

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

Pelo presente instrumento particular, de um lado **FF AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS 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 nº. 619.833.653-00, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza, Ceará, na Rua Joaquim Nabuco, nº. 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 de 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;
- 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 adquirí-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 facilita 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 particularizado Contrato de Locação, em 2 (duas)vias de igual teor e forma.



Fortaleza, 2 de maio de 2011.

FF AGROPECUÁRIA E EMPREENDIMENTOS S/A

Mario Jatahy de Albuquerque Junior

**LOCADOR**



16 MAIO 2011

VIAÇÃO PRÍNCESA DOS INHAMUNS LTDA

Francisco Feitosa de Albuquerque Lima Filho

**LOCATÁRIO**

