

## **CONTRATO DE LOCACÃO COMERCIAL**

- **LOCADORES(AS):** Antônia Mary da Silva Leal
- **LOCATÁRIO(A):** BIOCICLA – Reciclagem Ambiental Ltda-ME
- **IMÓVEL:** Galpão
- **PRAZO:** 01 Ano
- **INÍCIO DA LOCAÇÃO:** 08/07/2019
- **TÉRMINO DA LOCAÇÃO:** 08/07/2020
- **VALOR:** R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)
- **DESTINAÇÃO:** COMERCIAL

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as partes contratantes abaixo qualificadas e designadas, tem entre si justo e contratado conforme segue:

### **I - DAS PARTES CONTRATANTES:**

**Locador(a):** Antônia Mary da Silva Leal, CPF.: 275.977.842-87, brasileira, proprietária, residente Rua 410 nº 124, 2<sup>a</sup> etapa, Conjunto Ceará, Fortaleza-Ce.

**I.2) Locatário(a):** BIOCICLA – Reciclagem Ambiental Ltda-ME, CNPJ: 26.052.663/0001-43. Proprietário Francisco Oderlandio Fernandes Moura, brasileiro, empresário, residente e domiciliado na Rua Francisco Teixeira de Alcântara, 300, Casa 1000, Bairro: Praia do Futuro I, portador do RG 970.021.014-86 SSP-CE e CPF 771.913.623-87.

### **II - DO IMÓVEL:**

**II.1)** O imóvel objeto da presente locação situa-se na Rodovia BR-020 nº 9161, Lotes 10, 11, 23 e 24, Quadra 0083, Bairro: Toco (Jurema), CEP: 61.663-015, Caucaia -CE.

**II.2)** O presente contrato terá validade, tão somente quando os órgãos municipais da Prefeitura de Caucaia e órgãos estaduais liberarem para a instalação da ATT (*Área de Transbordo e Triagem - Resíduos de gesso*), caso o imóvel não seja aceito pelos devidos órgãos o contrato será anulado automaticamente. Sem nenhum ônus para ambas as partes, o locatário perderá os meses já pagos e o locador devolverá o caução.

### **III - DO PRAZO:**

**III.1)** O presente contrato tem o prazo de 01(um) ano, com início em 08 de julho de 2019 e término em 08 de julho de 2020.

**III.2)** Findo o presente contrato, obriga-se à Locatária a restituir o imóvel completamente desimpedido de pessoas e de coisas, independente de qualquer aviso ou notificação, ou ainda de interpelação de qualquer espécie.



**III.3)** O presente contrato poderá ser desfeito com aviso de 02 (dois) meses de antecedências, meses que serão custeados pelo caução.

**III.4)** Caso nenhuma das partes se manifestem, o contrato será renovado automaticamente por mais 1(um) ano.

#### **IV - DO ALUGUEL:**

**IV.1)** O aluguel é livremente ajustado entre as partes em R\$ 3.500,00( três mil e quinhentos reais) mensais, para os doze primeiros meses de locação respeitada as cláusulas subsequentes.

**IV.2)** O ajuste do presente contrato dar-se-á anualmente, conforme determina a legislação ora em vigor, utilizando-se como índice de reajustamento o Índice Geral de Preços Médios da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV).

**IV.3)** Os aluguéis deverão ser pagos até o dia 05 (cinco), do mês subsequente ao vencimento, com depósito em conta corrente do Locador, com recibo, devendo, a Locatária, fazer prova de quitação do mesmo, se for o caso, e das parcelas de I.P.T.U, sob pena de não o fazendo, não considera-se integralmente pago o aluguel, ensejando ação de despejo por falta de pagamento.

**IV.4)** Os pagamentos de aluguéis deverão ser efetuados na forma designada pelo Locador. Qualquer alteração nesta ordem de pagamento, será comunicada por escrito.

**IV.5)** Havendo atraso no pagamento dos aluguéis, a Locatária sofrerá multa de 10% (dez por cento) mais juros de 1% (hum por cento) ao mês sobre o valor total do recibo, além da correção monetária.

**OBS.:** Caução referente à 3 (três) meses de aluguel.

#### **V - DO ESTADO ATUAL DO IMÓVEL E DE DEVOLUÇÃO DAS CHAVES:**

**V.1)** A Locatária confessa neste ato haver vistoriado o imóvel, e concordar como “Laudo de Vistoria”, que faz parte integrante deste contrato.

**V.2)** Finda a locação, á Locatária se compromete a devolver o imóvel ora locado nas condições em que recebeu, independente de qualquer aviso ou notificação, e após a devida verificação pelo Locador do estado em que se encontra o referido imóvel.

**V.3)** Se o Locador, pela vistoria que fizer, encontrar qualquer defeito, ou dano, poderá recusar-se a receber as chaves, correndo o aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta da Locatária até que fiquem satisfeitas as exigências do presente contrato.

**V.4)** Quando da entrega das chaves após vistoria prévia, deverá a Locatária, entregar ao Locador a última taxa condominial, I.P.T.U, contas de água e luz, todos devidamente quitados.

*P*

*JB*

**V.5)** Caso seja acertado entre LOCADOR e LOCATÁRIO, modificações e reformas, o custo será do locador, no caso da cobertura do restante do galpão.

## **VI - DO USO DO IMÓVEL:**

**VI.1)** A Locatária não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega das chaves, e lhe sendo também vedado transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento escrito do Locador.

**VI.2)** A Locatária obriga-se pela total observância da legislação Federal, Estadual e Municipal, responsabilizando-se pela plena reparação dos danos causados ao imóvel ou a terceiros sejam de pequena ou grande monta, a não ser que sejam provocados por fenômenos naturais como vendaval, terremoto, etc.

**VI.3)** A Locatária se obriga pela perfeita conservação do imóvel locado, obedecendo as posturas Municipais quanto ao passeio, saneamento, etc., obrigando-se ainda, a não causar incômodos de quaisquer natureza aos vizinhos.

**VI.4)** Compromete-se a Locatária em caráter irrevogável e irretratável a transferir a conta de luz e força seu nome, no prazo de 10 (dez) dias, a partir do início deste contrato, devendo fazer prova e tal junto ao locador, sob pena de caracterizar-se infração contratual.

**VI.5)** Toda a benfeitoria a ser introduzida no imóvel locado, será objeto de anexos que deste farão parte integrante, incorporando-se ao imóvel e passando a pertencer automaticamente ao Locador sem que por isso a Locatária adquira direitos a qualquer indenização ou retenção, renunciando desde já, e, expressamente, ás prerrogativas previstas no Código Civil Brasileiro sobre eventual direito a qualquer indenização, a não ser aquelas benfeitorias que de si sejam de natureza removível.

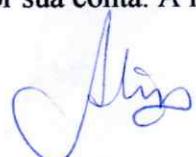
**VI.6)** A Locatária se obriga a satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa, sendo de sua exclusiva responsabilidade a regularização de sua atividade junto aos mesmos, em especial á Prefeitura Municipal de Caucaia, Engenharia Sanitária, Corpo de Bombeiros e outros órgãos atinentes, respondendo perante os mesmos outrossim, por todas as infrações a que, porventura, der causa, ainda que notificações venham em nome do Locador.

## **VII - DA FACULDADE DE VISTORIAR O IMÓVEL:**

**VII.1)** Fica expressamente facultado ao Locador, examinar ou vistoriar o imóvel, ora locado, sempre que entender conveniente ou necessário, desde que marcados dia e horário com antecedência.

**VII.2)** Se feita a vistoria, for constatado quaisquer danos nos aparelhos, paredes, e instalações do imóvel, o Locador notificará á Locatária, para que no máximo em 05 (cinco) dias, proceda os reparos necessários, correndo as respectivas despesas por sua conta. A notificação poderá ser judicial ou extra-judicial, a critério exclusivo do Locador.





**VII.3)** Não atendidos pela **Locatária**, os termos dessa notificação, o **Locador** mandará executar os consertos ou reparos necessários por pessoa ou empresa de sua livre escolha, ficando a **Locatária**, obrigada ao pagamento de todos os gastos verificados.

### **VIII - DA MULTA:**

**VIII.1)** Fica expressamente facultado ao Locador, examinar ou vistoriar o imóvel, ora tocado, sempre que entender conveniente ou necessário, desde que marcados dia e horário com antecedência.

### **IX - DA FIANÇA:**

**IX.1)** Assina também como fiadores e principais pagadores solidariamente responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais do presente ajuste a fulano e sua mulher \_\_\_\_\_, brasileiros, casados entre si, portadores dos CPFs \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RG \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ residentes na rua \_\_\_\_\_ - que renunciam expressamente aos benefícios dos Arts. N°s.: 1491, 1500, 1502 e 1504 do Código Civil Brasileiro, ficando ainda estipulado que a garantia aqui estipulada vigorará mesmo que a locação se prorogue a qualquer título, até a efetiva entrega das chaves ao **Locador**, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva das chaves do imóvel e extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal.

**IX.2)** Não lhe assiste em execução, por força de solidariedade, o benefício de ordem, sendo sempre facultado ao **Locador**, a execução do devedor principal, de um ou do co-obrigado, pela dívida toda, na forma da Lei.

**IX.3)** Em caso de falecimento do fiador, obriga-se a **Locatária** a indicar um substituto dentro de 30(trinta) dias, ficando sua aceitação a critério do **Locador** sob pena de operar-se a rescisão do presente contrato, ficando a **Locatária** obrigada ao pagamento da multa prevista na cláusula VIII deste contrato.

**IX.4)** Não é obrigatório ao **Locador**, ou seu representante legal dar prévio conhecimento ao fiador da propositura de eventuais ações de despejo por falta de pagamento, sendo obrigação dele, fiador verificar pessoalmente o cumprimento das obrigações assumidas pela afiançada.

**IX.5)** A **Locatária** e o Fiador expressamente autorizam ao **Locador** a proceder a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual, por via postal, em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extra-judicial, decorrente da relação locatária ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos Artigos 62 nº III e 67 incisos II e VII da Lei 8.245/91.

### **X - DO SEGURO DO IMÓVEL E DISPOSIÇÕES GERAIS**

**X.1)** Correrão por conta exclusiva da **Locatária** todas as despesas de água, luz, gás, esgotos, impostos prediais ou territoriais, ou quaisquer outras que incidam ou tenham a incidir, sobre o imóvel locado.



**X.2)** O pagamento de todo e qualquer tributo, despesas ou encargos, seja qual for sua natureza e âmbito, que venha por lei a ser criado, durante a vigência deste contrato, será de responsabilidade única da **Locatária**.

**X.3)** No caso de desapropriação do imóvel tocado, ficará o **Locador** livre de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado a **Locatária** tão somente a faculdade de haver do Poder expropriante a indenização a que, por ventura, tiver direito.

**X.4) Este contrato obriga as partes, herdeiros e sucessores.**

**X.5)** Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra, que o **Locador** venha a ter ajuizar em face da **Locatária** fica ajustado entre as partes que os honorários do advogado do **Locador** serão de 20%(vinte) por cento sobre o valor da causa.

**X.6)** Para todas as questões resultantes deste contrato as partes elegem desde já o Fórum Central desta Capital, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta da parte vencida, custas, despesas jurídicas e honorários advocatícios.

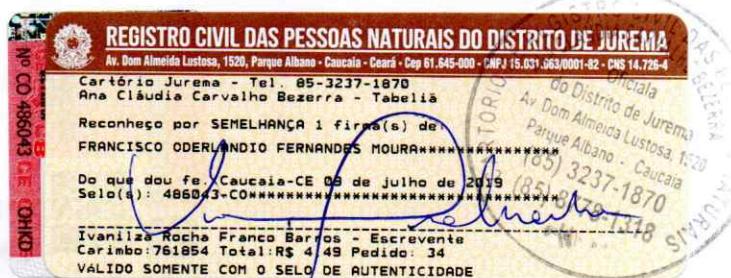
**X.7) A locação objeto deste contrato é regida pelas cláusulas e condições estabelecidas neste instrumento, pelas disposições do Código Civil e a Lei nº 8245/91, ou ainda, por qualquer outro dispositivo legal que venha a ser aprovado sobre o assunto.**

E por estarem assim, justos e contratados, ratificam todas as cláusulas e dizeres constantes no presente instrumento, lidos, discutidos, e achados conforme, assinando-os em 02(duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas presenciais.

Caucaia-Ce. 08 de Julho de 2019

**Locador(a):** Antônia Mary da Silva Leal

**Locatário: BIOCICLA – Reciclagem Ambiental Ltda-ME**



### Testemunhas:

1 Lara Cristina Fernandes Moura  
FILHO RG 20070034901

2 São Pedro de Olho  
**RG:** 2002027018676

