

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO- RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado **FF AGROPECUÁRIA E EMPREENDEIMENTOS S/A**, estabelecida na Av. Filomeno Gomes, 664, Jacarecanga, em Fortaleza-Ce, neste ato representada pelo DIRETOR ADMINISTRATIVO Mario Jatahy de Albuquerque Júnior, brasileiro, casado em comunhão parcial de bens, engenheiro civil, identidade n.º 11745-D CREA/CE, CPF 426.938.533-20, residente e domiciliado na Rua Vicente Linhares, n.º 770, Apto 900, Bairro Aldeota, CEP 60.135-270, em Fortaleza-Ceará, doravante denominado **LOCADORA** e de outro lado **VIAÇÃO PRINCESA DOS INHAMUNHS LTDA**, inscrita no CNPJ(MF) 07.289.630/0001-77, sediada na Rua Barão de Sobral, 686, CEP 60.420-770, Bairro Itaoca, Fortaleza/CE, neste ato representada pelo administrador não sócio Francisco Feitoza de Albuquerque Lima Filho, brasileiro, solteiro, maior, nascido em 21/01/1987, empresário, portador da carteira de identidade RG n.º 2002002162048, SSP-CE e inscrito no CPF(MF) sob o n.º. 619.833.653-00, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza, Ceará, na Rua Joaquim Nabuco, n.º. 430, Aptº. 1400, Bairro do Meireles, em Fortaleza/CE, doravante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, têm entre si justo e acertado o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes, que mutuamente aceitam, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O LOCADOR se obriga, neste ato, a dar em locação ao LOCATÁRIO o imóvel, localizado na Estrada do Ancuri, 229, Ramal Guarani, CEP 60.873-066, Bairro Parque Santa Maria, Fortaleza/CE.

Parágrafo único - O LOCATÁRIO, desde já, declara ter a inteira ciência das regras que regem o complexo, onde se situa o imóvel locado, comprometendo-se a observá-las e cumpri-las.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A presente locação destina-se para o fim específico comercial da garagem do locatário.

§ 1º - O LOCATÁRIO desde logo adianta que na realização de sua atividade, não causará qualquer tipo de poluição, ou dano ambiental.

§ 2º - É de inteira responsabilidade de o LOCATÁRIO obter o alvará de funcionamento do estabelecimento, segundo sua atividade. Em não obtendo e desejando encerrar o contrato deverá quitar os aluguéis devidos, sem o embargo da multa contratual.



## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO- RESIDENCIAL**

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O prazo do presente contrato de locação é de 4(quatro) anos, a iniciar no dia 01 de maio de 2011 para terminar no dia 30 de abril de 2015, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado.

Parágrafo único - O LOCADOR obriga-se juntamente com o LOCATÁRIO a preencher o auto de vistoria anexado a este contrato, no início e ao término da locação, observando as condições reais do imóvel.

**CLÁUSULA QUARTA** - O aluguel mensal é de R\$ 20.000,00(vinte mil reais), a ser pago, pontualmente, até o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencimento, na sede do LOCADOR (no Banco, ou na Imobiliária).

Parágrafo único - O aluguel será reajustado anualmente com base na aplicação do IGPM.

**CLÁUSULA QUINTA** - O LOCATÁRIO não terá desconto mensal ao efetuar o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia 10 (dez) de cada mês seguinte ao do vencimento.

§ 1º - Passado este prazo perderá o direito ao desconto e deverá pagar o aluguel com acréscimo de 1% ao mês. Caso o atraso seja superior a 10 (dez) dias, ficará sujeito às penas impostas contratualmente neste instrumento.

§ 2º - Após o dia 10 (dez) do mês seguinte ao do vencimento, o LOCADOR poderá enviar o recibo de aluguéis e de encargos locatícios para cobrança por meio de seu advogado, respondendo o LOCATÁRIO pelos honorários advocatícios mesmo que a cobrança seja extrajudicial; se for judicial, deverá pagar as custas delas decorrentes.

**CLÁUSULA SEXTA** - Além dos valores referentes aos aluguéis o LOCATÁRIO também será igualmente responsável, enquanto durar a locação, por:

a) todos os encargos tributários incidentes sobre o imóvel, exceto as contribuições de melhorias;



## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO- RESIDENCIAL**

b) todas as despesas de conservação do prédio, de seguro, de consumo de água, luz, telefone, de taxas condominiais e outras ligadas ao uso do imóvel; e

c) todas as multas pecuniárias provenientes do atraso no pagamento de quantias sob a sua responsabilidade, sob pena de rescisão contratual, em caso de descumprimento.

§ 1º - O LOCATÁRIO deverá mensalmente apresentar os comprovantes de pagamento do IPTU, da taxa de condomínio e das tarifas de água e luz referentes ao mês anterior, sob pena de ser constituído em mora na obrigação principal.

§ 2º - O LOCATÁRIO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da entrada em vigor deste contrato, deverá apresentar a apólice de seguro de cobertura de qualquer acidente, ou dano ocasionado ao imóvel enquanto durar a locação. Em não o fazendo ficará constituído em mora na obrigação principal.

§ 3º - O LOCATÁRIO, no curso da locação, obriga-se, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, que não constituirão motivo para rescisão deste contrato, salvo se o prédio for considerado inabitável, fato este que deverá ser averiguado em vistoria judicial.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O LOCATÁRIO, exceto as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazê-lo em perfeito estado de conservação, e em boas condições de higiene, para assim restituí-lo com todas as instalações sanitárias, elétricas, e hidráulicas; fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios, quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias ainda que necessárias, as quais ficarão a ele incorporadas.

§ 1º - Sendo necessárias benfeitorias no imóvel, para adaptá-lo às atividades do estabelecimento do LOCATÁRIO, este apresentará projeto ao LOCADOR, o qual no prazo de 15 (quinze) dias apresentará sua resposta, que, contudo, não terá de ser afirmativa.

§ 2º - No caso de introdução de benfeitorias no imóvel caberá ao LOCADOR decidir, no término do contrato, se aceita ou não a entrega do imóvel com as mesmas. Caso não aceite, ficará o LOCATÁRIO responsável por retirá-las às suas expensas.



## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO- RESIDENCIAL**

§ 3º - O LOCADOR garante a qualidade dos pisos, estrutura e cobertura do imóvel, não se responsabilizando, contudo, pelo mau uso ou o excesso de uso dos mesmos.

**CLÁUSULA OITAVA** - Não será permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, cessão ou empréstimo total ou parcial do imóvel locado, sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR.

Parágrafo único - Não será tida como sublocação a substituição dos sócios ou a transferência de titularidade da sociedade.

**CLÁUSULA NONA** - Se o LOCADOR manifestar a intenção de vender o imóvel locado e o LOCATÁRIO não exercer o seu direito de preferência de adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, o LOCATÁRIO estará obrigado a permitir que as pessoas interessadas na compra do imóvel o visitem.

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O LOCATÁRIO 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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - Se houver desapropriação do imóvel locado, este contrato ficará rescindido de pleno direito, sem qualquer indenização, ressalvando-se, porém, o direito do LOCATÁRIO de reclamar ao poder expropriante a indenização pelos prejuízos, porventura sofridos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - Se houver incêndio ou acidente, que conduza à reconstrução ou reforma do objeto da locação, rescindir-se-á o contrato, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato ocorreu por sua culpa.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - Todo e qualquer ajuste entre as partes, para integrar o presente contrato, deverá ser feita por escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Este contrato extinguir-se-á com a falência ou extinção de qualquer das partes, ressalvado o direito dos sucessores a qualquer título de, no prazo de 60 dias do encerramento das atividades, darem seguimento ao contrato. Em caso de silêncio o contrato será automaticamente convalidado pelos contratantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - O LOCATÁRIO deverá apresentar contrato de seguro-fiança que garantirá os valores locatícios e demais





## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO- RESIDENCIAL

encargos incidentes sobre o imóvel em caso de inadimplência do mesmo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - Fica estipulada multa no valor de 10% do valor do contrato, valor este equivalente a doze meses de locação, devida integralmente, seja qual for o tempo decorrido da locação, havendo infração às que nele existe.

§ 1º - As despesas para sanar os estragos causados ao imóvel e suas instalações, ou para executar eventuais modificações feitas no imóvel pelo LOCATÁRIO, serão por ele pagas à parte, não se incluindo a multa acima estipulada.

§ 2º - A eventual tolerância do LOCADOR para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que o locatário, alegue novação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - As partes elegem o foro da Comarca de Fortaleza-Ce, que é o da situação do imóvel, para dirimir as questões resultantes da execução do presente contrato.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de Contrato de Locação, em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

**MORAIS  
CORREIA**

Fortaleza, 2 de maio de 2011.

FF AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S/A

Mario Jarahy de Albuquerque Junior

**LOCADOR**

VIAÇÃO PRINCESA DOS INHAMUNS LTDA

Francisco Fekosa de Albuquerque Lima Filho

**LOCATÁRIO**

16 MAIO 2011

**CARTÓRIO MORAIS CORREIA**  
4º Ofício de Notas  
Rua Major Facundo, 676

Reconheço a  
Assinatura de  
MARIO JARAHY DE ALBUQUERQUE JUNIOR  
16 MAIO 2011

Tabella  
Substitutos  
Angela  
Francisco de Almeida  
Cláudia  
Lúcia  
Liliane  
Márcia  
Márcia  
Márcia

**Selo de Autenticidade**  
VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE

**CARTÓRIO PÉRICLES JÚNIOR**  
9º OFÍCIO  
Rua André Chaves, 304  
Fone 3432 5299 Fortaleza Ceará  
Válido Somente com Selo de Autenticidade

Reconheço a(s) firma(s) de  
Francisco Fekosa de Albuquerque Lima Filho  
12 MAI 2011  
16 MAI 2011

**Selo de Autenticidade**  
RECONHECIMENTO DE FIRMA  
ESTADO DO CEARÁ  
Nº BB 410.574