

Aditamento a Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial

1. Partes.

Locadora

Motriz Veículos e Peças Ltda., sociedade empresária com sede na Rua Itapicuru nº 369, conjunto nº 104/105, sala nº 01, Perdizes, São Paulo-SP, CEP 05006-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.502.356/0001-75, neste ato por seu representante legal, na forma de seu contrato social;

Locatária

Gotemburgo Veículos Ltda., sociedade empresária com sede na Via Centro nº 375-A, Cia Sul, Simões Filho-BA, CEP 43700-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.233.622/0001-95, neste ato por seu representante legal, na forma de seu contrato social.

Fiadores

Ricardo Bernardino Pamplona, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade nº 950.977, inscrito no CPF/MF sob o nº 520.293.609-53, residente e domiciliado na Avenida Lafayette Coutinho, nº 496, Bairro Comércio, Salvador-BA.

2. Considerações iniciais.

2.1. Considerando que:

- i. a Locadora é proprietária do imóvel localizado no Parque Industrial Cia. Sul, Rodovia Cia Aeroporto, KM 1, S/N, Simões Filho-BA, matriculado sob o nº 005, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Simões Filho-BA ("**Imóvel**");
- ii. as partes firmaram em data de 11/12/2001 um *Contrato de Locação Comercial*, aditado em 09/02/2006 ("**Contrato de Locação**"), tendo por objeto a locação do Imóvel à Locatária;
- iii. nos termos do Contrato de Locação, a Locatária permaneceria na posse direta do Imóvel até dez/2011;
- iv. há interesse da Locatária em permanecer na posse do Imóvel por um período maior, resolvem firmar o presente aditamento, nos seguintes termos.

3. Objeto.

- 3.1. Pelo presente instrumento, as partes aditam o Contrato de Locação do Imóvel, que passará a vigor observadas as seguintes cláusulas e condições.

4. Prazo da locação e restituição do Imóvel.

- 4.1. A Locadora loca o Imóvel à Locatária, para fins não residenciais, pelo prazo adicional de 5 (cinco) anos, prazo esse que terá início em 12/12/2011 e término em 11/12/2016.

- 4.1.1. Após o prazo estipulado na cláusula anterior, a renovação da locação será livremente avaliada pelas partes de acordo com seus interesses e conveniências naquele momento.

- 4.2. A Locatária declara que já se encontra na posse do Imóvel, que está em perfeito estado de conservação e asseio, obrigando-se, assim, a conservá-lo e restituí-lo, da mesma forma, ao término desta locação. Caso a Locatária não restitua o Imóvel no fim do prazo contratual ou em caso de rescisão, pagará, enquanto estiver indevidamente na posse deste, uma taxa de ocupação a ser fixada judicialmente.

5. Valor do aluguel, forma de pagamento e reajuste.

- 5.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), que deverão ser pagos todos os dias 5 (cinco) de cada mês.

- 5.1.1. Por mera liberalidade, a Locadora concederá à Locatária um desconto de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais) no valor dos aluguéis devidos nos primeiros 12 (doze) meses.

- 5.1.2. Os valores fixados nas cláusulas anteriores serão pagos por meio de depósitos bancários na conta bancária da Locadora, servindo o respectivo comprovante do depósito como recibo de quitação, ou por outro meio por ela expressamente indicado.

- 5.2. O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, com base na variação positiva apurada pelo IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas), verificada no respectivo período. Em caso de extinção ou impossibilidade, por qualquer meio, de utilização do índice eleito, os aluguéis passarão a ser reajustados pelo INPC/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística). Sobrevindo lei autorizando a redução de periodicidade dos reajustes, estes poderão ser feitos segundo a menor periodicidade admitida. Os reajustes, excetuada a hipótese de alteração da periodicidade, dispensam prévia notificação.

- 5.2.1. Ajustam as partes que base de cálculo para o reajuste dos aluguéis será o valor cheio mencionado na cláusula "5.1" supra, sem o desconto concedido para os primeiros 12 (doze) meses.

6. Destinação do Imóvel, autorizações de funcionamento e responsabilidade ambiental.

- 6.1. O Imóvel objeto deste contrato será explorado pela Locatária para implementação de suas atividades empresariais, sendo de sua exclusiva responsabilidade a observância das restrições de zoneamento impostas pela municipalidade e eventuais limitações ou restrições estabelecidas em normas Municipais, Estaduais e Federais.
- 6.2. Ficarão também a cargo da Locatária as responsabilidades pela obtenção e manutenção de todas as autorizações necessárias ao regular funcionamento do estabelecimento que se encontra instalado no Imóvel, tais como alvarás de funcionamento, licenciamento ambiental, bem assim todo e qualquer outro documento exigido pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal para o exercício de suas atividades.
- 6.3. Caso as atividades exercidas pela Locatária acarretem danos ambientais ao Imóvel, a responsabilidade pela eventual descontaminação e/ou outras providências congêneres de caráter ambiental será da Locatária, a quem compete também o pagamento de eventuais multas e obrigações de qualquer ordem.

7. Encargos da locação.

- 7.1. É de responsabilidade da Locatária também o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o Imóvel, em especial o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e as taxas Municipais.
- 7.1.1. É obrigação da Locatária a guarda dos comprovantes dos pagamentos dos encargos locatícios por ela diretamente efetuados, entregando-os ao final da locação, ou caso lhes sejam solicitados pela Locadora.
- 7.2. Todos os tributos, taxas e contribuições devidos por conta das obras eventualmente realizadas no Imóvel pela Locatária, serão de exclusiva responsabilidade dela, conforme definido na legislação vigente.

8. Sublocação e alienação do Imóvel.

- 8.1. É expressamente vedado à Locatária sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, no todo ou em parte, sem a expressa concordância da Locadora, sob pena de rescisão deste instrumento.
- 8.2. A Locadora poderá, a seu exclusivo critério, e a qualquer tempo, alienar o Imóvel a terceiros, desde que respeitado, nos termos da legislação vigente, o direito de preferência da Locatária.

TF

9. Benfeitorias.

9.1. A Locatária obriga-se por todas as obras eventualmente realizadas no Imóvel, renunciando, desde já, de modo irrevogável e irretratável, a todo e qualquer possível direito de retenção, indenização ou compensação, por quaisquer benfeitorias ou melhoramentos que vier a introduzir no imóvel, mesmo quando consentidas pela Locadora, posto que referidas obras a este ficarão incorporadas. Ficarão também a cargo da Locatária todas as obras que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativamente à segurança, conservação e higiene do imóvel.

9.1.1. Não é permitido à Locatária, todavia, promover obras que alterem, de qualquer modo, a estrutura, a solidez, a estética, o aspecto ou quaisquer outras características do Imóvel, sem o prévio e expresso consentimento, por escrito, da Locadora.

9.1.2. Desde que seja possível e não implique danos ao Imóvel, quaisquer benfeitorias ou acessões poderão ser removidas pela Locatária quando do término ou rescisão deste contrato.

10. Penalidades.

10.1. A impontualidade ou o inadimplemento, total ou parcial, da Locatária em relação a quaisquer dos pagamentos ajustados neste contrato, acarretará multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária pelo índice eleito, calculados ambos *pro-rata-die*, desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento.

10.1.1. Se o atraso ou inadimplemento perdurar por mais de 30 (trinta) dias, a Locadora notificará a Locatária para regularização no prazo de 5 (cinco) dias úteis. Não cumprida a obrigação pela Locatária no prazo estipulado, será facultado à Locadora dar por rescindido o contrato, devendo o Imóvel ser imediatamente restituído à Locadora, observados os termos da cláusula "4.2" supra.

11. Garantia.

11.1. Para garantia do cumprimento das obrigações aqui assumidas, assina também o presente instrumento, solidariamente com a Locatária em todas as suas obrigações, na qualidade de fiador e principal pagador, os Sr. *Ricardo Bernardino Pamplona*, qualificado no preâmbulo, que, para os devidos fins, declara-se solvente para tanto.

11.1.1. Os Fiadores renunciam expressamente ao disposto no artigo 835 do Código Civil, bem assim ao benefício de ordem.

- 11.1.2. Nos casos de morte, insolvência ou da saída do Fiador *Ricardo Bernardino Pamplona* do quadro societário da Locatária, a mesma se obriga a imediatamente comunicar a Locadora, devendo aquela, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data da ciência do fato, apresentar outro Fiador com idoneidade moral e financeira para substituição da garantia locatícia.

12. Desapropriação.

- 12.1. No caso de desapropriação do Imóvel, ficará a Locadora desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada à Locatária, tão-somente, a faculdade de haver do Poder Público a indenização a que porventura tiver direito.

13. Seguro.

- 13.1. Além da manutenção e reparos que se fizerem necessários para preservação do Imóvel, e das despesas de consumo, tais como energia elétrica, telefone, gás e outros serviços públicos que forem utilizados, a Locatária fica obrigada, também no prazo de até 30 (trinta) dias contados do início da locação, à contratação de seguro com cobertura para incêndio, raio e explosão.

- 13.1.1. No caso de não contratação, pela Locatária, do seguro mencionado na cláusula anterior, ficará a Locadora autorizada a (i) contratá-lo perante a companhia que melhor lhe aprouver, e exigir da Locatária o pagamento do respectivo prêmio, ou (ii) optar pela rescisão do presente instrumento, observados os termos aqui ajustados.

14. Disposições Gerais.

- 14.1. Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para a Locatária abandonar o Imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se procedida vistoria judicial que apure estarem as construções ameaçadas.
- 14.2. A Locadora poderá, dentro do horário comercial, vistoriar livremente o Imóvel, sempre que necessário, devendo avisar a Locatária, por escrito, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.
- 14.3. Na utilização do imóvel locado, a Locatária responderá por todas as sanções que lhe possam ser aplicadas, em decorrência de infrações que venha a cometer no exercício de suas atividades, isentando a Locadora de qualquer responsabilidade.
- 14.4. Qualquer tolerância das partes em exigir o estrito cumprimento dos termos ou condições deste contrato, ou de exercer um direito dele decorrente, não constituirá renúncia aos referidos termos, condições ou direitos e não afetará o direito das partes em exercê-los a qualquer tempo.


TF

14.5. Os comunicados decorrentes deste contrato deverão ocorrer preferencialmente por e-mail, nos endereços eletrônicos abaixo:

- i. Pela Locadora: lupercio.neto@irga.com.br;
- ii. Pela Locatária: paulo.khouri@gotemburgo.com.br.

14.5.2. Caso as partes pretendam formalizar alguma comunicação, poderão utilizar-se do serviço de *telegrama*, que serão considerados perfeitos e capazes de produzir todos os efeitos jurídicos se recebidos nos endereços constantes da qualificação preambular.

14.6. O presente contrato é celebrado com as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título, ressalvadas as hipóteses de rescisão aventadas no corpo deste instrumento.

15. Resolução dos ajustes anteriores.

15.1. Ficam resolvidos todos e quaisquer ajustes, escritos e/ou verbais, anteriormente realizados pelas partes no que toca à locação do Imóvel, passando, a partir desta data, os termos do presente instrumento a valer como ajuste integral no que toca à dita locação.

16. Foro.

16.1. Elegem as partes o foro da comarca de São Paulo, Capital, para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou questões oriundas deste contrato.

As partes firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas instrumentárias.

São Paulo, 12 de dezembro, 2011.

3ª Cartório
PIRITUBA

Motriz Veículos e Peças Ltda.

Gotemburgo Veículos Ltda.

Ricardo Bernardino Pamplona

DO 1º OFÍCIO
FILHO-BA

(s) assinada(s) por
meu sinal público
Nº 1710612

da verdade

crevente Autorizada

Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas
AV. MUNGUA, 201 - PIRITUBA - CEP 05154-000 - SÃO PAULO / SP
FONE/FAX: 3904-6035 - e-mail: 31rctab@uol.com.br

Reconheço, por semelhança, a firma de: LUPERCIO FRANÇA TORRES,
em conformidade com valor reconhecido, em 11
São Paulo, 14 de março de 2012. - (39045279) 3552799241478-36717
Fica este - da verdade, (016-11) 36717
"Válida presente com selo de autenticidade"

☐ Sandro U. Guimarães ☐ Diego Leonardi Tozzo ☐ Ricardo Horvat ☐ Diego da Silva Cavatini
☐ Ana Cristina A. C. Cavalcanti ☐ Antonio Carlos Flust ☐ Adelino Papa Rocha ☐ Angela Lopes da Almeida ☐ Marcelo V.S. Longo

TF 6

12/12

Testemunhas:

Beny Ap. Franco

Nome: **BENY APARECIDA FRANCO**
RG: **RG 11.060.172**
CPF 035.182.578-97

to kaza

Nome:
RG: