

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

**SEAROM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.856.506/0001-00, sediada à Rua Dom Francisco, nº 20-B, Vila Real, Balneário Camboriú/SC, CEP 88337-090, doravante denominada **LOCADORA**;

**MIMIM COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.794.128/0001-07, sediada à Av. Sete de Setembro, 410, Loja 01, Centro, Itajaí/SC, CEP 88301-200, neste ato representada pela sua administradora **VERANEA CRISTINA DIRKSEN**, brasileira, solteira, inscrita no CPF sob o nº 908.255.609-00, residente e domiciliada à Rua Consul Carlos Renaux, 130, Apto 902, Cabeçudas, Itajaí/SC, CEP 88306-460, doravante denominada **LOCATÁRIA**;

**VERANEA CRISTINA DIRKSEN**, brasileira, solteira, inscrita no CPF sob o nº 908.255.609-00, residente e domiciliada à Rua Consul Carlos Renaux, 130, Apto. 902, Cabeçudas, Itajaí/SC, CEP 88306-460, doravante denominada **FIADORA**

Por meio do presente instrumento, partes qualificadas supra resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Locação de Imóvel Comercial, que será regido pelos termos abaixo delineados:

**Cláusula 1ª:** Na melhor forma de direito, a LOCADORA dá em locação comercial para a LOCATÁRIA os imóveis urbanos, inscritos nas matrículas nº 04567, 06034, 33605, 33992 e 57429, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú/SC, e localizado à Quinta Avenida, nº 33, Bairro Vila Real, Balneário Camboriú/SC.

**Parágrafo Único:** As partes concordam que formalizarão aditivo contratual para alterar a LOCATÁRIA caso esta e/ou seus sócios venham a constituir nova pessoa jurídica específica para operar o posto de combustível no imóvel objeto deste contrato.

**Cláusula 2ª:** O imóvel será destinado para o fim exclusivo de exploração comercial de negócio de comercialização de combustíveis e loja de conveniência.

**Parágrafo Primeiro:** A LOCATÁRIA declara que já é conhecedora dos fins e usos permitidos pela municipalidade para instalações como a que é objeto do presente negócio, correndo por sua conta e risco, atual ou futura, as condições para concessão de alvarás e licenças necessárias para seu ramo de atividade, não cabendo nenhum direito à indenização, sob qualquer pretexto, caso lhe seja impedido pelo poder público o uso do imóvel.

**Parágrafo Segundo:** Caso não seja concedida à LOCATÁRIA as licenças e alvarás necessários à construção e implantação do objeto do contrato previsto na cláusula 2ª, desde que não por culpa da LOCATÁRIA, considerar-se-á automaticamente rescindido o presente instrumento, sem ônus às partes e retorno ao *status quo ante*, incluindo a restituição da posse por parte da LOCATÁRIA à LOCADORA no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, caso já lhe tenha sido transmitida.

**Cláusula 3ª:** O imóvel será entregue pela LOCADORA à LOCATÁRIA totalmente desabitado num prazo não superior a 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de assinatura do presente instrumento.

**Parágrafo Único:** As partes concordam que o a única edificação que permanecerá no imóvel é um galpão, que continuará na posse da LOCADORA para usar gozar e dispor da melhor forma que lhe convier, desde que não dificulte a operação da LOCATÁRIA.

**Cláusula 4ª:** A LOCATÁRIA fica responsável pela aprovação e construção de um posto de gasolina, loja de conveniência e 03 salas comerciais de no mínimo 40m<sup>2</sup> no imóvel objeto deste instrumento, observando estritamente o projeto arquitetônico que segue anexo e faz parte integrante deste contrato.

**Parágrafo Primeiro:** As 03 salas comerciais mencionadas nesta cláusula continuarão em posse do LOCADOR, e poderão por ele ser livremente exploradas ou alugadas da forma que bem entender, desde que não sejam destinadas a operações que concorram diretamente com a área de atuação da LOCATÁRIA.

**Parágrafo Segundo:** A LOCATÁRIA autoriza desde já a edificação de um segundo andar nas 03 salas comerciais mencionadas no parágrafo anterior, o que será realizado às expensas da LOCADORA, e no tempo que esta entender pertinente.

**Parágrafo Terceiro:** A LOCATÁRIA será exclusivamente responsável pela obtenção de LAP/LAI para viabilizar a construção e operação do posto de combustível, e tem o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da obtenção de referidas licenças para finalizar a construção de todo o empreendimento.

**Parágrafo Quarto:** Uma vez edificada a estrutura do posto de gasolina pela LOCATÁRIA, esta será de propriedade da LOCADORA, que poderá fazer utilização plena de toda a construção após o prazo deste contrato, ressalvando os ativos imobilizados (tanques, bombas de combustível, cobertura, aparelhos elétricos da loja de conveniência, móveis e eletrônicos do escritório administrativo), cuja remoção ocorrerá às custas da LOCATÁRIA.

**Cláusula 5ª:** O prazo do presente contrato é de 180 (cento e oitenta) meses, com início na data de assinatura do presente instrumento.

**Parágrafo Primeiro:** Estipulam as partes cláusula de vigência para o caso de alienação do imóvel durante o prazo de locação, na forma prevista no *caput* do art. 8º da Lei 8.245/91.

**Parágrafo Segundo:** Após o prazo estipulado nesta Cláusula 5ª o presente instrumento será automaticamente rescindido, e a Locatária deverá a restituir o imóvel locado com toda a edificação e em amplas condições de utilização.

**Parágrafo Terceiro:** Na oportunidade da restituição do imóvel para a Locadora, a Locatária deverá, às suas custas, promover a remoção de todo equipamento, estrutura, e aparelhagem que seja de sua propriedade, num prazo máximo de 10 (dez) dias, contados do término do contrato.

**Cláusula 6ª:** O valor do aluguel começará a ser pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA a partir do recebimento da posse dos imóveis, e terá vencimento todo o dia 05 (cinco) de cada mês, na seguinte forma e valor:

- a) **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)** a partir da entrega da posse do terreno ao LOCATÁRIO até o 12º (décimo segundo) mês da posse, ou a até o início da operação do posto, levando sempre em conta o fato que ocorrer primeiro;
- b) **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)** pelos próximos 12 (doze) meses;
- c) **R\$ 13.000,00 (treze mil reais)** por mais 12 (doze) meses contados do período indicado na alínea "b" desta cláusula.;

**Parágrafo Primeiro:** Findo o prazo disposto na alínea "c" desta cláusula o valor do aluguel sofrerá reajuste anual, equivalente à variação acumulada do índice IPCA, ocorrida nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores, quando for positiva.

**Cláusula 7ª:** Enquanto vigorar este contrato, ou permanecer a LOCATÁRIA ocupando o imóvel locado além do prazo contratual, ficará a cargo exclusivo da mesma o pagamento, como encargos contratuais da locação, de todos os tributos federais, estaduais e/ou municipais, taxas e demais encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, bem como ao pagamento de todas as despesas referentes ao consumo de energia elétrica, água e esgoto.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de não pagamento pela LOCATÁRIA de qualquer um dos encargos da locação previstos neste instrumento, cujo pagamento tenha sido ou venha a ser efetuado pela LOCADORA, obriga-se a LOCATÁRIA a reembolsar os respectivos valores no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, aplicando-se quanto ao inadimplemento e à mora todo o disposto neste instrumento.

**Cláusula 8ª:** O inadimplemento dos aluguéis mensais pela LOCATÁRIA, na forma, valores e vencimentos ajustados no *caput*, implicará na imediata constituição da LOCATÁRIA em mora, independentemente de qualquer notificação, obrigando-se, a LOCATÁRIA, sem prejuízo das demais sanções previstas neste instrumento, ao pagamento dos valores em débito, acrescidos dos seguintes encargos, decorrentes da mora:

- a) Correção monetária, calculada pela variação acumulada do índice IGPM/FGV;
- b) Juros de mora de 0,0333% ao dia, sobre os valores em débito monetariamente corrigidos;
- c) Multa de 20% (vinte por cento) sobre valor das parcelas inadimplidas.

**Parágrafo Primeiro:** Na ocorrência de inadimplência de 03 (três) ou mais parcelas de aluguel ou dos acessórios, sejam elas sucessivas ou não, poderá a LOCADORA denunciar o contrato e postular o despejo, inclusive de forma liminar.

**Parágrafo Segundo:** As partes concordam que, havendo interpelação através de advogados constituídos para sanar inadimplência decorrente deste contrato, seja judicial ou extrajudicial, a parte que der causa arcará com honorários advocatícios da parte credora no importa de 20% do valor eventualmente perseguido.

**Cláusula 9ª:** A Locatária deverá manter durante toda vigência deste contrato de aluguel, seguro, inclusive contra incêndio e desastres naturais, no imóvel, em companhia de sua livre escolha, cujo valor segurado deverá levar em conta o valor de mercado do imóvel locado, assim como das despesas de sua manutenção e conservação.

**Cláusula 10ª:** Todas as edificações, construções, benfeitorias de qualquer espécie, instalações, decorações e alterações de que necessitar o imóvel locado serão executadas e pagas pela LOCATÁRIA, mas dependerão sempre de prévia e expressa autorização por escrito da LOCADORA.

**Parágrafo Primeiro:** Todas as construções e benfeitorias realizadas pela Locatária no imóvel objeto deste instrumento, mesmo que sejam úteis, a ele se incorporarão por acessão, não cabendo qualquer direito a indenização, compensação ou retenção, salvo disposição em contrária neste mesmo instrumento contratual.

**Parágrafo Segundo:** As decorações introduzidas pela LOCATÁRIA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e substância do imóvel locado, nem lhe cause danos.

**Parágrafo Terceiro:** Não se consideram benfeitorias, para os efeitos desta cláusula, os letreiros ou emblemas publicitários, de propriedade da LOCATÁRIA, que vierem a ser instalados no imóvel locado, que, se solicitado pela LOCADORA, dele deverão ser retirados ao término da locação.

**Parágrafo Quarto:** A LOCATÁRIA declara e reconhece que recebe o imóvel locado em perfeitas condições de uso e conservação.

**Cláusula 11ª:** A intimação, autuação ou notificação das autoridades públicas, bem como eventual não concessão ou cassação de qualquer tipo de alvará, que impliquem ou não em interdição ou fechamento da atividade a ser desenvolvida no imóvel locado, não eximirá a LOCATÁRIA das obrigações assumidas no presente contrato, nem tampouco será motivo para sua resolução, rescisão ou denúncia da locação com a devolução do imóvel locado sem o pagamento da multa pactuada neste instrumento.

**Cláusula 12ª:** A LOCATÁRIA se compromete a não sublocar, no todo ou em parte, o imóvel objeto do presente contrato, bem como a não realizar cessão dos direitos pactuados no presente instrumento, a qualquer título.

**Cláusula 13ª:** No caso de dano no imóvel locado deverá a LOCATÁRIA, através de recursos próprios, recuperar todos os estragos ocorridos, a fim de que quando da restituição do imóvel locado, encontre-se este e seus respectivos utensílios, acessórios e componentes em perfeito estado de conservação e em perfeitas condições para a sua imediata utilização.

**Parágrafo Primeiro:** O disposto nesta Cláusula inclui danos por incêndio e ambiental, seja durante ou após a vigência deste instrumento contratual, desde que decorra do período em que o imóvel se encontrava locado.

**Parágrafo Segundo:** Caso a reparação dos danos dispostos nesta cláusula se exceda ao tempo da locação, não será considerado entregue o imóvel, e a LOCATÁRIA deverá indenizar a LOCADORA pelo período necessário, levando em consideração o valor do aluguel vigente.

**Cláusula 14ª:** No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, o presente contrato ficará automaticamente resilido de pleno direito, podendo, neste caso, a LOCATÁRIA pleitear do poder público expropriante, mas nunca da LOCADORA, as indenizações que porventura tiver direito.

**Cláusula 15ª:** Fica estipulada a multa correspondente ao valor de 3 (três) meses de aluguel vigente à época da ocorrência do ato faltoso, para a parte que transgredir qualquer de suas condições ora estipuladas, ressalvadas as penalidades específicas mencionadas neste instrumento.

**Cláusula 16ª:** As partes concordam que será possível a rescisão antecipada da locação pela LOCATÁRIA antes do término do prazo contratual, devendo a parte que pretende a rescisão arcar com multa na quantia equivalente a 50% (cinquenta por cento) do total dos valores de aluguel mensal faltantes para o término do prazo contratual, tomando-se por base o valor do aluguel vigente.

**Parágrafo Único.** A parte que pretender a rescisão na forma prevista nesta Cláusula deverá, às suas custas, promover a remoção de todo equipamento, estrutura, e aparelhagem que seja de propriedade da LOCATÁRIA, num prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do término do contrato.

**Cláusula 17ª:** No caso de insolvência ou falência da LOCATÁRIA, o presente contrato se rescinde automaticamente, sem prejuízo das sanções previstas neste instrumento para o caso de rescisão antecipada.

**Cláusula 18ª:** A fiadora se obriga solidariamente ao pagamento do aluguel, acessórios, condições e penalidades previstas pelo presente instrumento contratual, e renuncia expressamente a qualquer benefício de ordem, que decorra ou não de previsão legal.

**Cláusula 19ª:** O presente contrato obriga os herdeiros ou sucessores das partes contratantes e a todas as pessoas que vierem a se sub-rogar nos direitos da LOCADORA a qualquer título.

**Cláusula 20ª:** As comunicações entre a LOCADORA e a LOCATÁRIA, bem como as notificações e intimações, poderão ser efetuadas através de carta com aviso de recebimento, bem como e-mail ou outro meio idôneo de comprovada eficácia.

**Cláusula 21ª:** Fica desde já eleito pelas partes o foro central da Comarca de Balneário Camboriú/SC, domicílio das partes contratantes, com exclusão de qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja, para processar e julgar ação decorrente do presente contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

Balneário Camboriú/SC, 15 de dezembro de 2022.

---

**SEAROM ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S/S LTDA**

Locadora

---

**MIMIM COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS EIRELI**

Locatária

---

**VERANEA CRISTINA DIRKSEN**

Fiadora

Testemunhas:

---

Nicolas Freiburger Testoni

CPF: 071.153.789-59

---

Suitiberto Russi

CPF: 714.812.909-59