

CONTRATO DE ARRENDAMENTO 01/2021

COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA

MEIRE MARIA DE BARROS-COMBUSTÍVEIS, empresa individual de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº. 12.451.231/0001-09, com sede na Av. Anibal de Toledo, nº. 2.258, Bom Pastor, Poconé/MT, neste ato, representada pela proprietária MEIRE MARIA DE BARROS, brasileira, empresária, portadora do RG 074.2922-3 SSP/MT, inscrita no CPF/MF nº. 474.774.231-04, residente e domiciliada na Av. dos Trabalhadores, Bloco 57, Apto. 103, Carumbé, Cuiabá/MT, doravante denominada de ARRENDADORA, e do outro lado

SANTA RITA COMERCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, nome fantasia AUTO POSTO SANTA RITA, com sede em na Av. Anibal de Toledo, nº. 2.258, Anexo, bairro Bom Pastor, Poconé/MT, inscrito no CNPJ sob o nº. 41.412.074/0001-12, e no Cadastro Estadual sob o nº 13.866.116-2, neste ato, representada pelo seu sócio majoritário e administrador PATRICK KLUIVERT BARROS OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, portador do RG nº. 2953960-9 SSP/MT, inscrito no CPF/MF nº. 072.877.061-05, MT-060, Transpantaneira Km 06, Chácara Santa Rita, Zona Rural de Poconé/MT, doravante denominado de ARRENDATÁRIO.

As partes acima identificadas têm, entre si, pelo presente instrumento particular, justo e acertado o presente Contrato de Arrendamento que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

01 - CLÁUSULA PRIMEIRA:

ANEXO I

1. Valor do Arrendamento: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) reais mensais;
2. Prazo do Arrendamento: 60 (sessenta) meses - 05 (cinco) anos;
3. Valor Residual Garantido: R\$ 1.500.000 00 (um milhão e quinhentos mil) reais através de título executivo extrajudicial;
4. Taxa de juros: 1% (um por cento) ao mês - 12% (doze por cento) ao ano;
5. Data do Início do Prazo do Arrendamento: 30/03/2021 até 30/03/2026.
6. Descrição dos Bens: Imóveis edificadas com estrutura completa de Posto de Combustível, sobre os terrenos de matrículas 4.387 e 15.204, contendo salas comerciais montadas com estrutura completa (banheiros, repartições, elétrica, hidráulica etc.), Loja de Conveniência estruturada (freezers, prateleiras, bancadas, mesas, cadeiras, utensílios de cozinha e restaurante, fogão industrial e outros acessórios e bens semoventes a serem deduzidos em laudo de vistoria);
7. Equipamentos: 02 Bombas quádruplas Wayne 3G nova; 01 bomba séxtupla Wayne 3G nova; 01 tanque de 30 M3, 15/15 novo; 01 tanque de 30 M3 20/10 novo; 01 filtro duplo MD MH2000D novo; 01 filtro simples MD MH2000S novo; 01 Totem de 8 m, 01/Totem de preço; 04 placas para simbologia de ovenaria e estrutura pré-moldado/ferragem; elétrica, conexões e tubulações em pleno funcionamento nos tanques e bombas, estrutura coberta, massa asfáltica e outros.
8. O Valor Residual Garantido será pago em uma única parcela ao final do contrato, correspondente a 1% (um por cento) do valor total do contrato, caso o Arrendatário faça a opção de compra no 36º (trigésimo sexto) mês.
9. O reajuste do Valor Residual Garantido das parcelas do arrendamento se dará pela variação de mercado Taxa SELIC.

CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO

O presente contrato tem como objeto o ARRENDAMENTO de comércio destinado à venda de combustíveis e exploração de conveniência e funcionalidade no ramo de alimentos e bebidas em geral, além das atividades de restaurantes, lanchonetes e similares com opção de compra, conforme características descritas no Anexo I - deste instrumento, os quais passam a ser designados simplesmente "Bens".

CLÁUSULA TERCEIRA: DA ENTREGA DOS BENS

A entrega dos bens descritos no Anexo I, dar-se-á na data da assinatura deste contrato e será de responsabilidade da ARRENDADORA, que deverá realizá-la no local a seguir: Av. Anibal de Toledo, nº. 2.258, Anexo, bairro Bom Pastor, Poconé/MT.

CLÁUSULA QUARTA: DO PREÇO

I - Pelo arrendamento dos bens objeto deste contrato, o ARRENDATÁRIO deverá pagar à ARRENDADORA a quantia estipulada na Cláusula Primeira Item 1 mais o ISSQN.

CLÁUSULA QUINTA: DA FORMA DE PAGAMENTO

I - O valor referente ao pagamento do arrendamento dos bens será pago em 60 parcelas mensais fixas de R\$ 25.000,000 (vinte e cinco mil reais), mais o ISSQN vigente na data do vencimento, ao dia de cada mês subsequente até finalizar o prazo total do arrendamento, mediante apresentação da nota-fiscal emitida pela ARRENDADORA ou recibo que sigam as orientações legais de validade.

II - O valor residual garantido (VGR) será pago na proporção de 1% (um por cento) sobre o valor total do contrato na data do vencimento final do Arrendamento, considerando que o Arrendatário faça a opção de compra no 36º (trigésimo - sexto) mês do contrato.

III - O Valor Residual Garantido será reajustado nos termos fixados na Cláusula Primeira item 8.

#### CLÁUSULA SEXTA:- DO PRAZO

O Arrendamento, objeto do presente instrumento é firmado pelo prazo fixado na Cláusula Primeira item 2, contado da data da sua assinatura.

#### CLÁUSULA SÉTIMA: TOLERÂNCIA

Fica facultado á ARRENDADORA em tolerar eventual mora do ARRENDATÁRIO quanto ao cumprimento de qualquer obrigação que lhe incumbe nos termos deste contrato, sem qualquer tolerância importe em renúncia, perdão, modificação, novação ou alteração de qualquer direito quanto as obrigações decorrentes deste contrato. Ocorrendo tolerância, a mora do ARRENDATÁRIO acarretará para esta a obrigação de ressarcir a ARRENDADORA da obrigação inadimplida acrescida dos encargos estipulados na Cláusula.

#### CLAÚSULA OITAVA:

##### DAS OBRIGAÇÕES DO ARRENDANTE

I - Entregar os bens, objeto desta avença, na data da assinatura do presente instrumento;

II - Incluir toda e qualquer despesa no preço dos imóveis e Bens, não cabendo ao ARRENDATÁRIO nenhum outro pagamento adicional;

#### CLÁUSULA NONA:

##### DAS OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO:

I - Efetuar o pagamento na forma e nos prazos estabelecidos na Cláusula Primeira, Quarta e Quinta do presente instrumento;

II - O ARRENDATÁRIO deverá utilizar os bens e praticar o comércio conforme as recomendações técnicas estabelecidas pelo fabricante e órgãos fiscalizadores, devendo a mesma verificar se eles estão dentro das especificações técnicas;

III - Cumprir bem e fielmente todas as cláusulas do presente instrumento;

IV - O ARRENDATÁRIO se responsabilizará pela manutenção e conservação dos bens objeto deste contrato, ficando por sua conta a substituição das peças avariadas.

Parágrafo único: As novas peças, que substituírem as que apresentarem defeito, passarão a ser de propriedade da ARRENDADORA.

V - O ARRENDATÁRIO é obrigado a permitir que a ARRENDADORA realize vistorias periódicas, a fim de verificar o estado de conservação dos bens, podendo este indicar medidas que entender necessárias.

VI - O ARRENDATÁRIO se responsabilizará pelos danos causados nos bens, devendo comunicá-los imediatamente para ARRENDADORA.

VII - Manter em vigor, às suas expensas, todas as licenças, autorizações e registros necessários à utilização dos bens e obreiros, além de despesas e impostos oriundos de sua prática comercial.

VIII - Pagar todos os tributos, encargos e demais despesas que incidam ou venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre os bens e sobre este contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA: DA OPÇÃO DE COMPRA

Ao final deste contrato, é facultado ao ARRENDATÁRIO adquirir os bens objeto deste contrato, mediante o pagamento a ARRENDADORA da quantia de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões) de reais, devendo a intenção ser comunicada a esta antes do vencimento, no 36º (trigésimo sexto) mês.

#### CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: DO SEGURO

I - É de responsabilidade de o ARRENDATÁRIO manter, durante toda a vigência do arrendamento, os bens segurados contra os riscos cobertos pelo seguro compreensivo e pelo de responsabilidade civil, sem prejuízo da contratação dos seguros obrigatórios.

II - Os seguros deverão ser efetuados constando como beneficiário a ARRENDADORA a quem deverá ser encaminhada um cópia da apólice respectiva, em nome do ARRENDATÁRIO apenas com autorização expressa daquela.

III - A apólice deverá cobrir, no mínimo, o valor original do contrato. As renovações deverão ser feitas pelo valor original do contrato, acrescida da atualização monetária desde a data do recebimento até a renovação da apólice.

IV - Obriga-se o ARRENDATÁRIO a comunicar, por escrito, a ARRENDADORA, no prazo de 48 horas de sua ocorrência, qualquer sinistro.

#### CLÁUSULA DÉCIMA- SEGUNDA: DA RESCISÃO

I - O presente instrumento também poderá ser rescindido em caso de inadimplemento total ou parcial das obrigações contratuais, por qualquer uma das partes, devendo a que deu causa pagar a multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total das parcelas impagas mais juros de mora de 1% (um por cento) am à outra;

II - Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e ampla defesa.

III - O presente contrato será rescindido no caso de perda total dos bens ou aditado no caso de perda parcial. Neste último caso, o custo dos bens sinistrados será subtraído do valor correspondente ao custo total dos bens.

IV - Ocorrendo a rescisão pelos motivos referidos nesta cláusula, o ARRENDATÁRIO obriga-se a:

- a) restituir os bens a ARRENDADORA no prazo de 30 dias;
- b) Indenizar a ARRENDADORA, pagando-lhe no mesmo ato, o saldo remanescente do bem.

V - A rescisão administrativa ou amigável será precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

#### CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA: OPÇÕES CONTRATUAIS

I - Findo este contrato e tendo o ARRENDATÁRIO cumprido regularmente todas suas obrigações e desde que a mesma solicite por escrito no final do prazo de arrendamento, fica-lhe assegurado optar em:

- a) Adquirir os bens pelo Valor Residual Garantido, exceto os imóveis;
- b) Renovar o arrendamento pelo prazo e nas condições que, de comum acordo, ajustarem;
- c) Devolver os bens arrendados.

II - Tendo o ARRENDATÁRIO cumprido todas às obrigações contratuais, a sua não manifestação no prazo acima estipulado será entendida como opção pela aquisição dos bens pelo Valor Residual Garantido, exceto dos imóveis onde está edificado o comércio.

#### CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA: SUBSTITUIÇÃO DOS BENS

A ARRENDADORA reserva-se o direito de aceitar ou não os pedidos do ARRENDATÁRIO na substituição total ou parcial dos bens objeto deste contrato, por outros de igual natureza.

#### CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA: DEPOSITÁRIO DOS BENS

O ARRENDATÁRIO, assume o encargo de DEPOSITÁRIO dos bens objeto deste contrato, através de seu Representante ao final firmado, nos termos e para os efeitos do art. 904 do CPCB, obrigando-se pela guarda e conservação dos mesmos, sendo-lhe vedado autorizar a remoção dos bens, ou sua utilização por terceiros, exceto O ARRENDATÁRIO e seus propositos, devendo, ainda, o DEPOSITÁRIO providenciar a imediata e incondicional restituição dos bens a ARRENDADORA, sempre que solicitado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA: CONDIÇÕES GERAIS

I - Autoriza-se a sublocação ou o empréstimo dos bens objeto deste contrato, desde que, por conveniência exclusiva e autorização expressa da ARRENDADORA.

II - A ARRENDADORA poderá transferir ou ceder os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, os créditos decorrentes da comercialização e venda de combustíveis e demais compactuadas, desde que, com a autorização expressa formalizada pelo ARRENDATÁRIO.

III - As relações contratuais já existentes continuam válidas, sendo direito do ARRENDATÁRIO realizar renovações de contratos, cancelamentos e afins;

IV - As partes declaram, expressamente, que leram com antecedencia legal o presente instrumento, estando de acordo com todos os seus termos e condições.

#### CLÁUSULA DÉCIMA- SÉTIMA: DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Cuiabá/MT, dispensando outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

O presente foi lavrado e segue assinado pelo Advogado Givanildo Gomes, inscrito no Quadros da Ordem dos Advogados do Brasil Seccional Mato Grosso sob o nº 12.635, para que surtam os efeitos legais.

Poconé/MT, 30 de março de 2021.

MEIRE MARIA DE BARROS

CNPJ nº. 12.451.231/0001-09

SANTA RITA COMERCIO DE COMBUSTIVEIS LTDA

CNPJ nº. 41.412.074/0001-12

PATRICK KLUIVERT BARROS OLIVEIRA

DEPOSITÁRIO

CPF/MF nº. 072.877.061-05

GIVANILDO GOMES

ADVOGADO

OAB/MT nº. 12.635

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 1)

(Nome, RG e assinatura da Testemunha 2)

---

Superintendência da Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso  
Rua Júlio Domingos de Campos - Centro Político Administrativo | CEP 78050-970 | Cuiabá, MT

Código de autenticação: e9828795

Consulte a autenticidade do código acima em [https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario\\_oficial/consultar](https://iomat.mt.gov.br/legislacao/diario_oficial/consultar)