

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

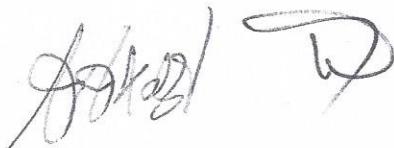
ANDRÉ HORTÊNCIO VIDAL DE NEGREIROS, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF sob n.º 262.941.333-00, portador da cédula de identidade nº 62243283 SSP CE, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Barão de Aracati, nº 1830 – Aldeota, doravante denominado LOCADOR; POSTO NOVO NORDESTE LTDA – FILIAL Pessoa Jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, na Av. Heráclito Graça, nº 1510, Aldeota, inscrita no CNPJ sob o nº 05.244.793/0002-99, neste ato representada por seu sócio, JOSÉ DANIEL DE CERQUEIRA, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF nº 018.719.863-20, portador da cédula de identidade nº 167.458 SPSP/CE, residente e domiciliado na Av. Estrela do Mar, nº 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, nº 1510 esquina com a Rua Monsenhor Bruno bairro Aldeota, Loja 03, com as seguintes características: medindo 21m<sup>2</sup> ao total. O LOCADOR dá em locação á 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.

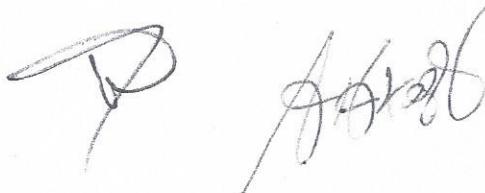


### CLÁUSULA TERCEIRA

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.

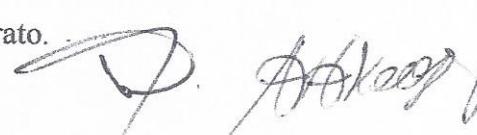


## CLÁUSULA QUINTA

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

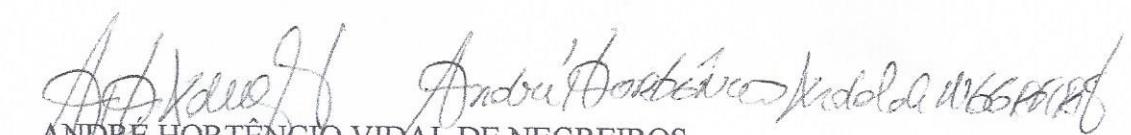
O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir do dia 01 de julho de 2016. Além das cláusulas neste instrumento dispostas, aplica-se a este contrato o disposto na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

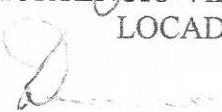
## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

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.

  
ANDRE HORTÊNCIO VIDAL DE NEGREIROS  
LOCADOR

  
POSTO NOVO NORDESTE LTDA  
JOSÉ DANIEL DE CERQUEIRA

Elei Mendonça  
TESTEMUNHA (1)  
CPF: 023.880.091-26

TESTEMUNHA (2)  
CPF: