

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

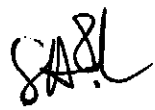
Os signatários deste instrumento, de um lado **MASSA FALIDA DE RIO GRANDE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS LTDA e outra**, representado por seu Síndico Laurence Bica Medeiros, doravante denominado "**LOCADORA**", e, de outro lado, **S.A. PRATTI**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.982.046/0001-07, por seu representante legal Sra. SUSANA ALICIA PRATTI, inscrita no CPF sob o nº. 367.971.200-63, doravante denominado "**LOCATÁRIA**", têm justo o seguinte contrato de locação, que mutuamente convencionam, outorgam e aceitam, a saber:

As partes convencionam que o imóvel objeto desta locação, o qual está transcrito abaixo, foi arrecadado em favor da Massa Falida de Rio Grande Produtos Alimentícios, no processo que tramita perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Rio Grande, sob o nº 23/104.0011190-7, havendo autorização judicial para a presente locação, nos termos das cláusulas a seguir transcritas, sem prejuízo da discussão envolvendo a questão da formação de grupo econômico entre as empresas Falidas, visando minimizar os custos com vigilância no local.

Imóvel: Um prédio térreo, construído de alvenaria e coberto de telhas de barro, com quatro aberturas de frente situado a rua Caramuru nº 222, nesta cidade, e seu respectivo terreno próprio de forma irregular, medindo de frente 13,40mts na direção de norte a sul, daí na direção de leste a oeste, 39,50mts, daí na direção de norte a sul 7mts daí na direção de leste a oeste 20,00mts, daí, pelo fundo 23,55m, daí na direção de oeste a leste, onde fecha o perímetro, até encontrara face da rua Caramuru, 59,58mts, dividindo-se pela frente a leste, com a dita rua Caramuru, pelo lado norte com terreno de Osmar Antunez Gonçalves, pelo fundo a oeste com terreno de sucessores de Llopart & Cia Ltda, com direito a meação na parede divisória do lado norte, do prédio acima descrito, e um terreno próprio sem benfeitorias, medindo 7,00m de frente por 40,00m de comprimento situado a rua Caramuru, localizado distante 53,40m da esquina da Avenida Portugal e que se divide pela frente a leste com a dita rua Caramuru, pelo fundo a oeste e pelo lado sul com terrenos da Llopart & Cia ou sucessores, e pelo norte com imóvel da adquirente, nos aludidos terrenos existem as seguintes construções: Um prédio de alvenaria, coberto com telhas de cimento amianto, edificado no alinhamento da rua, com todas as dependências destinadas a indústria, tendo frente, para a rua cinco janelas e portão de entrada lateral, com camaras de estocagem, camara de congelamento, sala de máquinas, ante-camara, deposito sal, sala de etipoa. Vestiaria mas. E feminino salão de elaboração (evisceração e fileteamento) banheiros, W.C tanque salga, salão de recepção, vestiário, masculino. W.C masculino com a área coberta de 928.99m².

Proprietario: Rio Grande Produtos Alimentícios Ltda, CGC 94.858.875/0001-72, com sede nesta cidade,

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo da locação é de 02 (dois) anos, a iniciar-se a partir da assinatura do presente contrato, prorrogáveis por igual período de acordo





com as partes, momento em que o **LOCATÁRIA** se obriga a restituir o imóvel no estado em que recebeu, inclusive com os bens móveis nele constantes, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a guarda e manutenção de todos os bens móveis que se encontram no local, cuja relação se encontra no auto de arrecadação e avaliação juntada no processo falimentar, sendo que a falta de qualquer bem no local quando da entrega do imóvel, deverá ser indenizado, em espécie, pelo valor constante na avaliação do processo, sem prejuízo as perdas e danos.

Parágrafo Segundo: Obriga-se a **LOCATÁRIA** a renovar expressamente novo contrato, caso venha a permanecer no imóvel. O novo aluguel, após findo o prazo estipulado, será calculado mediante o método comparativo de preços de imobiliárias locais para imóveis do mesmo padrão, salvo convenção das partes.

Parágrafo Terceiro: Em caso de determinação judicial para alienação do imóvel no processo falimentar, o que pode ocorrer a qualquer tempo, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a desocupar o imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, cumprindo todos os termos do contrato, devendo o aluguel do período ser pago diretamente para o arrematante, salvo convenção diversa com o mesmo, sem direito a qualquer indenização por benfeitorias realizadas no imóvel, seja qual for sua natureza.

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel mensal é no valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**.

Parágrafo primeiro: A **LOCATÁRIA** se compromete a efetuar o pagamento do aluguel até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, mediante depósito judicial nos autos do processo falimentar nº 023/1.04.0011190-7, cuja guia deverá ser retirada diretamente no cartório judicial, mediante comprovante remetido ao Síndico da Massa.

Parágrafo segundo: Em caso de mora no pagamento dos aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará a **LOCATÁRIA** obrigada ao pagamento do principal, acrescido de juros de mora de 2% ao mês e correção monetária pelo IGP-M, mais multa penal de 5% sobre a totalidade do débito;

CLÁUSULA TERCEIRA: Obriga-se a **LOCATÁRIA**, além do pagamento do aluguel, a satisfazer o pagamento do consumo de água, luz, esgoto e IPTU, bem como todos os demais tributos municipais que recaiam sobre o imóvel locado, ficando sob sua responsabilidade providenciar todas as licenças necessárias ao exercício da atividade, assim como eventuais multas sofridas em função da falta de cumprimento da legislação pertinente para o exercício da atividade, ficando a **LOCADORA** isento de



qualquer responsabilidade sobre as mesmas, a partir da posse da **LOCATÁRIA** no local.

CLÁUSULA QUARTA: O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a indústria, não podendo ser mudada a sua destinação sem o consentimento expresso da **LOCADORA**.

CLÁUSULA QUINTA: A **LOCATÁRIA** declara ter procedido à vistoria do imóvel locado, recebendo-o em perfeito estado, inclusive dos bens que guarnecem o local, obrigando-se:

Parágrafo primeiro: Manter o objeto da locação no mais perfeito estado de conservação e limpeza, para assim restituí-lo a **LOCADORA**, quando finda ou rescindida a locação, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente, as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outras.

Parágrafo segundo: Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação sem o conhecimento e autorização prévia da **LOCADORA**;

Parágrafo terceiro: Encaminhar a **LOCADORA** todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que foram entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes;

Parágrafo quarto: No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pela **LOCADORA**, repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização ou retenção de benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

Parágrafo quinto: Facultar a **LOCADORA** ou ao seu representante legal examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, com aviso prévio de 48hs.

Parágrafo sexto: Na entrega do prédio, verificando-se a infração pela **LOCATÁRIA** de quaisquer das cláusulas que se compõe este contrato, e que o prédio necessite de algum conserto ou reparo, ficará a **LOCATÁRIA** obrigado a pagar o aluguel e demais encargos até a entrega efetiva das chaves;

Parágrafo sétimo: Findo o prazo deste contrato, por ocasião da entrega efetiva das chaves, a **LOCADORA** mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que fora recebido pela **LOCATÁRIA**;

SAL

89
T

CLÁUSULA SEXTA: A infração das obrigações, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei, por parte da **LOCATÁRIA**, é considerada como de natureza grave, acarretando a rescisão contratual, com o conseqüente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais e legais;

CLÁUSULA SÉTIMA: Caso do imóvel objeto deste contrato seja objeto de leilão judicial, devidamente autorizado e homologado pelo Juiz onde tramita o processo falimentar, o arrematante poderá optar em manter vigente o contrato de locação nos seus exatos termos. Caso o arrematante opte por rescindir o presente contrato, a **LOCATÁRIA** fica obrigado a entregar o imóvel no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da arrematação. Este período, os alugueis serão devidos ao arrematante.

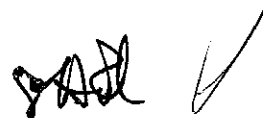
CLÁUSULA OITAVA: Toda e qualquer benfeitoria autorizada pela **LOCADORA**, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo a **LOCATÁRIA** pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas;

CLÁUSULA NONA: Findo o prazo deste contrato, mas prorrogada a locação, por vontade das partes, todas as cláusulas ora estipuladas continuarão em pleno vigor e reguladoras das relações entre os contratantes, até o final e efetiva restituição do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA: Como fiadores e principais pagadores solidariamente responsáveis entre si e ainda com a **LOCATÁRIA**, por todas as obrigações assumidas por este no presente contrato e na forma da lei, assina a própria empresa S.A. PRATTI como FIADORA, até a desocupação do imóvel objeto do contrato e sua entrega nas condições estabelecidas neste contrato.

Parágrafo primeiro: No caso de morte, incapacidade ou insolvência de qualquer um dos fiadores, a **LOCATÁRIA** obriga-se a apresentar, dentre de 15 (quinze) dias, contados da data em que se verificar qualquer destes fatos, substituto idôneo, a juízo da **LOCADORA**, nos termos dos arts. 825 e 826, ambos do Código Civil.

Parágrafo segundo: Fica expressamente convencionado entre os contratantes que a morte da **LOCATÁRIA** não exonera os fiadores e principais pagadores solidários entre si, devendo o imóvel ser desocupado no prazo de 30 (trinta) dias.

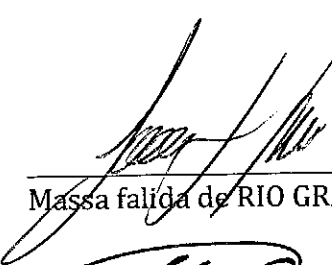


80
T

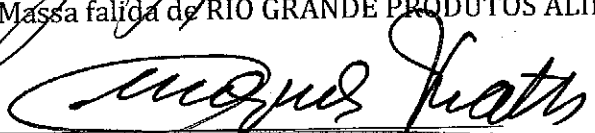
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Fica eleito o foro desta Comarca para a solução de eventuais pendências decorrentes deste contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, firmam o presente juntamente com as testemunhas.

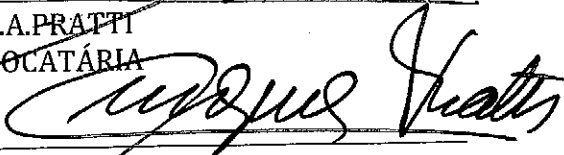
Rio Grande, em 1º de maio de 2013.



Massa falida de RIO GRANDE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA

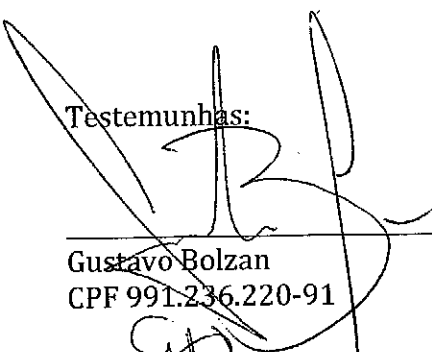


S.A. PRATTI
LOCATÁRIA

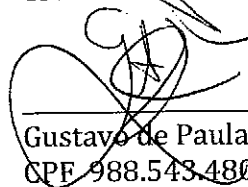


S.A. PRATTI
Fiador

Testemunhas:



Gustavo Bolzan
CPF 991.236.220-91



Gustavo de Paula
CPF 988.543.480-15