

EXMO. SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE CORBÉLIA – PR
GIOVANI MIGUEL WOLF HNATUW

O CODIC – Conselho de Desenvolvimento Industrial e Comercial de Corbélia-Pr, apreciou um Ofício recebido do Sr. Sergio Valdeci Drehmer, no qual relata todos os benefícios financeiro e social que o município terá com a instalação do CD – Centro de Distribuição da empresa Quero Quero em nossa cidade, portanto o Conselho concede em sua totalidade todos os subsídios alcançados pela Lei nr.722/2010, no quesito de horas máquina para terraplenagem e remoção de terra.

O Ofício do mencionado empreendedor, já foi lido e apreciado pela câmara legislativa, dada a relevante importância de nosso município receber tão expressiva empresa, que com certeza será uma das que mais vai gerar empregos, atendendo assim, o grande apelo da população.

Corbélia-Pr, 16 de outubro de 2019.



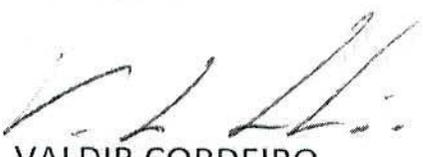
JAIR LUIZ FONTANA

Presidente



LUIS CARLOS STURMER

Vereador



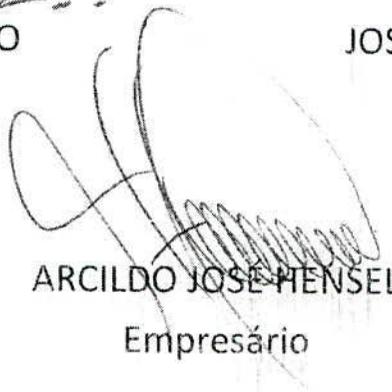
VALDIR CORDEIRO

Vereador



JOSÉ BEZERRA GOMES

Empresário



ARCILDO JOSÉ HENSEL

Empresário



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBELIA
Estado do Paraná
LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS
ANEXO DE METAS FISCAIS
ESTIMATIVA E COMPENSAÇÃO DA RENÚNCIA DE RECEITA
2019

AMF – Demonstrativo 7 (LRF, art.4o, § 2o, inciso V)

R\$ 1,00

TRIBUTOS	MODALIDADE	SETOR/ PROGRAMA/ BENEFICIÁRIO	RENÚNCIA DA RECEITA PREVISTA			COMPENSAÇÃO
			2019	2020	2021	
IPTU	Alteração de Alíquota ou Modificação de Base de Cálculo	Bonificação Progressiva do IPTU	340.000,00	350.000,00	370.000,00	Diminuir a evasão, e custas judiciais.
TAXAS	Remissão	Alvará de Licença	107.000,00	110.000,00	120.000,00	Intensificação das ações de cobrança
ITBI	Remissão	Remissão de multas e juros	300.000,00	310.000,00	330.000,00	Recuperação receita de dívida ativa
ISS	Outros Benefícios	Desconto ISSQN -Profissionais liberais	15.000,00	17.000,00	20.000,00	Recuperação da receita de ISSQN
CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA	Remissão	Remissão de ISSQN incentivo as industrias	200.000,00	210.000,00	220.000,00	Incentivo a geração de emprego e renda/retorno ICMS
COSIP	Remissão	Remissao de ITBI incentivo a industria	20.000,00	20.000,00	20.000,00	Incentivo a geração de emprego e renda/retorno ICMS
TOTAL			982.000,00	1.017.000,00	1.080.000,00	

FON TE: Sistema Elotech Gestão Pública, Unidade Responsável PREFEITURA MUNICIPAL DE CORBELIA, emitido em 10/mar/2020 as 14h e 29m.

CORBELIA 10 de março de 2020

GIOVANI MIGUEL WOLF HNATUW
PREFEITO

CARLA DENISE STREY DA SILVA
CONTADOR

Data: 14/10/2019

Exmº Sr.
Eli Stefanello
Presidente da Câmara Municipal de Corbélia

Excelentíssimo Senhor,

É com muita satisfação que venho até essa casa de leis para informar que após um longo período de negociações, o município de Corbélia será sede de um dos Centros de Distribuição da rede de lojas Quero-Quero.

Com 51 anos de história, a Lojas Quero-Quero possui mais de 400 filiais em mais de 230 cidades no Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná. É a maior rede de materiais de construção, eletrodomésticos, móveis e serviços financeiros do Brasil em quantidade de lojas, além de contar com uma bandeira própria de cartão de crédito, a VerdeCard.

Nascida em 1967 em Santo Cristo, interior do RS, hoje conta com mais de 4.800 funcionários e mais de 2.8 milhões de clientes.

Em Corbélia, a lojas Quero Quero já possui uma filial de sua rede, e agora vai fixar aqui um de seus Centros de Distribuição. Com um contrato de 25 anos de duração, a obra terá um investimento superior a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), numa área total de 80 mil metros quadrados, sendo 24 mil metros quadrados de construção, gerando cerca de 140 empregos diretos e 60 empregos indiretos, atendendo e distribuindo seus produtos a 174 lojas da rede, em nossa região, com uma circulação diária de 100 caminhões, entre carga e descarga.

Além disso, a rede tem uma previsão de expansão em 5 anos, de mais 40% desses números, trazendo assim dessa maneira um grande desenvolvimento para o município de Corbélia, gerando empregos e divisas.

A administração Municipal está apoiando esse empreendimento e esperamos que da mesma maneira, essa casa de Leis também se coloque favorável e apóie esse empreendimento que trará tantos benefícios à cidade de Corbélia.

Atenciosamente,


Sérgio Valdeci Drehmer



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

ATA DA TRIGÉSIMA TERCEIRA SESSÃO ORDINÁRIA DO SEGUNDO PERÍODO LEGISLATIVO DA TERCEIRA SESSÃO LEGISLATIVA DA DÉCIMA QUARTA LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA.

Aos quatorze dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, na Sala das Sessões da CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA, ESTADO DO PARANÁ, reuniram-se os Edis que compõem a Casa para a realização da Trigésima Segunda Sessão Ordinária, do Segundo Período Legislativo da Terceira Sessão Legislativa da Décima Quarta Legislatura no Quinquagésimo Nono Ano de Emancipação Política do Município. Constatando a presença dos seguintes Vereadores: ELI STEFANELLO, IVAN BONTEMPO, JOSÉ HELENO MILHOME, JOSÉ OSNI ALVES, JULIANO SCHMITT, LUIS CARLOS STURMER, ODAIR PASETTI, PAULO JOSÉ BORGES CARDOSO, PAULO ZAQUETTE, VALDIR CORDEIRO e VOLMIR GRONEFELD REIS, bem como a presença de munícipes, conforme consta da lista de presenças. **MESA DIRETORA: Presidente:** ELI STEFANELLO / PP ; **Vice-Presidente:** ODAIR PASETTI / PSL ; **1º Secretário:** JOSÉ HELENO MILHOME / PP ; **2º Secretário:** LUIS CARLOS STURMER. A assessora de imprensa fez a leitura do Livro de Eclasiástico, Capítulo 03, versículos 27 a 32 da Bíblia Sagrada. O Presidente, invocando a proteção de Deus e constatando quórum legal declarou aberta a Sessão, agradeceu a presença dos Senhores Vereadores, e demais presentes. Logo após o Senhor Presidente colocou em discussão a **ATA** da **Trigésima Primeira Ordinária do Segundo Período, da Terceira Sessão Legislativa**, colocada em votação foi **APROVADA** por unanimidade sem retificações. Solicitou ao Primeiro Secretário para proceder a leitura do **EXPEDIENTE:**

- 1) **CONVITE**, Agrinho dois mil e dezenove, dia vinte e um de outubro de dois mil e dezenove às oito horas e trinta minutos, no Expotrade Pinhais.
- 2) **OFÍCIO**, informa que Corbélia será sede de um dos Centros de Distribuição da rede de lojas Quero-Quero.
- 3) **CONVITE**, O Governo do Paraná e a Secretaria da Justiça, Família e Trabalho convidam para o 1º Fórum Paranaense de erradicação da pobreza, no dia dezessete de outubro às treze horas e trinta minutos, local FIEP - Campus da Indústria.
- 4) **OFÍCIO N° 077/2019**, Convite cerimônia de abertura do Curso de Refrigeração - instalação e manutenção de ar-condicionado.
- 5) **CONVITE**, A Secretaria de Desenvolvimento Social através do CRAS - Centro de Referência de Assistência Social, convidam V. S.a para participar da Semana do Idoso, com início no dia quatorze e término no dia dezoito de outubro.
- 6) **OFÍCIO N° 305/2019**, A Comissão de Defesa dos Direitos da Criança, do Adolescente, do Idoso e da



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Pessoa com Deficiência convida para o 1º Seminário Interativo "Paraná Consciente" que acontecerá no dia sete de novembro de dois mil e dezenove a partir das oito horas e trinta minutos, no Auditório da OAB Seccional de Londrina. **LEITURA DO DIA:** 1 - **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 47 DE 2019.** Autoria: Poder Executivo. **Ementa:** *Altera os artigos 2º e 4º da Lei Municipal nº 1.003 de 20 de junho de 2018, que Autoriza o Poder Executivo Municipal firmar convênio com o Conselho Comunitário de Segurança Pública - CONSEG - de Corbélia-PR e dá outras providências.* 2 - **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 48 DE 2019.** Autoria: Poder Executivo. **Ementa:** *Altera o art. 1º da Lei Municipal nº 1062, de 11 de outubro de 2019, que abre Crédito Adicional Suplementar e dá outras providências.* 3 - **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 49 DE 2019.** Autoria: Poder Executivo. **Ementa:** *Dispõe sobre a abertura de Crédito Especial para inclusão do elemento de despesa 4.4.90.52.00.00 no orçamento de 2019, e no PPA 2018-2021, e dá outras providências.* 4 - **INDICAÇÃO Nº 73 DE 2019.** Autoria: LUIS CARLOS STURMER. **Ementa:** *Indica a reforma de ATI (Academia da Terceira Idade) no bairro Santa Catarina, Avenida São Paulo.* 5 - **INDICAÇÃO Nº 74 DE 2019.** Autoria: PAULO JOSÉ BORGES CARDOSO. **Ementa:** *Indica ao Senhor Prefeito que viabilize a aquisição de brinquedos e equipamentos para a produção de guloseimas, destinados às crianças.* 6 - **INDICAÇÃO Nº 75 DE 2019.** Autoria: JULIANO SCHMITT. **Ementa:** *Indica ao Senhor Prefeito que solicite junto ao DER material frisado de asfalto a ser destinado para a manutenção e melhorias das estradas na Vila Rural Nossa Senhora da Salete.* 7 - **INDICAÇÃO Nº 76 DE 2019.** Autoria: VALDIR CORDEIRO. **Ementa:** *Indica a viabilização de moradias populares à população carente do Município.* 8 - **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 50 DE 2019.** Autoria: VALDIR CORDEIRO. **Ementa:** *Dispõe sobre a criação do Programa Farmácia Solidária a ser desenvolvido nas UBS do Município de Corbélia e dá outras providências.* 9 - **REQUERIMENTO Nº 17 DE 2019.** Autoria: VOLMIR GRONEFELD REIS. **Ementa:** *Requer a Câmara Municipal de Corbélia que nomeie Comissão Especial de Títulos e Honrarias a fim de homenagear o Cidadão Cláudio Prestes Junior.* E não havendo mais matérias para a leitura o Senhor Presidente pediu ao Primeiro Secretário para proceder à leitura da **ORDEM DO DIA:** Matérias da Ordem do Dia: 1 - **PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 41 DE 2019,** Autoriza o Poder Executivo Municipal a Contratar Operações de Crédito com a Agência de Fomento do Paraná S.A e dá outras providências. Autor: Poder Executivo Municipal - Prefeito, Número de



CÂMARA MUNICIPAL DE CORBÉLIA

CNPJ 78.680.121/0001-19

Protocolo: 412, Turno: Final, Tipo: Simbólica, Sim: 10, Não: 0, Abstenções: 0, Resultado: Aprovado por unanimidade [[clique para ouvir](#)]. **2 - REQUERIMENTO Nº 16 DE 2019**, Requer informações referentes à contratação de instituição financeira para prestação de serviços bancários. Autores: Nene, Gaúcho da Farmácia, Número de Protocolo: 455, Turno: Único, Tipo: Simbólica, Sim: 10, Não: 0, Abstenções: 0, Resultado: Aprovado por unanimidade [[clique para ouvir](#)]. **3 - INDICAÇÃO Nº 75 DE 2019**, Indica ao Senhor Prefeito que solicite junto ao DER material frisado de asfalto a ser destinado para a manutenção e melhorias das estradas na Vila Rural Nossa Senhora da Salete. Autor: Chui, Número de Protocolo: 471, Turno: Único, Tipo: Simbólica, Sim: 10, Não: 0, Abstenções: 0, Resultado: Aprovado por unanimidade [[clique para ouvir](#)]. O Senhor Presidente passou para o **GRANDE EXPEDIENTE** solicitando a Assessora para passar a inscrição para as explicações pessoais, devidamente inscritos manifestaram-se os Vereadores na seguinte ordem 1 —**ELI STEFANELLO** [[clique para ouvir](#)]. Em seguida o Senhor Presidente reassumiu os trabalhos e, agradecendo a presença dos Vereadores e dos munícipes, **convocou a todos para a Trigésima Quarta Sessão Ordinária a realizar-se no dia vinte e um de outubro de dois mil e dezanove às dezanove horas**, por fim deu por encerrada a presente reunião. E, para constar, foi lavrada a presente ATA que após aprovada, será assinada pelo Senhor Presidente e pelo Primeiro Secretário. A presente Ata foi elaborada de acordo com o que dispõe os artigos 151, 152, 153, Parágrafo Único do Regimento Interno desta Casa. Todos os pronunciamentos podem ser acessados nos áudios constantes ao fim das locuções.

ELI STEFANELLO
Presidente

JOSÉ HELENO MILHOME
Primeiro Secretário

Ata aprovada na 34ª Sessão Ordinária em 21/10/2019.

CD QUERO-QUERO

- FATURAMENTO MENSAL:
R\$ 60.000.000,00 MILHÕES
- EMPREGO DIRETO: 200
- EMPREGO INDIRETO: 100
- CIRCULAÇÃO DE CAMINHÕES:
150 POR DIA

ORGANIZACAO,



Construtora JL

PROPOSTA COMERCIAL

CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO

23.12/2019A – PPC_REV01

Cascavel, 27 de dezembro de 2019.

A/C MEGAPERFIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

BR-369, 2013, Corbèlla - PR

Ref.: **PROPOSTA COMERCIAL** para execução das obras do Centro de Distribuição da Lojas Quero-Quero, localizados em Corbélia/PR.

Em atenção à solicitação de V.S.^a, a JOTA ELE CONSTRUÇÕES CIVIS S.A. tem a satisfação de apresentar sua Proposta Comercial, objetivando a execução das obras civis do Centro de Distribuição das Lojas Quero-Quero, localizados em Corbélia/PR.

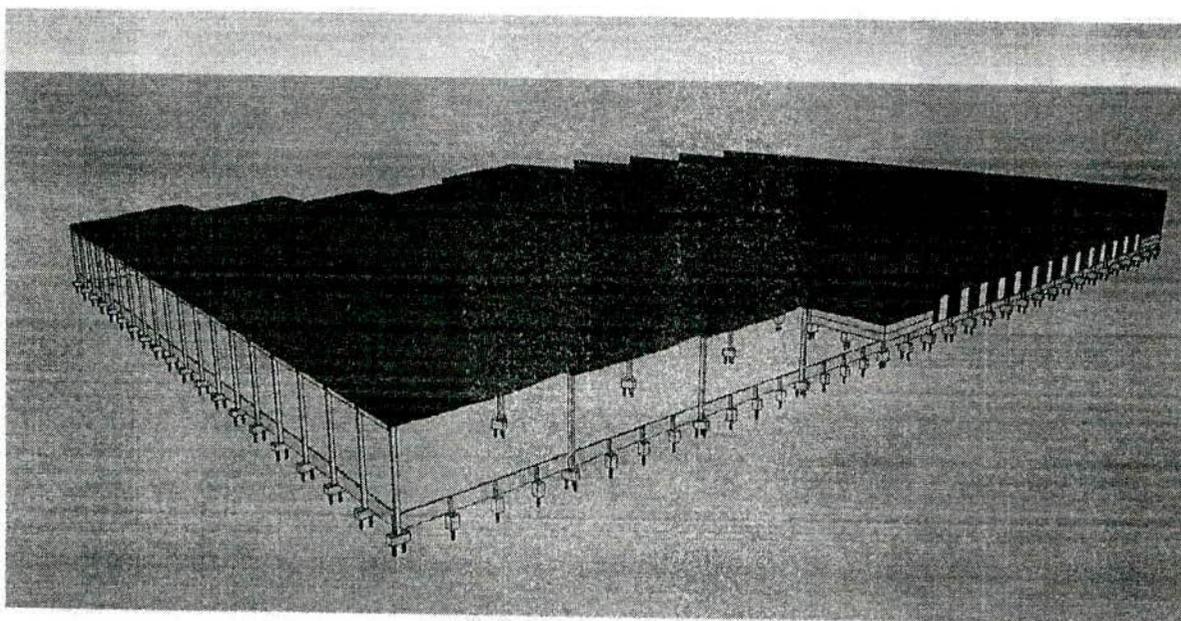
Nossas equipes técnicas analisaram cuidadosamente toda a documentação apresentada a fim de definir nossa melhor proposta para a execução da obra, nos prazos e condições técnicas e de segurança requeridas.

Agradecemos a oportunidade de apresentar nossa proposta e esperamos poder participar deste projeto para que, desta forma, possamos contribuir com a Megaperfil e seu viés empreendedor.

1. ESCOPO DE FORNECIMENTO

A. Centro de Distribuição:

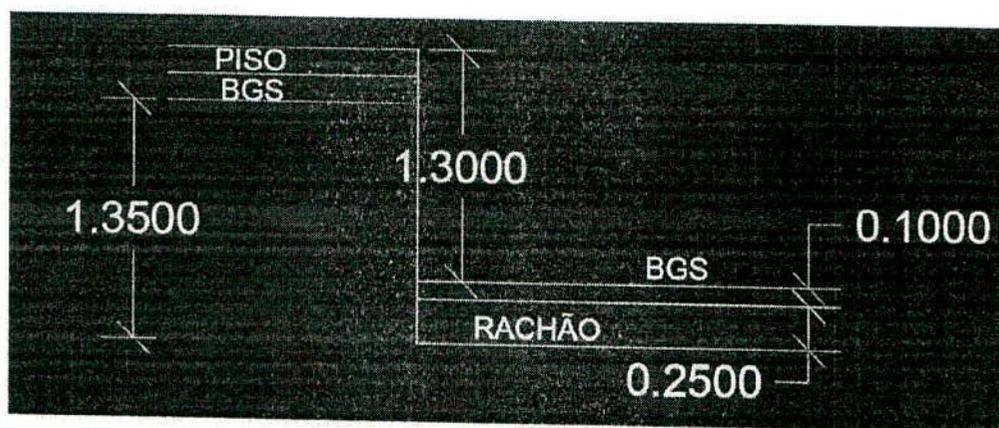
Estamos prevendo a execução de um CD das Lojas Quero-Quero com dimensões de 195,00 x 112,00m, sendo que 120,0 x 112,0m será com fechamento lateral e 75,0 x 112,0m não terá fechamento, conforme ilustração a seguir:



A área de 120,0 x 112,0m terá pé-direito de 10m e possui fechamento lateral, já a área de 75,0 x 112,0m terá pé-direito de 7m. O piso interno das duas áreas terão o mesmo nível e será +1,30m da cota externa do prédio.

As fundações serão do tipo estacas tipo hélice contínua, com comprimento de 15m para contrapor as cargas, momentos e principalmente o arranchamento ocasionado na cobertura. Sob as estacas serão executados blocos de concreto com cálice para espera de pilares pré-moldados.

Estamos prevendo execução de contenção em concreto armado com $h=1,65m$, moldada in loco de forma a contribuir no travamento da estrutura e devido ao desnível do piso interno para o piso externo. Consideramos receber o terreno na cota 0,00m, então prevemos execução de aterro interno de 1,35m para elevar a cota nesta área. Não prevemos jazida externa para execução deste aterro, consideramos empréstimo interno de material para aterro. Abaixo esquema ilustrativo:



A superestrutura do prédio será em pilares pré-moldados e vigas de cobertura para travamento dos mesmos.

A estrutura metálica será executada conforme a seguir:

Estrutura Metálica de Cobertura, Platibanda e Fechamento: Constituída de tesouras treliçadas, terças, contraventamentos e fixações. A estrutura metálica receberá uma (01) demão de tinta primer epóxi com 120 μm de película seca na cor cinza. Sobrecarga 25 + 10kg/m ²	m ²	22.932,00
Telhas e Cobertura: Telha de cobertura TP 40 0,65mm, isolamento em lã de rocha 30mm e face falt	m ²	14.112,00
Telhas de Cobertura: Telha de cobertura metálica TP 40 0,65mm	m ²	8.820,00
Telhas de Fechamento: Telha de fechamento metálica do tipo trapezoidal 0,5mm	m ²	4.777,21
Telhas de Platibanda (h=3,00m): Telha de platibanda metálica do tipo trapezoidal 0,5mm	m ²	786,00
Calhas em chapa pré-pintada espessura 0,5 mm	m	784,00
Rufos em chapa pré-pintada espessura 0,5 mm	m	1.193,50
Cumeeira	m	260,00

Sistema de ventilação do tipo Lanternim - 6 trocas p/ hora	m	300,00
Escada de Marinheiro para acesso a cobertura	un	2,00
Linha de Vida para cobertura	m	1.734,00

Não estamos prevendo telhado do tipo shed por necessitar de peso maior da estrutura.

Também o fornecimento das telhas fica por conta do empreendedor. Como condição necessária para esse caso, fica a espessura mínima da telha de cobertura ser de 0,65 mm de forma a poder ser utilizada no sistema de SPDA.

Os pisos terão capacidade para 6ton/m² e serão executados conforme a seguir:

CONCRETO	fck ≥ 30 MPa; Espessura de 14 cm Abatimento 110 +/- 10 mm; Fibras de aço Tipo A1 L/D 80,00 eL 60mm – 25kg/m ³ ; Relação água/cimento máxima de 0,50; consumo mínimo de 350 kg /m ³ ;
BASE	Base estabilizada granulometricamente - Brita Graduada Simples Espessura de 15 cm Grau de compactação maior que 98% do Proctor Modificado
SUBLEITO	Estamos prevendo que o subleito esteja com as características abaixo: CBR ≥6% (expansibilidade ≤ 1%); G.C. ≥100% Proctor Normal; (não prevemos reforço de subleito)

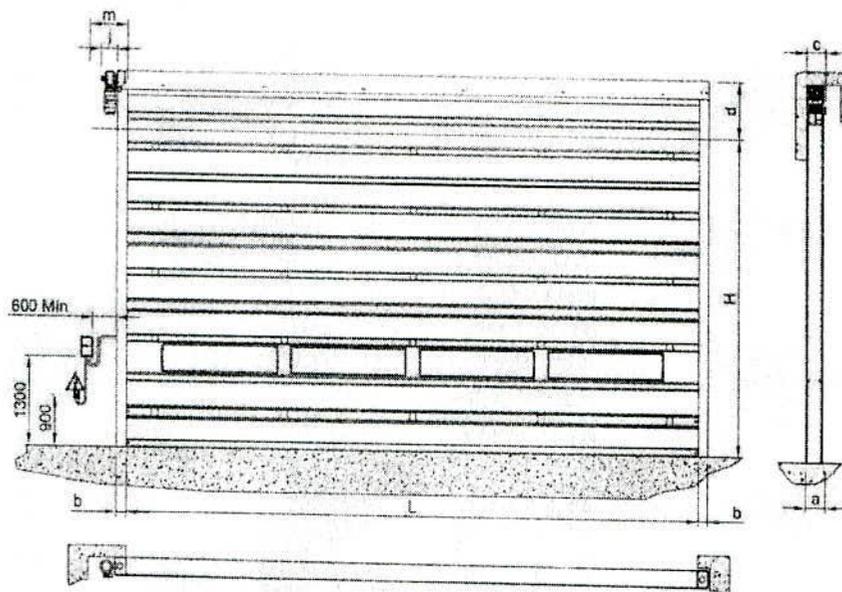
Prevemos a execução de fechamento em blocos de concreto nas laterais com dimensões de 112,0m e nas quatro quinas do prédio (com 13m de comprimento para cada lado). Terá fechamento em bloco apenas a parte do prédio que possui fechamento lateral, os 75,00 x 112,00m foi previsto apenas um guarda corpo fixado no piso (sem fechamento).

Prevemos pintura acrílica sobre bloco de concreto, ou seja, não está previsto revestimento argamassado.

Esquadrias serão fornecidas conforme a seguir:

ESQUADRIAS E SERRALHERIAS		
Portas seccionais com acionamento por botoeira: 2,50 x 3,50m (sem isolamento térmico)	unid	28,00
Portas de Emergência: 1,00 x 2,10m, com barras anti-pânico	unid	6,00
Portas Metálicas de enrolar acionamento por botoeira (abertura lenta) - 5,60 x 5,00m (sem isolamento térmico)	unid	6,00
Guarda Corpo Escada e Periferia do galpão (área aberta)	m	286,40

A seguir ilustração da porta automática considerada:



Não está sendo previsto o fornecimento e instalação de niveladores de docas:

Prevemos instalações elétricas, SPDA e PPCI para atendimento ao prédio, conforme normas vigentes. Não prevemos entrada de energia elétrica, consideramos parte do nosso escopo a partir da subestação.

Para instalações pluviais, prevemos a coleta das águas do prédio, através de tubos pvc ocre, interligados a redes nas laterais do prédio, que será projetada para suportar toda a demanda necessária. Após a coleta, prevemos interligar a rede pluvial em um ponto com distância máxima de 50m do prédio, ou seja, não prevemos o destino final das águas pluvial devido à falta de informação do terreno.

Para a rede de água, consideramos o abastecimento de um reservatório de 300m³, que irá servir para abastecimento de água potável e reservatório de incêndio. Prevemos que o fornecimento de água potável será através da rede pública.

Não prevemos redes de esgoto sanitário.

B. PRÉDIO PORTARIA:

Estamos prevendo uma guarita com 10m², e uma cobertura de 12,00 x 15,50m para cobrir o acesso e saída de veículos.

A guarita terá dimensões de 2,50 x 4,00m, as fundações serão do tipo estacas escavadas e a superestrutura em concreto moldada in loco, pilares, vigas e lajes. O fechamento será em blocos de concreto, neste será aplicado revestimento argamassado e após pintura acrílica.

Prevemos aplicação de pisos cerâmicos na parte interna da guarita, e na área do lavabo consideramos aplicação de revestimento cerâmico nas paredes. Estamos prevendo a aplicação de forro de gesso acartonado em toda área da guarita.

As esquadrias serão fornecidas conforme a seguir (não foi previsto blindagem):

Janela de abrir em alumínio - Vidro simples 6mm	m ²	5,40
---	----------------	------

Portas em Alumínio - 0,80x2,10m	unid	1,00
Portas em Alumínio - 0,70x2,10m	unid	1,00
Janela Maximar - 60x60cm	um	1,00

Na parte interna da guarita, prevemos a execução de um lavabo, com cuba e sanitário. O esgoto será destinado a uma fossa e um sumidouro.

A cobertura de 12,0 x 15,50m com h=7,00m será executada com estacas escavadas, sob elas estamos prevendo a execução de blocos de fundação para espera de pilares pré-moldados.

Será instalado 4 pilares pré-moldados com h=7m.

A cobertura metálica será conforme a seguir:

Estrutura Metálica de Cobertura e Fechamento: Constituída de tesouras treliçadas, terças, contraventamentos e fixações. A estrutura metálica receberá uma (01) demão de tinta primer epóxi com 120 µm de película seca na cor cinza.	m ²	195,30
Telhas de Cobertura: Telha de cobertura metálica do tipo trapezoidal 0,65mm	m ²	195,30
Telhas de Platibanda (h=2,00m): Telha de platibanda metálica do tipo trapezoidal 0,5mm	m ²	110,00
Calhas em chapa pré-pintada espessura 0,5 mm	m	31,00
Rufos em chapa pré-pintada espessura 0,5 mm	m	55,00
Cumeeira	m	15,50
Escada de Marinheiro para acesso a cobertura	un	1,00
Linha de Vida para cobertura	m	70,50

Prevemos execução de piso de concreto com capacidade de 12ton/eixo apenas sob a cobertura da portaria, que será conforme a seguir:

CONCRETO	<p>fck ≥ 30 MPa; Espessura de 17 cm Abatimento 110 +/- 10 mm; Fibras de aço Tipo A1 L/D 80,00 eL 60mm -- 25kg/m³; Relação água/cimento máxima de 0,50; consumo mínimo de 350 kg/m³;</p>
-----------------	--

BASE	Base estabilizada granulometricamente - Brita Graduada Simples Espessura de 15 cm Grau de compactação maior que 98% do Proctor Modificado
SUB-BASE	Rachão Espessura de 20 cm Grau de compactação maior que 98% do Proctor Modificado
SUBLEITO	Estamos prevendo que o subleito esteja com as características abaixo: CBR $\geq 6\%$ (expansibilidade $\leq 1\%$); G.C. $\geq 100\%$ Proctor Normal; (não prevemos reforço de subleito)

Prevemos execução de calçada ao redor da guarita, com área de 54m².

Estamos prevendo o fornecimento e instalação de 2 cancelas (entrada e saída de veículo).

Prevemos instalações elétricas, SPDA e PPCI para atendimento ao prédio, conforme normas vigentes.

Prevemos a coleta das águas pluviais e interligação a ponto com no máximo 10m de distância do prédio, ou seja, não prevemos o destino final das águas pluvial devido à falta de informação do terreno.

2. PLANILHAS DE SERVIÇOS, QUANTIDADES FÍSICAS E PREÇOS

Em anexo apresentamos as Planilhas de Quantidades e Preços, detalhada com os serviços necessários à execução da obra.

3. PREÇO

VALOR TOTAL PARA AS OBRAS

R\$ 25.000.000,00

(Vinte e Cinco milhões de Reais)

Valor de Faturamento direto: R\$ 15.000.000,00

Valor de Faturamento JL: R\$10.000.000,00

Estamos considerando faturamento direto para:

- Fornecimento e bombeamento de concreto usinado;
- Fornecimento de aço;
- Fornecimento de Estrutura Metálica, Telhas e funilaria;
- Fornecimento de Estrutura Pré-moldada;
- Fornecimento de Esquadrias;
- Tubos;
- Insumos de Elétrica e PPCI;
- Material Pétreo.

4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Medições mensais serem cumpridos e aprovados pelo cliente, os pagamentos serão realizados na condição Q15A, ou seja, 15 dias fora quinzena da emissão da fatura dos serviços correspondentes. Os pagamentos serão efetuados nos dias 01 ou 15, dependendo da data de emissão da NF. Consideramos 10% de mobilização, a ser paga em 15 dias após fechamento do contrato.

5. REFERÊNCIA DOS PREÇOS / REAJUSTE

Os valores unitários propostos possuem como data base dezembro/2019, e serão reajustados após 12 meses.

6. IMPOSTOS INCIDENTES

ISSQN: <3,00%

PIS: 0,65%

COFINS: 3,00%

CONTRIBUIÇÃO SOCIAL: 9% sobre resultado

IMPOSTO DE RENDA: 25% sobre resultado

7. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

Nossa proposta tem validade de 30 (trinta) dias, a contar da data de apresentação.

8. PRAZO DE GARANTIA

Todas as obras executadas pela Construtora Jota Ele conforme escopo acima referido, terão sua garantia conforme normativas e CREA.

9. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo para conclusão das obras e serviços propostos é de 240 (duzentos e quarenta) dias.

Os trabalhos serão executados em jornadas de trabalho de 44 horas semanais, de segunda a sábado, com extensão de turnos quando necessário, respeitando limite de 40 horas extras mensais.

10. EXCLUSÕES

Não estão sendo considerados na proposta os itens descritos abaixo:

- Fornecimento e Instalação de Sistema de Climatização;
- Fornecimento e instalação de balança rodoviária;
- Cercamento do empreendimento;
- Prédio administrativo, sanitários, vestiários e refeitório para o CD;
- Pavimentação externa e calçadas;
- Redes Pluviais do empreendimento (exceto coletas do CD e Portaria);
- Destino final do esgoto pluvial;
- Redes de Esgoto Sanitários (exceto para lavabo da portaria);
- Fornecimento e aplicação de grama;
- Iluminação externa;
- Instalações de CFTV, TI e controle de acesso;
- Entrada de Energia;

- Execução e terraplanagem (prevemos receber o terreno na cota de implantação);
- Letreiro de Identificação.

11. CONTATOS PARA ESCLARECIMENTOS

(I) Engº João Luiz Felix Filho – Diretor

Telefone: (45) 3321.8504

Email: jota@construtorajotaele.com.br

(II) Engº Everton Rödel – Gerente de Contrato

Telefone: (45) 9 8829 8679

Email: everton.rodell@construtorajotaele.com.br

Para conhecer as nossas obras de atuação e outras informações sobre a empresa, por favor, acesse o nosso site: www.construtorajl.com

Manifestamos nosso total interesse pela obra e colocamo-nos a disposição de V.S. para esclarecimentos complementares.

Atenciosamente

Eng. João Luiz Felix Filho – Diretor

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO
DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

1. **SERGIO VALDECI DREHMER**, brasileiro, casado, empresário, portador do CPF 566.250.909-30 residente e domiciliado na cidade de Corbélia-PR, doravante simplesmente referida como "LOCADORA";

2. **LOJAS QUERO-QUERO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 96.418.264/0218-02, com sede na Avenida Flores da Cunha, nº. 1943, bairro Vila Cachoeirinha, CEP 94.910-003, Rio Grande do Sul, neste ato representada por seu Presidente Peter Takaharu Furukawa, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de RG nº 11.382.108-6 inscrito no CPF/MF sob o n.º 031.741.678-25 e por seu Diretor Financeiro Jean Pablo de Mello, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 9076278838, SJS/RS e inscrito no CPF/MF sob o nº 017.149.150-50, doravante simplesmente referida como "LOCATÁRIA";

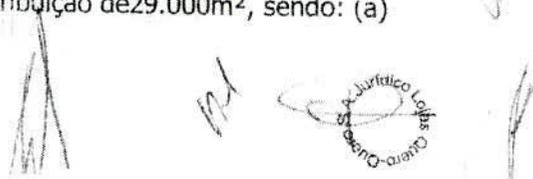
(LOCADORA e LOCATÁRIA também denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte")

CONSIDERANDO QUE:

(i) a LOCADORA, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros;

(ii) a LOCATÁRIA tem a necessidade de ocupar imóvel para fins de depósito e armazenamento de seus produtos, sem que para tanto invista na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido, assim, por viabilizar o seu interesse mediante a locação de bem imóvel para instalação do seu novo centro de distribuição;

(iii) a LOCADORA, ciente das atividades que a LOCATÁRIA pretende desenvolver, apresentou à LOCATÁRIA proposta para implementar um centro de distribuição de 29.000m², sendo: (a)


A Juridico Lojas
Quero-Quero

Pavilhão 1 –13.500m², pé direito de 10m, piso concreto - no mesmo nível do Pavilhão 2; (b) Pavilhão 2 –8.500m², pé direito de 5,5m, piso concreto, apenas cobertura sem fechamento lateral, e; (c) Pátio pavimentado– 7.000m² de pavimento asfáltico ou de concreto, sem cobertura/telhado, com nível diferente dos demais, mas com comunicação pavimentada, para movimentação de cargas com empilhadeira, com possibilidade de expansão para um novo pavilhão com cerca de 3.000m², que atendesse aos interesses da LOCATÁRIA, no imóvel matriculado sob nº 6731 no Oficial de Registro de Imóveis de Corbélia, PR, com área total de terreno de 102.000m², localizado no lote 90-F da Gleba 02 (o "Terreno");

(iv) a LOCADORA é proprietária do Terreno;

(v) a LOCADORA se propôs a: (a) implementar até 31/03/2021 construções e benfeitorias no Terreno de acordo com as necessidades da LOCATÁRIA, atendendo às suas solicitações e especificações ("Edificação") (o Terreno e a Edificação, doravante designados, em conjunto, "Imóvel"), na forma dos projetos básicos iniciais e memoriais descritivos que serão elaborados, que, uma vez finalizados, passarão a integrar o presente Contrato como Anexo I ("Projetos Quero-Quero"), e (b) locar o Imóvel para a LOCATÁRIA, nos termos aqui contratados;

(vi) considerando a localização do Terreno, a LOCADORA se propôs comprometer, ainda, a obter todas as licenças e aprovações governamentais necessárias para possibilitar a Edificação no Terreno e posterior regular operação da LOCATÁRIA no Imóvel;

(vii) à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual aplica-se a este contrato o disposto no art. 54-A da Lei nº 8.245/91;

têm as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças" (doravante simplesmente "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constituem objeto deste Contrato:

(i) a obrigação da LOCADORA de realização da Edificação, por construtora a ser escolhida e contratada pela LOCADORA, no tempo e forma previstos nos Projetos Quero-Quero, conforme Anexos;

(ii) em relação à construção da Edificação, a obtenção de todas as autorizações necessárias, inclusive ambientais, junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, e junto às concessionárias do serviço público competentes;

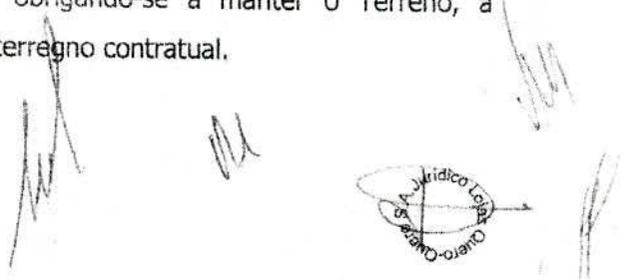
(ii) a subsequente locação do Imóvel à LOCATÁRIA pelo prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses, prorrogáveis nos termos previstos na cláusula 10 deste Contrato, contado da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido na cláusula 7.1. abaixo (doravante "Locação").

CLÁUSULA SEGUNDA – DO TERRENO

2.1. A LOCADORA compromete-se a apresentar à LOCATÁRIA, dentro de 120 (cento e vinte) dias contados da data de assinatura do presente Instrumento, cópia atualizada da matrícula do Terreno, indicando a LOCADORA como sua legítima proprietária.

2.1.1. Na hipótese de a LOCADORA deixar de apresentar cópia atualizada da matrícula do Terreno, indicando a LOCADORA como sua legítima proprietária no prazo de 120 (cento e vinte dias) contados da data de assinatura do presente Instrumento, a LOCATÁRIA terá o direito de rescindir este Contrato, mediante notificação por escrito à LOCADORA, sem que seja devida qualquer penalidade ou indenização de parte a parte.

2.2. A LOCADORA declara ter realizado diligência legal e verificado que inexistem pendências judiciais versando sobre o Terreno e que o mesmo está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, obrigando-se a manter o Terreno, a Edificação, o Imóvel, nesta condição durante todo o interregno contratual.



CLÁUSULA TERCEIRA –DO PROJETO

3.1. A LOCADORA contratou empresa de arquitetura para a elaboração dos Projetos Quero-Quero para a realização da Edificação, os quais deverão atender aos padrões da LOCATÁRIA e deverão estar de acordo com as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais.

3.2. Os Projetos Quero-Quero deverão englobar não apenas a Edificação, mas também o acesso para acesso ao Imóvel.

3.3. Os Projetos Quero-Quero deverão ser definidos e acordados entre Partes no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, devendo ser submetidos à análise da Prefeitura de Corbélia até o 46º (quadragésimo sexto dia) contado da presente data, com vistas à sua aprovação.

3.3.1. Na hipótese de os Projetos Quero-Quero não terem sido definidos e acordados entre as Partes no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data, a LOCATÁRIA poderá terminar o presente Contrato, mediante envio de notificação neste sentido à LOCADORA, sem que seja devida qualquer penalidade ou indenização de parte a parte.

3.4. Caberá à LOCADORA, por si ou por terceiros, tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos Quero-Quero perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões, que se façam necessárias à realização da Edificação.

3.4.1. Caso a LOCADORA tendo submetido os Projetos Quero-Quero no prazo previsto na cláusula 3.3 e atendido em prazo hábil as solicitações das autoridades competentes não tenha obtido o Alvará de Execução das obras da Edificação, ou licença similar, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, este Contrato poderá ser terminado pela LOCATÁRIA por meio do envio de notificação, sem que seja devida qualquer penalidade ou indenização de parte a parte.

3.4.2. Caso a LOCADORA não aja com diligência e/ou não adote tempestivamente as medidas necessárias para permitir a aprovação dos Projetos Quero-Quero pela Prefeitura de Corbélia ou por qualquer outra autoridade governamental responsável no prazo previsto na cláusula 3.4.1, a LOCATÁRIA é facultado (i) rescindir o presente Contrato, mediante o envio de notificação à LOCADORA; ou (ii) prorrogar o prazo para o cumprimento de tal obrigação, hipótese em que será devida multa diária no valor de R\$ R\$500,00 (quinhentos reais) até a obtenção de tal obrigação, que não poderá ultrapassar 180 (cento e oitenta) dias.

3.5. Para fins de esclarecimento, caberá à LOCADORA qualquer providência relacionada à eventual alteração do zoneamento relativo à área onde está localizada o Terreno, de modo que a atividade que a LOCATÁRIA pretende realizar no Imóvel seja permitida pela legislação local aplicável.

CLÁUSULA QUARTA – DA REALIZAÇÃO E DA DATA DE ENTREGA DA EDIFICAÇÃO

4.1. A Edificação será implementada por construtoras a serem contratadas pela LOCADORA, às suas expensas e sob sua responsabilidade.

4.2. As Construtoras deverão ser contratadas pela LOCADORA no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da presente data, de forma que as obras da Edificação sejam iniciadas tão logo seja obtido o respectivo Alvará de Execução, devendo a LOCADORA enviar à LOCATÁRIA uma cópia do contrato celebrado com a Construtora, no prazo de até 30 dias da sua celebração.

4.3. Caso a LOCATÁRIA entenda necessária a substituição da Construtora deverá encaminhar notificação neste sentido à LOCADORA, indicando os motivos que justifiquem a sua substituição, os quais deverão ser razoáveis.

4.4. A realização da Edificação será conduzida e realizada pela Construtora em conformidade com os Projetos Quero-Quero. A LOCADORA declara que solicitará à Construtora o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos Quero-Quero, para que sejam considerados como adequados aos fins da realização da Edificação.

The bottom right of the page contains several handwritten signatures in black ink. Below the signatures is a circular stamp with the text 'Quero-Quero' around the perimeter and 'Jurídico' in the center. The stamp appears to be a seal or official mark.

4.5. A Edificação deverá ser concluída e entregue à LOCATÁRIA em 31/03/2021 ("Data da Conclusão da Edificação").

4.6. A Data de Conclusão da Edificação levará em conta o cronograma da Edificação que constitui o Anexo II do presente Contrato ("Cronograma da Edificação").

4.7. A LOCADORA poderá, a seu exclusivo critério, antecipar a Data de Conclusão da Edificação ("Entrega Antecipada"), devendo neste caso notificar a LOCATÁRIA, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, para informar a nova data de conclusão da Edificação.

4.8. A Data de Conclusão da Edificação não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro ("Caso Fortuito e/ou Força Maior"), desde que comprovada a relação de causa e efeito e que tenham sido esgotados todos os meios alternativos de solução do problema apresentado, ou (ii) solicitação escrita da LOCATÁRIA de alteração dos Projetos Quero-Quero, observado o disposto na cláusula 5 a seguir.

4.8.1. Na hipótese de Força Maior e/ou Caso Fortuito serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Edificação, por período idêntico ao da paralisação ou da reconstrução do Imóvel ao seu estado anterior ao da ocorrência do Caso Fortuito e/ou Força Maior (conforme o caso), prorrogando-se igualmente a Data de Conclusão da Edificação, que não poderão ultrapassar a 180 (cento e oitenta) dias da data prevista, após os 180 (cento e oitenta dias) à LOCATÁRIA é facultado (i) rescindir o presente Contrato, mediante o envio de notificação à LOCADORA; ou (ii) prorrogar o prazo para o cumprimento de tal obrigação, hipótese em que a LOCADORA deverá arcar com o pagamento de aluguel em imóvel de padrão similar até a obtenção de tal obrigação, que não poderá ultrapassar a 180 (cento e oitenta) dias.

4.9. As Partes convencionam que o Imóvel deverá ser entregue na Data de Conclusão da Edificação, em conformidade com o previsto nos Projetos Quero-Quero, exceção feita às Pendências Permitidas nos termos da cláusula 6.3., e observada a entrega dos documentos indicados na cláusula 6.7.

4.9.1 Caso o Imóvel não seja entregue na Data de Conclusão da Edificação, exceto nas hipóteses de Caso Fortuito e/ou Força Maior, conforme acima previsto, deverá a LOCADORA pagar à LOCATÁRIA, a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia de atraso, uma multa diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Mensal previsto na cláusula 10 deste Contrato, até que as Pendências Relevantes descritas no Segundo Laudo de Inspeção, mencionado na cláusula 6.4. sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Edificação"). A partir do 91º (nonagésimo primeiro) dia de atraso, assistirá, ainda, à LOCATÁRIA o direito de rescindir o presente Contrato, mediante o envio de notificação à LOCADORA, hipótese na qual a LOCATÁRIA fará jus à indenização pré-fixada de 3 vezes o Aluguel Mensal previsto na cláusula 10 deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

5.1. Caso a LOCATÁRIA venha a solicitar durante a execução das obras da Edificação quaisquer alterações nos Projetos Quero-Quero, o seguinte procedimento deverá ser seguido:

(a) a LOCATÁRIA deverá entregar à LOCADORA o pedido de alteração por escrito;

(b) dentro de 15 (quinze) dias após o recebimento pela LOCADORA do referido pedido de alteração proposto pela LOCATÁRIA, a LOCADORA deverá (a) caso concorde com a solicitação, notificar a LOCATÁRIA apresentando (i) o demonstrativo da alteração ao valor locatício, se for o caso e (ii) quaisquer reajustes ao Cronograma da Edificação que resultaria do referido pedido de alteração (com documentação que comprove a razoabilidade do referido reajuste); e, (b) caso não concorde, notificar a LOCATÁRIA de que não será possível implementar a alteração solicitada, com a devida explicação dos motivos;

(c) a LOCATÁRIA, dentro de 15 (quinze) dias do recebimento da resposta afirmativa da LOCADORA, deverá notificar a LOCADORA de sua intenção de implementar ou não a alteração.

5.2. Caso as modificações não impliquem em aumento no custo da Edificação, ou tempo adicional para conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá quaisquer alterações no Aluguel Mensal.

CLÁUSULA SEXTA - DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DA EDIFICAÇÃO

6.1 Durante a construção da Edificação, a LOCADORA e a LOCATÁRIA deverão se reunir quinzenalmente no local da obra ou via web para discutir e acompanhar o andamento da construção da Edificação, para a verificação de eventuais problemas, divergências e/ou falhas de construção e as medidas adotadas para a sua correção, a partir da data de início das obras de construção até a inspeção final ("Reuniões e Inspeções"). Referidas Reuniões e Inspeções serão registradas e formalizadas em atas das reuniões, devendo cada parte manter cópia da ata para si.

6.1.1. Adicionalmente às Reuniões e Inspeções, a LOCADORA se compromete a informar a LOCATÁRIA prontamente com relação a qualquer evento significativo relativo às obras da Edificação fora do âmbito usual das mesmas, como eventuais acidentes ou atrasos.

6.1.2. As Reuniões e Inspeções periódicas e o relatório mencionados acima não diminuem ou excluem a responsabilidade da LOCADORA pelas obras.

6.2. Sem prejuízo da realização das Reuniões e Inspeções, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 30 (trinta) dias anteriores à Data de Conclusão da Edificação, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Edificação ("Laudo de Inspeção Preliminar").

6.3. No Laudo de Inspeção Preliminar, as Partes deverão definir dentre as Pendências, aquelas consideradas como estritamente necessárias para a ocupação do Imóvel ("Pendências Relevantes"), bem como as demais Pendências consideradas como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas que poderão ser realizadas independentemente da regular ocupação do Imóvel.

6.4. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega da Edificação, a LOCATÁRIA a receberá na forma como se encontrarem, devendo a LOCADORA concluí-las no prazo de 60 (sessenta) dias da celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, como abaixo definido.

6.5. A LOCADORA e a LOCATÁRIA celebrarão o "Laudo de Inspeção Definitivo" na Data de Conclusão da Edificação, desde que na Data de Conclusão da Edificação, (a) o Imóvel esteja de acordo com os Projetos Quero-Quero e suas eventuais alterações, exceto pelas Pendências Permitidas apontadas no Segundo Laudo de Inspeção, (b) o "habite-se" ou documento oficial similar tenha(m) sido entregues à LOCATÁRIA e que permita(m): (i) a regular ocupação da Edificação pela LOCATÁRIA, e (ii) a obtenção, pela LOCATÁRIA, da Licença de Funcionamento relativa às atividades que serão realizadas pela LOCATÁRIA no Imóvel; (c) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB tenha sido entregue à LOCATÁRIA; e, (d) as licenças ambientais relativas à Edificação, obtidas pela LOCADORA, e que sejam compatíveis à categoria de uso que será conferida pela LOCATÁRIA ao Imóvel, tenham sido entregues à LOCATÁRIA.

6.6. Desde que atendidos todos os requisitos previstos na cláusula 6.5. acima, as Partes assinarão na Data de Conclusão da Edificação o termo de entrega e aceitação do Imóvel ("Termo de Entrega e Aceitação"), data a partir da qual a locação passará a produzir efeitos ("Data de Início do Prazo Locatício").

6.7. Obriga-se a LOCADORA a obter em, no máximo, 120 (cento e vinte) dias, após a data do Laudo de Inspeção Definitivo, a Certidão Negativa de Débitos do INSS ("CND") emitida pela autoridade competente para fins de averbação da Edificação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.8. A LOCADORA é a única responsável pelo pagamento de quaisquer custos e emolumentos para a obtenção da Certidão Negativa de Débitos relativa ao registro de Trabalho na CEI – INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social) ("CND-INSS"), da Certidão Negativa de Débitos relativa ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza ("CND-ISS"), do Alvará de PPCI do Corpo de Bombeiros ("APPCI"), do Auto de Conclusão ("Habite-se") e, ainda, pela averbação da Edificação perante o Oficial de Registro de Imóveis competente. Referidos documentos deverão ser entregues pela LOCADORA à LOCATÁRIA no prazo de 120 (cento e vinte) dias da Data de Conclusão da Edificação, juntamente com os projetos "as built".



6.8.1. Na hipótese de não ter sido entregue a cópia dos projetos "as built" durante o prazo indicado acima, a LOCADORA ficará sujeita à penalidade diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até que seja entregue referida cópia.

6.9. A LOCADORA declara que reconhece que a LOCATÁRIA, por si ou contratados, terá acesso à Edificação, 90 (noventa) dias antes da Data de Conclusão da Edificação, para executar os serviços descritos no Anexo III ao presente contrato, para adaptar a Edificação para o exercício de suas atividades. As Partes definirão de comum acordo a data de início dos serviços descritos no Anexo III.

6.10. A LOCATÁRIA se compromete a fazer com que seus empregados, ou os empregados de seus prestadores de serviços, observem todas as normas de segurança impostas pela Construtora, das quais deverá ter tido ciência.

6.11. A LOCATÁRIA será responsável por todos os danos e prejuízos comprovadamente causados por seus empregados, ou contratados ou por empregados de seus prestadores de serviços, a qualquer Parte, bem como a LOCATÁRIA será responsável por qualquer dano comprovadamente causado à Edificação, ficando desde já obrigada a todos os reparos.

CLÁUSULA SÉTIMA- DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

7.1. O prazo da locação inicia-se na Data de Início do Prazo Locatício e encerra-se em 240 (duzentos e quarenta meses) ("Prazo Locatício") após esta data, podendo ser prorrogado nos termos previstos na cláusula 11.1. deste Contrato.

7.2. Não obstante o prazo da locação e a data a partir de quando o Aluguel Mensal passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes.

CLÁUSULA OITAVA –DO ALUGUEL MENSAL



8.1 Como contraprestação e retorno do investimento da LOCADORA, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, mensalmente, o montante de ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ("Aluguel Mensal").

8.2. O valor do primeiro Aluguel Mensal deverá ser corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do índice previsto na cláusula 9.1, abaixo, *pro rata temporis*, do mês imediatamente anterior à data de assinatura deste Contrato até o mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício, observada a periodicidade mínima de 12 meses para tal reajuste.

8.2 O Aluguel Mensal será pago até o 5º dia de cada mês subsequente ao vencido ("Datas de Pagamento"). Os pagamentos serão realizados mediante transferência eletrônica disponível ("TED") em moeda corrente nacional, na conta corrente de titularidade da LOCADORA no Banco ITAU, Agência 3855, conta corrente 14556-5, servindo o comprovante da TED na conta da favorecida como prova de quitação.

8.3. Caso a Data de Início do Prazo Locatício não coincida com uma Data de Pagamento, o valor do Aluguel Mensal referente ao primeiro mês da locação será devido de forma *pro rata* na primeira Data de Pagamento subsequente à Data de Início do Prazo Locatício.

8.4. Os Aluguéis Mensais, devidos e não pagos na Data de Pagamento, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária *pro rata die*, segundo o índice definido neste Contrato; e, (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

9.1. O Aluguel Mensal será reajustado anualmente ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei, desde que não menor do que mensal, de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV, durante o período deste Contrato.

9.2. A título elucidativo, para calcular a variação anual do índice previsto neste Contrato, as variações mensais, positivas ou negativas, serão consideradas. Porém, se o resultado da



variação anual do índice for negativo (deflação), a mesma não será aplicada e o valor do Aluguel Mensal permanecerá o mesmo do ano anterior.

9.3. Caso IGP-M/FGV seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo [(i) IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (“IPCA/IBGE”), ou (ii), Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna IGP-DI, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-DI/FGV)”)], nesta ordem, ou na impossibilidade de utilização destes, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

9.4. O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, sendo dispensada qualquer tipo de comunicação à LOCATÁRIA.

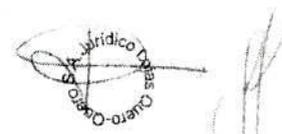
9.5. Se o índice adotado na data estabelecida para a correção do Aluguel Mensal, conforme previsto acima, não estiver disponível ou não houver sido divulgado, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA o montante equivalente ao mês anterior, desde que, no mês subsequente, a LOCATÁRIA adicione ao Aluguel então devido o valor da correção monetária relativa ao mês anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA- DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

10.1 As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a atipicidade do presente Contrato, o Aluguel Mensal não poderá sofrer reduções ou majorações sob a alegação de desequilíbrio econômico, vez que o Valor do Aluguel Mensal foi reduzido para os primeiros meses do Prazo Locatício e majorado para os últimos meses do Prazo Locatício de comum acordo entre as Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

11.1 A LOCATÁRIA gozará da faculdade de prorrogar o presente contrato pelo prazo de 60 (sessenta) meses, e transcorrido o prazo dessa prorrogação, por mais 60 (sessenta) meses. As



prorrogações deverão se dar por meio de termo aditivo e deverão estipular novo valor de aluguel de acordo com o valor de mercado ("Aluguel de Mercado"), que não poderá levar em consideração quaisquer benfeitorias e investimentos feitos pela LOCATÁRIA no Imóvel.

11.2. O uso da faculdade de que trata a cláusula 11.1 acima, dar-se-á mediante notificação escrita, com antecedência mínima de 360 (trezentos e sessenta) dias da data de término da locação originalmente prevista ou da primeira prorrogação, conforme o caso ("Notificação Para Renovação").

11.3. O aditamento para formalização da renovação do prazo locatício deverá ter sido assinado até 210 (duzentos e dez) dias da data de término da locação originalmente prevista ou da primeira prorrogação, conforme o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DAS OBRIGAÇÕES

12.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, a LOCADORA será obrigada a: (i) entregar à LOCATÁRIA a Edificação em estado de servir ao uso a que se destina, nas condições e prazos previstos neste Contrato; (ii) garantir o uso pacífico do Imóvel durante todo o Prazo Locatício, incluindo eventuais renovações; (iii) manter a forma e o destino do Imóvel e da Edificação durante todo o Prazo Locatício; e (iv) responsabilizar-se, durante todo o Prazo Locatício, incluindo eventuais renovações, pela solidez e segurança da Edificação, conforme previsto na Lei nº 8.245/91, incluindo situações decorrentes de defeitos de construção que não tenham sido causadas por ação ou omissão da LOCATÁRIA.

12.2. São obrigações da LOCATÁRIA, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar imediatamente à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel emitidas pelas autoridades públicas; (ii) pagar, a partir da Data De Início do Prazo Locatício, todos os encargos de locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Imóvel (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, apresentando à LOCADORA, sempre que solicitado, por meio de notificação com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (iii) permitir o acesso ao Imóvel pela LOCADORA para a realização de vistorias, desde que a LOCADORA avise

a LOCATÁRIA, por escrito, com uma antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, sendo certo que referidas vistorias ocorrerão sempre em dia e horário comercial a ser combinado de comum acordo entre a LOCADORA e a LOCATÁRIA, acompanhadas de representante da LOCATÁRIA e, ainda, que não poderão prejudicar o desempenho das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel.

12.3 Será de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade no Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

13.1 Caso a LOCATÁRIA repute necessário efetuar benfeitorias e alterações no Imóvel, necessárias para aperfeiçoar o desenvolvimento de suas atividades e que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, bem como a estrutura do Imóvel, a LOCATÁRIA poderá realizar tais benfeitorias e alterações, ficando desde já autorizadas a fazê-las, obrigando-se, no entanto, a informar por escrito a LOCADORA, desde que não impliquem em qualquer tipo de infração à legislação ambiental e/ou municipal. As benfeitorias e alterações que venham afetar as instalações contra incêndio e/ou elétricas e/ou a estrutura do Imóvel, dependerão de expressa anuência da LOCADORA.

13.2. Caso a LOCATÁRIA promova as benfeitorias e alterações, as suas próprias custas, a LOCATÁRIA obriga-se a entregar à LOCADORA no prazo máximo de 90 (noventa) dias da data de conclusão das obras, cópias dos seguintes documentos, caso aplicáveis: (i) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (ii) Habite-se, se for o caso; (iii) Memorial Descritivo; (iv) ART do engenheiro responsável pelas obras; e (v) Projeto "as built"; e (vi) a respectiva Certidão Negativa de Débitos do INSS.

13.3. Na hipótese de as benfeitorias serem diretamente introduzidas pela LOCATÁRIA, a aprovação pela LOCADORA não exime a LOCATÁRIA de reparar todo e qualquer dano causado ao Imóvel e quaisquer outros danos que venham a ser causados em decorrência da realização de tais benfeitorias.

13.4. Todas e quaisquer benfeitorias e alterações realizadas no Imóvel, independente de terem ou não sido aprovadas pela LOCADORA, deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e, (iv) às custas da LOCATÁRIA, serem devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário, e regularizadas perante o cadastro da prefeitura local e do Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se a LOCADORA assinar todos os documentos para tanto necessários.

13.5. A realização de benfeitorias e alterações que venham a causar danos ao Imóvel implicarão na exoneração da responsabilidade da LOCADORA, desde que comprovada a relação de causa e efeito.

13.6. Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as instalações, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios introduzidos no Imóvel pela LOCATÁRIA, podendo ser removidos findo o Contrato, desde que a remoção não modifique ou de que qualquer outra forma afete a estrutura e características do Imóvel.

13.7. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Imóvel poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano possa ser causado ao Imóvel.

13.8. A LOCATÁRIA não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel em razão de benfeitorias que porventura vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, exceto se negociado pelas Partes de forma diversa durante a vigência deste Contrato, incluindo eventuais renovações.

13.9. A LOCATÁRIA deverá reparar prontamente os danos causados ao Imóvel e às suas instalações, ainda que causados por seus empregados, fornecedores ou usuários, durante o Prazo da Locação. Ficará sob a responsabilidade da LOCADORA a execução dos reparos e das obras necessários e que impliquem na estrutura e solidez do Imóvel, nos termos deste Capítulo.

13.10. A LOCATÁRIA poderá realizar reparos no Imóvel cuja responsabilidade caiba à LOCADORA, sem que para tanto se faça necessário obter a prévia aprovação da LOCADORA, desde que observadas às seguintes regras: (i) comprovação da urgência e de que o reparo era

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. On the right, there is a circular stamp with the text 'Quero-Quero' and 'Jurídico' around the perimeter. There are several scribbled-out signatures and initials scattered across the bottom right area.

de responsabilidade da LOCADORA; e (ii) que o valor máximo a ser despendido no reparo seja de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Estes reparos e os valores comprovadamente gastos, bem como a urgência deverão ser comunicados à LOCADORA, em até 72 (setenta e duas) horas da sua realização, sob pena de não serem ressarcidos pela LOCADORA.

13.11. Na hipótese do valor do(s) reparo(s) superar o teto máximo fixado na cláusula 13.10. acima ou no caso de o reparo não ser considerado urgente, que justifique a sua realização sem a aprovação da LOCADORA, a LOCATÁRIA deverá solicitar providências da LOCADORA, a qual deverá responder em até 2 (dois) dias úteis, devendo as Partes, ainda, fixarem, de comum acordo, o prazo para início e término dos trabalhos. Caso a LOCADORA não se manifeste no prazo aqui fixado ou não realize o trabalho no prazo acordado, a LOCATÁRIA poderá executar o reparo e terá direito ao ressarcimento.

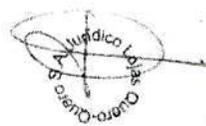
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Quando do término ou rescisão deste Contrato, a LOCATÁRIA deverá desocupar o Imóvel, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, conforme Laudo de Inspeção Definitivo incluindo Laudo Ambiental de não contaminação do solo, e observadas eventuais alterações, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.

14.2. A LOCATÁRIA deverá notificar a LOCADORA nesse sentido com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias antes da data estipulada para a devolução do Imóvel, de forma a permitir que as Partes juntamente o vistoriem.

14.3. A vistoria conjunta mencionada na cláusula 14.2. acima ocorrerá no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias antes da data estipulada para a devolução do Imóvel, com a presença de representantes da LOCADORA e da LOCATÁRIA. Nesta ocasião, as Partes elaborarão um relatório, indicando os eventuais reparos e modificações necessários para a devolução do Imóvel, a serem executados pela LOCATÁRIA.

14.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA, ficando facultado a



esta, contudo, indenizar a LOCADORA pelo valor correspondente às reparações a serem feitas. A LOCATÁRIA permanecerá responsável pela Locação prevista neste Contrato e demais encargos, até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta cláusula.

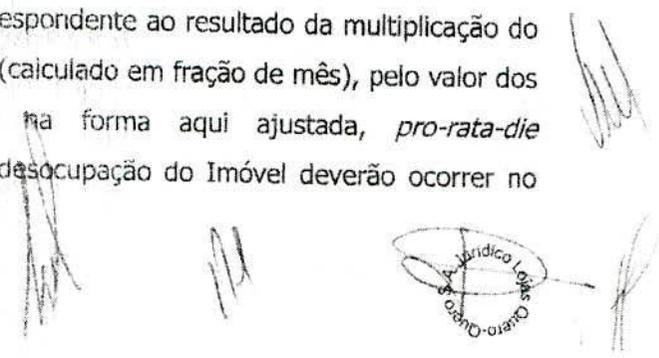
14.5. A LOCATÁRIA terá o direito de requerer à LOCADORA para entregar o Imóvel no estado em que se encontrar à época de término deste Contrato, reembolsando a LOCADORA por todos os custos referentes a todas as obras de adaptação necessários para adequar o Imóvel às mesmas condições que apresentada quanto recebido pela LOCATÁRIA, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então, a serem realizadas pela LOCADORA.

14.6. A LOCADORA terá o direito de aceitar ou não a oferta referida na cláusula 14.5. acima. Caso a LOCADORA aceite esta oferta da LOCATÁRIA, a LOCADORA isentará a LOCATÁRIA do pagamento de Aluguel e demais encargos a partir da data de entrega do Imóvel, exceto pelo reembolso dos custos relativos às obras de adequação acima mencionados.

14.7. Se a LOCADORA aceitar a oferta referida na cláusula 14.6. acima, o valor a ser reembolsado pela LOCATÁRIA para a LOCADORA será o menor dentre (i) o menor dos 3 (três) orçamentos a serem apresentados pela LOCADORA para a LOCATÁRIA; ou (ii) o valor médio de 3 (três) orçamentos apresentados pela LOCATÁRIA para a LOCADORA, acrescidos de 10% (dez por cento) a título de taxa de administração. Para esta finalidade, a LOCADORA deverá apresentar à LOCATÁRIA e a LOCATÁRIA deverá apresentar à LOCADORA os referidos orçamentos das obras necessárias à adequação do Imóvel dentro de 20 (vinte) dias contados da vistoria conjunta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA- DA RESCISÃO ANTECIPADA

15.1 Caso a LOCATÁRIA rescinda voluntariamente este Contrato antes da expiração do prazo de 240 (duzentos e quarenta) meses previsto neste Contrato, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, a título de perdas e danos pré-fixados o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato (calculado em fração de mês), pelo valor dos aluguéis vincendos, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, *pro-rata-die* ("Indenização"). O pagamento da Indenização e desocupação do Imóvel deverão ocorrer no



Handwritten signatures and a circular stamp of a law firm. The stamp contains the text "Jurídico Ltda" and "Quero-Quero".

máximo em até 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação de uma Parte à outra informando sobre a rescisão contratual.

15.2. A indenização prevista na cláusula 15.1 supra contempla as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridas pela LOCADORA, nelas compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a LOCADORA incorreu e incorrerá para a viabilização desta locação, não lhe sendo devida pela LOCATÁRIA nenhuma outra quantia a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA– RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

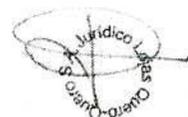
16.1 A LOCADORA declara e garante que as atividades que serão desenvolvidas pela LOCATÁRIA no Imóvel são ou serão permitidas pelas leis de zoneamento, pela legislação ambiental e de proteção às áreas verdes e mananciais em vigor, e que todas as licenças e autorizações eventualmente necessárias ao desenvolvimento das atividades que a LOCATÁRIA pretende realizar no Imóvel são ou serão passíveis de serem obtidas.

16.2. A LOCADORA responderá por toda e qualquer violação da legislação ambiental ocorrida antes da ocupação do Imóvel pela LOCATÁRIA.

16.3. A LOCADORA deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos apurados que digam respeito a questões ambientais ocorridas antes da ocupação do Imóvel pela LOCATÁRIA, bem como deverá arcar com eventuais prejuízos causados à LOCATÁRIA em função das contingências e passivos identificados.

16.4. A LOCADORA declara e garante que inexistiu qualquer ocupação anterior do Terreno além da exploração agrícola, bem como a consecução de qualquer atividade passível de causar contaminação.

16.5. A LOCATÁRIA assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Imóvel em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis,



competindo à LOCATÁRIA tomar todas as providências para evitar e impedir que o Imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

16.6. A LOCATÁRIA responderá por toda e qualquer violação da legislação ambiental que comprovadamente decorram das atividades praticadas pela LOCATÁRIA no Imóvel durante a vigência deste Contrato.

16.7. A LOCATÁRIA deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos que digam respeito a questões ambientais decorrentes comprovadamente das atividades praticadas pela LOCATÁRIA no Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA- DOS SEGUROS, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DA DESAPROPRIAÇÃO

17.1. Durante a construção, a LOCADORA, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Imóvel, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo: (i) cobertura para os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Imóvel, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Imóvel garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros ("Seguro da Construção"). A LOCADORA deverá apresentar em até 30 (trinta) dias do início das obras a apólice à LOCATÁRIA

17.2. No prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Início do Prazo Locatício, a LOCATÁRIA contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Imóvel, vigente desde a Data de Início do Prazo Locatício até o término da locação, incluindo eventuais renovações, com cobertura para perdas e danos em montante equivalente ao valor de reposição do Imóvel, emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, entregando à LOCADORA cópia da respectiva apólice ("Seguro Patrimonial"). Caso a LOCATÁRIA não apresente cópia da apólice no referido prazo, a LOCADORA ficará autorizada a contratar o Seguro Patrimonial e solicitar o reembolso dos valores à LOCATÁRIA.



17.3. Em caso de sinistro, as condições do Imóvel serão avaliadas com base em um laudo preparado por profissionais qualificados, indicados e custeados conjuntamente pela LOCADORA e LOCATÁRIA, que indicará, entre outros, o percentual da área comprometida pelo sinistro e o prazo de reconstrução.

17.4. Em caso de sinistro parcial o presente Contrato não será rescindido, desde que a LOCATÁRIA possa continuar utilizando o Imóvel regularmente. Nesta hipótese, com base no laudo referido em 17.3. acima, o valor do aluguel será reduzido em montante proporcional à área útil do Imóvel que ficou inutilizada, durante o período entre o início do pagamento da referida indenização pela Seguradora e a data de conclusão da reconstrução, limitado ao máximo de 12 (doze) meses. Na hipótese de a conclusão da reconstrução demandar prazo superior a 12 (doze) meses, a LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Contrato, livre de multas e penalidades.

17.5. Em caso de sinistro total, o presente Contrato poderá ser rescindido pela LOCATÁRIA sem qualquer ônus para ela.

17.6. No caso de desapropriação total do Imóvel, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, sem que nenhuma indenização seja devida para qualquer das Partes, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entendam devida junto ao poder expropriante.

17.7. Em caso de desapropriação parcial, o presente Contrato continuará em vigor, em todos os seus termos e condições, salvo se a desapropriação comprovadamente impedir a utilização do Imóvel pela LOCATÁRIA para os fins estabelecidos neste Contrato. Nesse último caso, facultar-se-á à LOCATÁRIA o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução, devendo no primeiro caso, se ajustar o valor do Aluguel Mensal, proporcionalmente à área ocupada, sem que seja devida qualquer indenização ou outra quantia, ressalvado o direito das Partes de buscar a indenização que entenderem devida junto ao poder expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO



18.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar penalidade ou rescindir o presente instrumento, desde que: (i) a Parte inocente tenha enviado aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e, (ii) a Parte infratora não tenha sanado evento, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido ou em outro prazo especificamente previsto neste Contrato e concluídas em prazo em que razoavelmente vier a ser estabelecido de comum acordo entre as Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA MULTA

19.1. Salvo penalidade específica prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará o infrator a multa de 3 (três) aluguéis mensais em vigor à época da infração. Caso as medidas para sanar o inadimplemento não venham a ser tomadas dentro de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação prevista na cláusula 18 acima e concluídas em prazo em que razoavelmente vier a ser estabelecido de comum acordo entre as Partes, a Parte inocente poderá dar por rescindida de pleno direito a presente Locação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

20.1.A LOCADORA desde já autoriza a LOCATÁRIA a ceder e/ou transferir, no todo ou em parte, a presente locação para qualquer sociedade que pertença ao mesmo grupo econômico que a LOCATÁRIA, sendo sua subsidiária, associada, incluindo sócias, coligadas e/ou qualquer sucessora da totalidade ou de parte das atividades.

20.2. Fica ainda a LOCATÁRIA autorizada a ceder e/ou sublocar parcialmente o Imóvel a empresas que realizem atividades acessórias às operações da LOCATÁRIA no Imóvel.

20.3 Nas hipóteses previstas as cláusulas 20.1 e 20.2, a LOCATÁRIA permanecerá solidariamente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas neste contrato perante a LOCADORA.



20.4 A LOCATÁRIA poderá, ainda, ceder e/ou sublocar o Imóvel a terceiros, mediante prévia autorização escrita da LOCADORA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

21.1 A presente Locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação do Imóvel a terceiros, comprometendo-se a LOCADORA a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada.

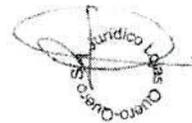
21.2. Fica autorizada, para os fins do disposto nos artigos 8 e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Oficial de Registro de Imóveis pertinente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis pertinente serão arcados exclusivamente pela LOCATÁRIA.

21.3. A LOCADORA e a LOCATÁRIA se comprometem a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos ao presente Contrato, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias ao registro deste Contrato, caso o Cartório do Registro de Imóveis competente apresente exigências para tanto.

21.4. Enquanto este Contrato não for registrado e averbado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente na respectiva matrícula do Imóvel, a LOCADORA compromete-se a não transferir o Imóvel a terceiros, e a não prometer vendê-lo, sem o consentimento prévio por escrito do comprador aos termos e condições deste Contrato, que deverão ser estritamente observados pelo comprador até o final de sua vigência ou de suas possíveis prorrogações.

21.5. Na hipótese de serem criados ônus sobre o Imóvel que independam da vontade da LOCADORA, esta desde já se obriga a tomar de pronto todas as medidas para liberar o Imóvel, de modo que o Imóvel permaneça livre de ônus durante todo o Prazo Locatício.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA



22.1. Na hipótese de alienação do Imóvel caberá à LOCATÁRIA exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA informar a LOCATÁRIA sobre a proposta por ela recebida, mediante o encaminhamento de notificação escrita.

22.2. A notificação prevista na cláusula 22.1 acima especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

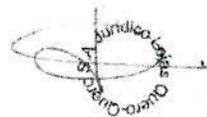
22.3. A LOCATÁRIA deverá exercer o direito de preferência que lhe é conferido, no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação mencionada no caput, sob pena de caducidade do direito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA-DA GARANTIA

23.1. Assina também o presente Contrato, solidariamente com a LOCATÁRIA em todas as obrigações, como fiadora e principal pagadora, VERDE ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO S.A., companhia com sede na cidade de Cachoeirinha, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Flores da Cunha, sala 01, nº 1943, CEP 94.910-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.722.480/0001-67 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o NIRE 43.300.047.164("Fiadora"), cuja responsabilidade compreende todas as obrigações assumidas pela LOCATÁRIA no presente Contrato, responsabilidade esta que irá perdurar até a entrega efetiva das chaves, devidamente aceita pela LOCADORA, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos 827, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida.

23.2. No caso de falência ou insolvência da Fiadora, a LOCATÁRIA se obriga a apresentar dentro de 30 (trinta) dias, substituto idôneo, sob pena de incorrer nas sanções previstas neste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA- DOS AVISOS



24.1 Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

25.1. Cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas.

25.2. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada e, (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza.

25.3. Este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos.

25.4. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.

25.5. Nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar.

25.6. O presente Contrato substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.



25.7. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de suas faculdades ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida Parte a tais faculdades ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA- SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

26.1. As Partes, de comum acordo, elegem o foro da Comarca de Porto Alegre/RS como o competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato, preterindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

(restante da página intencionalmente em branco)



E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Cachoeirinha, 21 de outubro de 2019.

LOCADORA: SERGIO VALDES DREHMER

LOCATÁRIA: LOJAS QUERO QUERO S.A.

FIADORA: VERDE ADMINISTRADORA DE CARTÕES DE CRÉDITO S.A.

Testemunhas:

Nome: *Wilson Kiehl*
CPF: 95295774081

Nome: LEONARDO BIGOLIN
CPF: 02659666040

TABELIONATO DE NOTAS - FONE/FAX: (51) 3490-1160
Av. Dorival Cândido Luz de Oliveira, 4820 - Bairro Barnabé - Gravataí - RS
José Kleber de Lucena - Tabelião

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de: PETER TAKAHARU FURUKAWA por VERDE - ADM. DE CARTÕES DE CRÉDITO S/A, indicada com a seta de uso deste Tabelionato. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Gravataí, 23 de outubro de 2019, 14:45:39
R\$7.20=SeLo: 0254.01.1900002.16288 (R\$1.40)

Vianna de Mello Rodrigues
Escritora Autorizada



TABELIONATO DE NOTAS - FONE/FAX: (51) 3490-1160
Av. Dorival Cândido Luz de Oliveira, 4820 - Bairro Barnabé - Gravataí - RS
José Kleber de Lucena - Tabelião

Reconheço por AUTENTICIDADE as firmas de: JEAN PABLO DE MELLO e PETER TAKAHARU FURUKAWA por LOJAS QUERO QUERO S/A, indicadas com as setas de uso deste Tabelionato. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Gravataí, 23 de outubro de 2019, 14:43:19
R\$14.40=SeLo: 0254.01.1900002.16277/16278 (R\$2.80)

Vianna de Mello Rodrigues
Escritora Autorizada



TABELIONATO DE NOTAS - FONE/FAX: (51) 3490-1160
Av. Dorival Cândido Luz de Oliveira, 4820 - Bairro Barnabé - Gravataí - RS
José Kleber de Lucena - Tabelião

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de: JEAN PABLO DE MELLO por VERDE - ADM. DE CARTÕES DE CRÉDITO S/A, indicada com a seta de uso deste Tabelionato. Dou fé.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE
Gravataí, 23 de outubro de 2019, 14:45:15

Vianna de Mello Rodrigues
Escritora Autorizada



Vianna de Mello Rodrigues
Escritora Autorizada

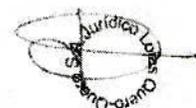
ANEXO I
**PROJETOS BÁSICOS INICIAIS, MEMORIAIS DESCRITIVOS (PROJETOS QUERO-
QUERO)**

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature

Handwritten initials/signature



ANEXO II
CRONOGRAMA DE OBRAS

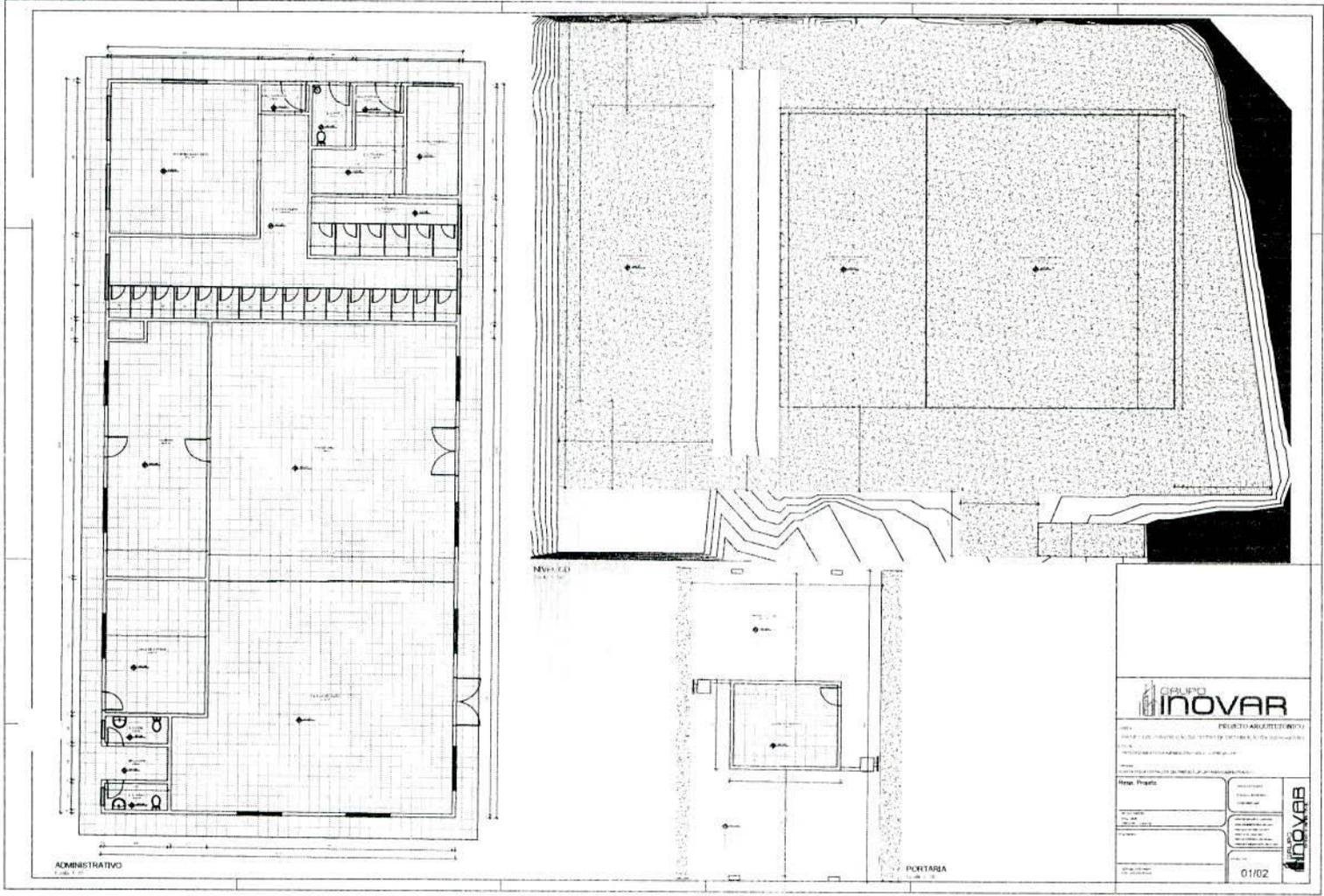
[Handwritten signatures and initials]



ANEXO III
SERVIÇOS QUE SERÃO EFETUADOS PELA LOCATÁRIA ANTES DA DATA DE
CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO

[Handwritten signatures and initials]



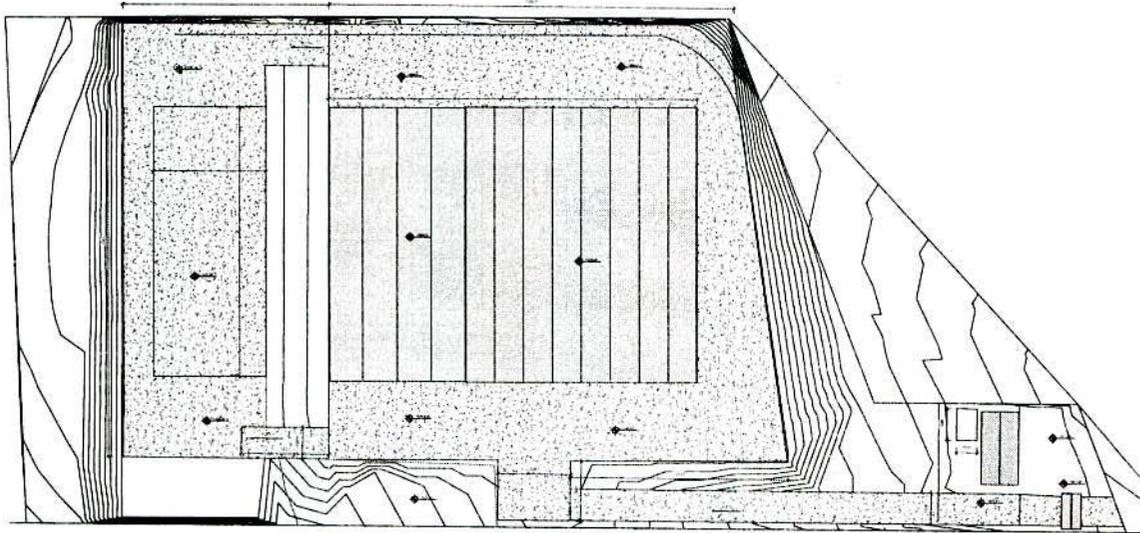


GERALDO INOVAR
DESENHO ARQUITETÓNICO

PROF. DR. GERALDO INOVAR, S.º, RUA JOSÉ DE CARVALHO, 41, CEP. 01048-000, SÃO PAULO, SP, BRASIL
FONE: (011) 3063-1111 FAX: (011) 3063-1112

Projeto: _____
Arquiteto: _____
Data: _____
Escala: _____

01/02



PLANTAÇÃO 1
 1/20

GRUPO
INOVAR

PROJETO ARQUITETÔNICO
 PROJETO DE CONSTRUÇÃO DO CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO DA QUIROQUENO

LOCAL:
 (LOCALIZAÇÃO: RUA...)

Data: _____ Escala: Projeto: _____ Arq. Responsável: _____ Arq. Projetado: _____ Arq. Aprovado: _____ Arq. Coordenado: _____	Nº de Projeto: _____ Nº de Planta: _____ Data: 02/02 
---	---