

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

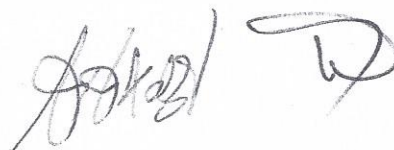
ANDRÉ HORTÊNCIO VIDAL DE NEGREIROS, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob n.º 262.941.333-00, portador da cédula de identidade n.º 62243283 SSP CE, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Barão de Aracati, n.º 1830 – Aldeota, doravante denominado LOCADOR; POSTO NOVO NORDESTE LTDA – FILIAL Pessoa Jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Av. Heráclito Graça, n.º 1510, Aldeota, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.244.793/0002-99, neste ato representada por seu sócio, JOSÉ DANIEL DE CERQUEIRA, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF n.º 018.719.863-20, portador da cédula de identidade n.º 167.458 SPSP/CE, residente e domiciliado na Av. Estrela do Mar, n.º 4149, Porto das Dunas, Aquiraz, Ceará, doravante denominada LOCATÁRIA, firmam entre si, de maneira justa e acordada, o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, nos termos que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O outorgante LOCADOR sede em locação à LOCATÁRIA um prédio situado nesta capital, com frente, para Av. Heráclito Graça, n.º 1510 esquina com a Rua Monsenhor Bruno bairro Aldeota, Loja 03, com as seguintes características: medindo 21m² ao total. O LOCADOR dá em locação à LOCATÁRIA o imóvel situado no endereço situado na cláusula primeira com todas as benfeitorias e instalações existentes, ficando a cargo da LOCATÁRIA e modificação de sua estrutura para funcionamento do empreendimento objeto da locação.

CLÁUSULA SEGUNDA

O prazo inicial deste contrato é de 15 (quinze) anos, que se inicia no dia 1º de julho de 2016 e termina no dia 1º de julho de 2031, podendo ser prorrogado automaticamente por iguais prazos, salvo se qualquer das partes contratantes com antecedência de 1 (um) ano em relação ao término do prazo inicial e/ou de suas eventuais prorrogações, manifestar, por escrito, sua intenção de não prorrogar o prazo. Após o término do prazo determinado, a presente locação vigorará por prazo indeterminado, podendo qualquer das partes comunicar a outra, por escrito, o término de sua vigência, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.



CLÁUSULA TERCEIRA

O aluguel mensal do imóvel locado está estabelecido em R\$ 500,00 (quinhentos reais), que a locatária se obriga a pagar ao LOCADOR no dia 1º de cada mês, no endereço mencionado do locador. O valor do aluguel será reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice Geral de Preços (IGP-M) calculado pela Fundação Getúlio Vargas, ficando automaticamente incorporada ao sistema de reajuste deste contrato, independentemente da assinatura de aditivos contratual ou posterior concordância das partes, toda e qualquer alteração superveniente editada pelas autoridades governamentais que venha a reduzir ou permitir a redução da atual periodicidade de reajuste; nesta última hipótese fica desde já adotada a menor periodicidade permitida em lei. A locatária, concorda em fazer uma renegociação do valor do aluguel a cada 05 (cinco) anos, ficando o novo valor do aluguel, reajustado pelos mesmos índices já citados, ou qualquer outro que venha a ser implantado pelo Governo Federal. Caberá à LOCATÁRIA o pagamento de todos os impostos, inclusive IPTU, e demais taxas e contribuições que venham a recair sobre o imóvel, inclusive taxa de incêndio, a partir da assinatura deste contrato. Todo e qualquer débito em atraso será atualizado monetariamente, incidindo as taxas vigentes do mês do cheque especial, sobre o principal corrigido, ambos contados dia-a-dia e demais encargos moratórios, além da multa de 10% (dez por cento) sobre o total devido. A locatária apresentará ao Locador mensalmente o pagamento do IPTU do imóvel referente ao exercício corrente, salvo se este vier a pagar a cota única do devido imposto.

CLÁUSULA QUARTA

Se o LOCADOR desejar vender o imóvel, deverá oferecê-lo, primeiramente, à LOCATÁRIA, nos termos da lei. Ficam expressamente previstos a obediência e o respeito por eventuais compradores ao presente contrato, suas prorrogações e renovações. Assim, na hipótese de a LOCATÁRIA não exercer seu direito de preferência e se o imóvel vier a ser alienado a terceiros, o presente contrato deverá ser cumprido e respeitado pelo eventual adquirente em todas as suas cláusulas e condições, ficando, assim, instituída a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91.



CLÁUSULA QUINTA

A LOCATÁRIA entra na posse do imóvel locado nesta data. Durante toda a vigência da presente locação, o LOCADOR tomará todas as providências a fim de manter a LOCATÁRIA na posse, de forma mansa e pacífica. O LOCADOR por instrumento, outorga à LOCATÁRIA plenos poderes para representá-lo perante os órgãos públicos competentes, na assinatura de plantas, requerimentos e outros documentos, destinados à aprovação de projetos de construção, ampliação ou modificação, podendo praticar todos os atos e medidas necessárias, inclusive para ao afastamento de eventual interdição. O LOCADOR, desde já, autoriza a LOCATÁRIA a realizar as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias para implantação ou desenvolvimento de suas atividades comerciais. O LOCADOR, desde já, autoriza a LOCATÁRIA a realizar as benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias para implantação ou desenvolvimento de suas atividades comerciais. Somente quando finda a relação locatícia, as benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA ficarão incorporadas ao imóvel, excluindo-se os equipamentos que poderão ser retirados, desde que sem gerar despesas ao LOCADOR. A desapropriação total do imóvel acarretará a dissolução do presente contrato, sem que assista, entre as partes, direito à indenização, facultado à LOCATÁRIA, assim como ao LOCADOR, o direito de pleitear junto ao Poder Expropriante a indenização que cada qual julgar devida. Na hipótese de sinistro ou desapropriação parcial que impeça o exercício do comércio do imóvel locado, poderá ser este contrato rescindido, sem indenização para as partes, se assim acordarem a LOCATÁRIA e o LOCADOR. Fica desde já a LOCATÁRIA responsabilizada por qualquer sinistro que venha a ocorrer, tais como: incêndio, explosões, batidas de veículos, dentre outros dessa natureza.

CLÁUSULA SEXTA

A configuração de qualquer infração contratual e aplicação da penalidade cabível será sempre precedida de notificação extrajudicial, a qual não atendida, permitirá a sanção correspondente. Fica estipulada a multa equivalente a 02 (dois) aluguéis de maior valor pagos pela LOCATÁRIA ao LOCADOR durante a vigência contratual (atualizado até a data da infração), no caso de infração de qualquer cláusula deste contrato, além das perdas e danos que se apurarem. O presente contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título. Correrão por conta da LOCATÁRIA as despesas com a regularização do presente contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA

Será permitida a sublocação do referido imóvel, total ou parcial, onde fica a LOCATÁRIA responsável por todos os danos e impostos do referido imóvel. A LOCATÁRIA faculta ao LOCADOR o exame e vistoria do imóvel locado, quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar o seu estado de conservação. Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, porém, o direito da LOCATÁRIA de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, por eventualmente sofridos. Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade da LOCATÁRIA, se o fato ocorreu por sua culpa. Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feito por escrito. A impontualidade do pagamento acarretará multa na base de 10% ao mês calculado sobre o valor da locação, assim como juros moratórios na base de 2% ao mês, também calculados sobre o valor da locação.

CLÁUSULA OITAVA

Fica estipulada multa no valor de 10% do valor do contrato, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, havendo infração às cláusulas que nele existem. As despesas para sanar os danos causados ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pela LOCATÁRIA, serão por ela pagas à parte, não se incluindo a multa acima estipulada. A eventual tolerância do LOCADOR para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que a locatária sustente novação.

CLÁUSULA NONA

A LOCATÁRIA expressamente autoriza o LOCADOR a proceder a sua citação inicial, interpelações, notificações, ou qualquer outro ato de comunicação judicial ou procedimento extrajudicial, decorrente da relação ora ajustada, especialmente as intimações, referidas na legislação em vigor.



CLÁUSULA DÉCIMA

Todas as obrigações do presente contrato, mesmo em caso de prorrogação, passarão para os herdeiros e sucessores da LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

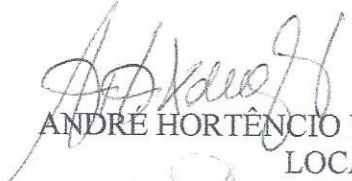
O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir do dia 01 de julho de 2016. Além das cláusulas neste instrumento dispostas, aplica-se a este contrato o disposto na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

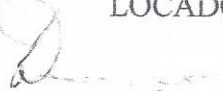
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

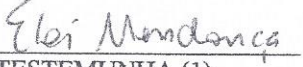
Fica eleito o foro da comarca de Fortaleza-CE para a solução de quaisquer litígios decorrentes deste contrato, renunciando os contratantes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Assim ajustados e contratados firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma para que, depois de lido e achado conforme, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

Fortaleza, 30 de junho de 2016.


ANDRÉ HORTÊNCIO VIDAL DE NEGREIROS
LOCADOR


POSTO NOVO NORDESTE LTDA
JOSÉ DANIEL DE CERQUEIRA


TESTEMUNHA (1)
CPF: 023.880.091-26

TESTEMUNHA (2)
CPF: