

CONTRATO DE LOCAÇÃO 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, 2ª 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 á 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, a 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.

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, às 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 à 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 VISTORAR 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 a **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 renunciaram expressamente aos benefícios dos Arts. N^{os} 1491, 1500, 1502 e 1504 do Código Civil Brasileiro, ficando ainda estipulado que a garantia aqui estipulada vigorará mesmo que a locação se prorrogue 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 n^o 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
RG: 20070034901

2 João Roberto de S. Silva
RG: 2002027018676

