÁRIA** o direito de preferência na aquisição, em igualdade com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio (e de todas as suas condições, incluindo preço e forma de pagamento) mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, a fim de que a **LOCATÁRIA** se manifeste no prazo de 30 (trinta) dias.

9.2 Se o **LOCADOR** alienar os Imóveis durante a locação, o terceiro adquirente deverá respeitar este **CONTRATO**, nos seus exatos termos, até a conclusão do prazo determinado descrito na Cláusula 8, nos termos do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

9.3 O **LOCADOR** desde já autoriza que a **LOCATÁRIA**, a seu critério, promova o registro deste **CONTRATO** no Ofício Imobiliário competente, comprometendo-se o **LOCADOR** a fornecer os dados, informações e documentos que sejam necessários para a efetivação do registro e atendimento de eventuais exigências formuladas pelo Registro de Imóveis, inclusive, se necessário, a retificação ou o aditamento do presente **CONTRATO**, com sua assinatura.



Firma(s) reconhecida(s) na(s) fl(s).
2º Tabelionato de Notas
de Novo Hamburgo



68
L

9.4 As custas para registro do CONTRATO junto ao Registro de Imóveis, incluindo taxas e emolumentos, serão suportadas pela **LOCATÁRIA**, com exceção das despesas que sejam necessárias para regularização dos Imóveis, de seu título aquisitivo ou unificação (incluindo averbação de construção), as quais serão de responsabilidade do **LOCADOR**.

10 DAS BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

10.1 A **LOCATÁRIA** receberá o Prédio nos termos e condições descritos no Laudo de Vistoria Inicial, e deverá devolvê-lo, ao final da locação, no mesmo estado, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal do Prédio. Cabem à **LOCATÁRIA** as despesas normais de manutenção, conservação e limpeza do Prédio.

10.2 O **LOCADOR** é obrigado (i) a entregar o Prédio em estado de servir ao uso a que se destina, (ii) a manter, durante a locação, a forma e o destino do Prédio e (iii) a responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação. O **LOCADOR** será também o exclusivo responsável, às suas expensas, pela realização das benfeitorias necessárias, que digam respeito a aspectos estruturais, de segurança ou de solidez do Prédio. Havendo necessidade de qualquer benfeitoria dessa natureza, de responsabilidade do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** o notificará para que a providencie imediatamente. No caso de inércia por parte do **LOCADOR**, estas benfeitorias ou reparos serão realizados pela **LOCATÁRIA**, que será indenizada pelo **LOCADOR**. Para fins dessa indenização, a **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a reter esses valores e descontá-los do aluguel devido, desde que devidamente comprovados.

10.3 O **LOCADOR** desde já concorda e autoriza que a **LOCATÁRIA**, às suas expensas, realize, no Prédio, as adaptações e benfeitorias necessárias ao exercício de sua atividade comercial e ao funcionamento e abertura da loja.

10.4 Ao final da locação, as **PARTES** ajustarão, de comum acordo: (i) se os Imóveis serão devolvidos ao **LOCADOR** com as benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA**, hipótese na qual elas se incorporarão aos Imóveis e serão indenizadas (e permitirão o exercício do direito de retenção), ou (ii) se essas benfeitorias (na totalidade ou em parte) serão retiradas e levantadas pela **LOCATÁRIA**, para que os Imóveis sejam entregues no estado descrito no Laudo Inicial de Vistoria (ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal), se essa retirada for possível. Em relação às benfeitorias voluptuárias, a **LOCATÁRIA** terá sempre o direito de levantá-las, desde que, com isso, não cause danos aos Imóveis.

10.5 Para fins de devolução do Prédio, ao final da locação, as **PARTES** realizarão, em conjunto, uma vistoria, que será formalizada em Laudo de Vistoria Final, contendo a descrição do estado do Prédio e eventuais desconformidades que precisem ser sanadas pela **LOCATÁRIA**, levando-se em conta o Laudo de Vistoria Inicial e o previsto neste CONTRATO. Após realização desses reparos (ou se não forem necessários quaisquer reparos), as Partes formalizarão a devolução das

Man

69
/

chaves e da posse do Prédio ao **LOCADOR** por escrito, mediante documento assinado por elas, momento no qual será considerada encerrada a locação.

10.6 A **LOCATÁRIA** poderá utilizar a fachada do Prédio para a instalação de publicidade das suas atividades, objetivando a divulgação e a identificação do nome comercial dos seus estabelecimentos, ficando responsável pela obtenção das autorizações junto aos órgãos competentes, bem como por todos os custos de instalação e legalização da publicidade.

11 DO INADIMPLEMENTO, PENALIDADES E EXTINÇÃO

11.1 Se qualquer das **PARTES** descumprir obrigação legal ou contratual, a outra deverá notificá-la para sanar o inadimplemento em prazo razoável, considerando a natureza do inadimplemento. Transcorrido o prazo sem que o inadimplemento seja sanado, a **PARTE** prejudicada poderá resolver imediatamente o **CONTRATO**.

11.2 A **PARTE** que descumprir qualquer das cláusulas deste **CONTRATO**, para a qual não exista penalidade específica, pagará à outra multa no valor de 1 (um) aluguel vigente, sem prejuízo de serem tomadas as demais medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis. Quando estiver vigente o aluguel variável, considerar-se-á "aluguel vigente" a média de todos os alugueis variáveis até então pagos pela **LOCATÁRIA**.

11.3 A **LOCATÁRIA** também pagará uma multa ao **LOCADOR** se desocupar os Imóveis antes do término do prazo determinado ajustado na Cláusula 8, a ser calculada da seguinte forma:

- (a) se a rescisão ocorrer antes mesmo do início do prazo da locação, conforme Cláusula 8, a multa será equivalente a R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais);
- (b) se a desocupação ocorrer durante o prazo de vigência da locação, porém antes de completados os primeiros 10 (dez) anos de vigência, a multa será equivalente à soma dos alugueis correspondentes aos meses faltantes para a conclusão desse período de 10 (dez) anos, considerando-se um aluguel mensal fixo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais);
- (c) se a desocupação ocorrer a qualquer momento depois de transcorridos os primeiros 10 (dez) anos de vigência do **CONTRATO** não haverá qualquer multa ou indenização.

11.4 Além do previsto acima, a **LOCATÁRIA** poderá resolver imediatamente este **CONTRATO**, sem ônus, multa ou indenização, se: (i) por qualquer motivo, os Projetos não forem aprovados; (ii) se os Projetos forem aprovados com restrições ou condicionantes que, a critério da **LOCATÁRIA**, não sejam adequados, gerem custo adicional excessivo ou limitem ou inviabilizem a utilização que pretende fazer dos Imóveis; ou (iii) se sobrevier qualquer outra exigência, ato ou restrição do Poder Público, em relação aos Projetos ou a qualquer outro aspecto relacionado aos Imóveis ou às **PARTES**, que inviabilize ou, a critério da **LOCATÁRIA**, possa prejudicar/limitar significativamente a destinação que pretende dar aos Imóveis e a atividade que deseja exercer nos Imóveis.

12 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Nos termos do Art. 58, inciso IV, da Lei Federal nº 8.245/91, convencionam as **PARTES** que toda e qualquer notificação, citação ou intimação, nas ações mencionadas no referido artigo, será realizada mediante correspondência com aviso de recebimento, para os endereços constantes do preâmbulo, obrigando-se as **PARTES** a comunicar à outra qualquer alteração no endereço, sob pena de serem consideradas válidas as comunicações encaminhadas para o endereço do preâmbulo, ou para aquele que tiver sido fornecido mais recentemente.

12.1.1 As comunicações extrajudiciais entre as **PARTES** poderão ser feitas também por e-mail, para os seguintes endereços eletrônicos, e serão consideradas válidas e eficazes desde que a entrega seja suficientemente comprovada:

(a) Se para o **LOCADOR**: taisabs@yahoo.com

(b) Se para a **LOCATÁRIA**: viniciusmonaco@monacoatacado.com.br

12.2 As **PARTES** manterão em sigilo as informações não públicas ou confidenciais da outra **PARTE** de que tomarem ciência em virtude da negociação, da conclusão ou do cumprimento do **CONTRATO**, sob pena de indenização por perdas e danos, sem prejuízo de outras penalidades eventualmente aplicáveis, sobrevivendo essa obrigação por 5 (cinco) anos após a extinção do **CONTRATO**, independentemente da causa da extinção.

12.3 Qualquer tolerância de qualquer das **PARTES** em relação às obrigações assumidas no **CONTRATO** será considerada mera liberalidade, não gerando direitos para qualquer das **PARTES** nem podendo ser interpretada como renúncia, novação ou aditamento, podendo o cumprimento das obrigações ser exigido a qualquer tempo.

12.4 A **LOCATÁRIA** poderá ceder o **CONTRATO** a terceiro mediante prévia autorização por escrito do **LOCADOR**, que será condicionada (i) à aceitação, por escrito, pelo terceiro, de todas as cláusulas e condições deste **CONTRATO**, em seus exatos termos; e (ii) à apresentação, pelo terceiro, de garantia idônea e compatível com o valor do aluguel em vigor. Cumpridos os critérios aqui descritos, o **LOCADOR** compromete-se a manifestar sua aceitação, sendo que eventual recusa deverá ser devidamente motivada.

12.5 Este **CONTRATO** e seus anexos, os quais fazem parte integrante do **CONTRATO**, só poderão ser validamente alterados mediante documento escrito e assinado pelas **PARTES**.

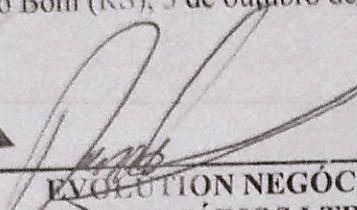
13 DO FORO

As **PARTES** elegem o Foro da Comarca de Campo Bom (RS) para dirimir quaisquer controvérsias relativas ao **CONTRATO**, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

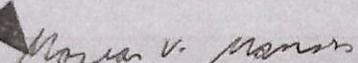
71

E, por estarem justas e contratadas, as PARTES assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que produza seus efeitos jurídicos.

Campo Bom (RS), 3 de outubro de 2022


 EVOLUTION NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.


 MACAMO ALIMENTOS EIRELI


 MARCOS VINICIUS MONACO

Testemunhas:

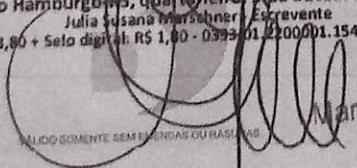
1. Diego Augusto de Avila
 Nome: DIEGO AUGUSTO DE AVILA
 RG: 9095 462544

2. _____
 Nome: _____
 RG: _____

2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo
 Tabelião Lauro Assis Machado Barreto
 Rua Bento Gonçalves, 2038 - Bairro Centro - (51) 3036-7777
 www.tabelionatobareto.com.br

Reconheço a AUTENTICIDADE da firma de: MARCOS VINICIUS MONACO
 por MACAMO ALIMENTOS LTDA. Dou fé.
 Em testemunho da verdade
 Novo Hamburgo-RS, quarta-feira, 3 de outubro de 2022
 Julia Susana Marschner - Escrevente
 Emol: R\$ 8,80 + Selo digital: R\$ 1,80 - 0393-01.2100001.15456 (187)

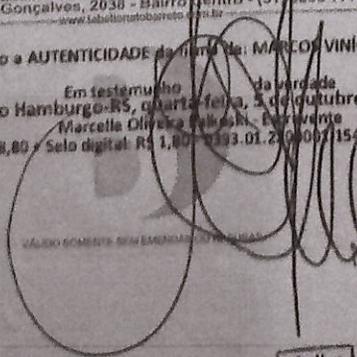



 Marcelle Oliveira Falkoski
 Escrevente

2º Tabelionato de Notas de Novo Hamburgo
 Tabelião Lauro Assis Machado Barreto
 Rua Bento Gonçalves, 2038 - Bairro Centro - (51) 3036-7777
 www.tabelionatobareto.com.br

Reconheço a AUTENTICIDADE da firma de: MARCOS VINICIUS MONACO.
 Dou fé.
 Em testemunho da verdade
 Novo Hamburgo-RS, quarta-feira, 3 de outubro de 2022
 Marcelle Oliveira Falkoski - Escrevente
 Emol: R\$ 8,80 + Selo digital: R\$ 1,80 - 0393-01.2100001.15456 (498)



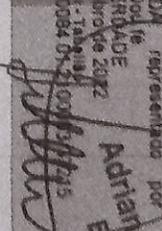

 Marcelle Oliveira Falkoski
 Escrevente

O exame do teor do documento é de responsabilidade das partes

O exame do teor do documento é de responsabilidade das partes

TABELIONATO DE NOTAS DE CAMPO BOM - RS
 Rua Amore, nº 345 - Fone (51) 3134-8840 - CEP 97700-000
 FERNANDO VIRMOND PORTOLA GIOVANNETTI - Títilo

Reconheço a AUTENTICIDADE da firma de EVOLUTION NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA representada por DORCELO JOSÉ DOS SANTOS Dou fé
 EM TESTEMUNHO DA VERDADE
 Campo Bom - quarta-feira, 3 de outubro de 2022
 FERNANDO VIRMOND PORTOLA GIOVANNETTI - Títilo
 Emol: R\$ 8,80 + Selo digital: R\$ 1,80 - 0004-01.2100001.15456 (187)


 Adriana Clair Vetter
 Escrevente