

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE FUNDO DE COMÉRCIO

Pelo presente instrumento particular, de um lado, LONGEVITA - PRODUTOS HIGIENICOS LTDA (EM LIQUIDAÇÃO JUDICIAL), com sede na Rua Max Erichsen 144, Estrela/RS, neste ato representada pelo Administrador Judicial nomeado nos autos da Dissolução de Sociedade, Luis Henrique Guarda, OAB 49914, endereço Rua Nilo Peçanha, nº 2825/802, Porto Alegre/RS, doravante denominado ARRENDADORA; e de outro lado Renata Casagrande Galiotto, CPF 488.351.100-68, RG 8043627945, Brasileira, casada, domiciliada na Rua Flores da Cunha nº 1025, Encantado/RS, doravante simplesmente denominado ARRENDATÁRIA, têm entre si justo e acertado o presente CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE EQUIPAMENTOS, MÓVEIS, ESTOQUE, VEÍCULOS E FUNDO DE COMÉRCIO, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A ARRENDADORA se obriga neste ato a dar em arrendamento à ARRENDATÁRIA os bens constantes na relação Anexo I, que fora publicado no jornal em Edital, avaliados em R\$820.460,00, objetos da arrecadação nos autos do processo nº 5000865-97.2021.8.21.0047, onde houve a arrematação e direito de Arrendar os referidos bens pela ARRENDATÁRIA.

§ 1º. Juntamente com o fundo de comércio, é dado em arrendamento os bens móveis, equipamentos, veículos e utensílios que o guarnecem e embelezam o ambiente, e os quais são abaixo listados, no anexo I.

§ 2º. Quando do início do arrendamento será lavrado auto de vistoria no qual constará, pormenorizadamente, a descrição da quantidade, qualidade e espécies de bens existentes.

CLÁUSULA SEGUNDA – A ARRENDATÁRIA declara que efetuou a vistoria prévia de todos os bens, antes do leilão de Arrendamento onde foi vencedora, e também o fez antes da assinatura do presente contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA - O prazo do presente contrato de arrendamento é de 2 anos, a iniciar no dia 26 de Julho de 2021 para terminar no dia 26 de julho de 2023, data em que a ARRENDATÁRIA se obriga a restituir os bens objeto do anexo I, com exceção da matéria prima, listada e avaliada em R\$130.000,00, pois estará efetuando o pagamento desses bens ao longo de 10 parcelas mensais iniciais desse contrato, junto com o valor do Arrendamento.

Parágrafo Único – A ARRENDATÁRIA terá a opção de compra dos bens objeto do Arrendamento, à partir do 13º mês de contrato e deve ser exercido até o final do contrato, pelo valor de avaliação com desconto de 20% para o ARRENDATÁRIO. Caso o Arrendatário não efetue a opção de compra, o Administrador Judicial retomar os bens e os mesmos irão a leilão a quem mais der, iniciando pelo valor de avaliação e em seguida pela melhor oferta.

CLÁUSULA QUARTA - O presente Arrendamento é exclusivamente para a manutenção dos bens listados no Anexo I e já existentes, estando vedadas alterações de quaisquer naturezas, bem como alienação ou doação destes bens.

CLÁUSULA QUINTA - O valor de arrendamento mensal é de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago até o dia 26 de cada mês subsequente ao arrendamento. A correção do valor obedecerá o IPCA, com análise a cada 6 meses.

Parágrafo Primeiro. Para a efetivação desse contrato, e já de pleno conhecimento da ARRENDATÁRIA, esta deverá apresentar uma garantia Imobiliária ou Bancária em valor superior a R\$1.230.690,00. Sendo garantia Imobiliária deverá acompanhar avaliação efetuada por imobiliárias locais, sem prejuízo de verificação por parte do Administrador Judicial. O imóvel apresentado deverá estar livre e desembaraçado. A garantia apresentada poderá ser fiança bancária e deve ser validade de 3 em 3 meses junto ao Banco emitente.

CLÁUSULA SEXTA - A ARRENDADORA, ou seu procurador devidamente constituído, expedirá recibo discriminado no qual conste o valor total do arrendamento, ficando ciente a ARRENDATÁRIA de que todos os encargos tributários incidentes sobre a operação ficam sob sua responsabilidade. O contrato de locação do Prédio onde estão localizados os bens do anexo I, deve ser mantido e honrado pela ARRENDATÁRIA, e os valores não se confundem e não estão incluídos no valor deste arrendamento. Os valores poderão ser recolhidos nos autos do processo nº 5000865-97.2021.8.21.0047, que tramita na Vara Cível da Comarca de Estrela.

CLÁUSULA SÉTIMA - Além dos valores referentes aos aluguéis do imóvel sede a ARRENDATÁRIA também será responsável, enquanto durar o arrendamento, por todos os valores por ele despendidos e que possam ser individualizados, como despesas de água, luz, impostos de operação, encargos de licenciamento, etc.

Parágrafo único. A ARRENDATÁRIA, no curso do arrendamento, obriga-se, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, que não constituirão motivo para rescisão deste contrato, ficando claro que a utilização do estabelecimento deve respeitar os padrões sanitários e comerciais condizentes com o local.

CLÁUSULA OITAVA - Não será permitida a transferência deste contrato, cessão ou empréstimo total ou parcial do ponto ou do fundo de comércio, sem prévia autorização por escrito da ARRENDADORA.

CLÁUSULA NONA - A ARRENDATÁRIA deve cuidar do negócio como se seu fosse, sob pena de imediata rescisão contratual. Deverá permitir a visita do Administrador Judicial no local dos bens para verificar o estado dos equipamentos e móveis no decorrer deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - A ARRENDATÁRIA se responsabiliza por qualquer dano que venha a causar aos bens que o guarnece o Anexo I, devendo restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu.

§ 1º. Em havendo qualquer dano a ARRENDATÁRIA deve repará-lo, às suas expensas, antes que o finde o contrato, ou no prazo máximo de 90 dias.

§ 2º. Em não cumprindo o determinado no parágrafo acima, a ARRENDADORA fica autorizada a executar os reparos, independentemente de orçamento, utilizando-se para tal fim da caução dada pela Fiança Bancária ou pelo imóvel garantia, valendo-se para tanto de leilão do bem, pelo valor mínimo de avaliação, já autorizado pela ARRENDATÁRIA a venda pela melhor oferta sendo aceito 50% da avaliação.

§ 3º. Executados os reparos a ARRENDADORA apresentará os recibos dos valores gastos, e devolverá, se for o caso, os valores dados em caução e que não foram dispendidos nos reparos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica estipulada multa no valor de 1% do valor total do contrato, e juros legais, por qualquer infração ao determinado neste contrato. Para fins dessa Cláusula o valor do contrato é o valor dos bens do Anexo I, ou seja, R\$820.000,00.

§ 1º. A multa persistirá independentemente das despesas efetuadas para o reparos dos estragos.

§ 2º. A cobrança desta multa não afasta as relativas a outras eventualmente impostas.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - A ARRENDATÁRIA deverá apresentar quando solicitado os comprovantes de pagamento da locação do prédio sede, devendo estar em dia. O não pagamento deste encargo ao terceiro proprietário do prédio poderá encerrar o presente contrato e ainda sob pena de ser executada a caução ou garantia imobiliária..

§ 1º. A caução do imóvel ou Fiança Bancária será liberada ao término do contrato de arrendamento, ou na hipótese de compra dos bens somente se nenhuma irregularidade for verificada durante o auto de vistoria. Em sendo verificado qualquer estrago ao bens dados em Arrendamento a caução ficará retida até que haja o efetivo reparo.

§ 2º. Se a ARRENDATÁRIA não efetivar de livre iniciativa os reparos; as quantias dadas em caução ou fiança bancária serão levantadas e utilizadas na reforma, sendo restituído, tão somente o saldo, se houver.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O contrato aqui firmado reconhece e exclui toda e qualquer responsabilidade por débitos ou obrigações de natureza fiscal, cível, trabalhistas, ambientais e qualquer outra que fora gerada pela empresa Longevita, nos termos do artigo 60 § único da Lei 11.101/2005 aplicado por analogia ao feito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA As partes elegem o foro da Comarca de Estrela, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato, obrigando-se a parte vencida a pagar à vencedora, além das custas e despesas processuais, honorários advocatícios fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE BENS E FUNDO DE COMÉRCIO, em 3 vias de igual teor, juntamente com os fiadores e com duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

ARRENDADORA



ARRENDATÁRIA

TESTEMUNHA 1

TESTEMUNHA 2

