

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO**

### **IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES:**

**LOCADOR: MARK AUGUSTO LARA PEREIRA**, brasileiro, solteiro, Geólogo/Administrador, inscrito no RG sob o n.º 30.220.211-0 SSP-SP, e no CPF n.º 213.085.088-08, residente e domiciliada na Rua Ezequiel Oliveira n.º 63, bairro Guaribas, Eusébio(CE), CEP 61760-000

**LOCATÁRIA: LIMPTUDO SERVIÇOS DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 03.825.354/0001-63 com sede à Rua Antonio Sá e Silva nº 1404, bairro Tamatanduba, Eusébio(CE), CEP 61760-000

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

### **DO OBJETO DO CONTRATO**

Cláusula 1ª. O presente contrato de locação tem como OBJETO, um imóvel comercial localizado na Rua Antonio Sá e Silva nº 1404, bairro Tamatanduba, Eusébio (CE), CEP: 61760-000 livre de ônus ou quaisquer dívidas.

Cláusula 2ª. O imóvel entregue na data de 08 de julho de 2008, pelo Sr MARK AUGUSTO LARA PEREIRA será vistoriado pela LOCATÁRIA, que aceita expressamente as condições em que se encontra.

### **DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**





Cláusula 3ª. A presente Locação destina-se ao uso do imóvel para fins comerciais, sendo vedado usá-lo de forma diferente do previsto.

### **DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

Cláusula 4ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições em que se encontram, ou seja, com instalações elétricas, hidráulicas, paredes, portas, portões, telhados e demais acessórios conforme vistoriado quando do ato de recebimento pela LOCATÁRIA, que poderá reclamar de algum defeito que inviabilize sua utilização no prazo de 10 dias.

Cláusula 5ª. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições do recebimento, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

### **DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS**

Cláusula 6ª. A empresa LIMPTUDO permitirá realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo esta última averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatado algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelida a LIMPTUDO a realizar o conserto.

Cláusula 7ª. O Sr MARK AUGUSTO LARA PEREIRA deverá notificar a Limptudo para que esta possam exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a LIMPTUDO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias.

Cláusula 8ª. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela LIMPTUDO a mesma deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre as partes.

*manua*



## **VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS**

Cláusula 9ª. Como aluguel mensal, a LIMPTUDO se obriga a pagar o valor de R\$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais) com vencimento todo dia 15.

Cláusula 10ª. Fica obrigada o Sr MARK AUGUSTO LARA PEREIRA a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Caso a LOCATÁRIA venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado ao Sr MARK AUGUSTO LARA PEREIRA emitir os recibos de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 11ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, o índice previsto e acumulado no período anual do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 12ª. Faculta ao Sr MARK AUGUSTO LARA PEREIRA cobrar da LIMPTUDO o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos. O(s) cheque(s) utilizado(s) em pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará(ão) mora da LOCATÁRIA, facultando a LOCADORA a aplicação do disposto na Cláusula 14ª.

Cláusula 13ª. Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais

*maur*



como, água, luz, gás, telefone, cotas de condomínio, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade da Sr. Mark Augusto Lara Pereira, proprietário do imóvel, pelo pagamento de todos.

Parágrafo segundo. A inadimplência da empresa LIMPTUDO gerará a faculdade do Sr MARK AUGUSTO LARA PEREIRA em rescindir de plano o presente instrumento.

Cláusula 14.<sup>a</sup>. A empresa LIMPTUDO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 9<sup>a</sup>, ficará obrigada a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 1%(um por cento) ao mês, ficando facultado ainda o Sr MARK AUGUSTO LARA PEREIRA, a imediata proposição da competente Ação de Despejo, no caso de purgação da mora ou de qualquer outra ação judicial ou ainda se o aluguel tiver de ser cobrado, mesmo que amigavelmente por intermédio de advogado. Fica ajustado entre as partes que a empresa LIMPTUDO pagará além da multa, custas processuais e honorários advocatícios que serão de 10% (dez por cento) sobre o valor total da causa ou da cobrança.

Cláusula 15.<sup>a</sup>. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

## **FIANÇA**

Cláusula 16.<sup>a</sup> Concorde com os termos fixados no presente contrato o fiador já qualificado acima e que configura também como principal pagador, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de





quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar tempo indeterminado.

### **DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO**

Cláusula 17.<sup>a</sup> A empresa LIMPTUDO restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais recebeu.

### **DA RESCISÃO**

Cláusula 18.<sup>a</sup> Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da LIMPTUDO quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado;
- c) Nas situações elencadas no presente instrumento.

### **DO PRAZO DE LOCAÇÃO**

Cláusula 19.<sup>a</sup> A presente locação terá o lapso temporal de validade de 144 meses, a iniciar-se no dia 08 do mês de julho de 2008 , e findar-se no dia 08 do mês de julho de 2020, e será renovado de forma automática, sem necessidade de oficialização.

### **DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO**

Cláusula 20.<sup>a</sup> O presente instrumento poderá ser automaticamente renovado, mediante acerto entre os sócios da empresa e o proprietário Sr. Mark Augusto Lara Pereira , sem a necessidade de formalização de aditivo.

### **CONDIÇÕES GERAIS**





Cláusula 21ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 22ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

### DO FORO


Cláusula 23ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da Comarca de Eusébio(CE).

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor.


Eusébio (CE), 08 de julho de 2008

  
LIMPTUDO SERVIÇOS DE LIMPEZA E CONSERVAÇÃO LTDA

LOCATÁRIA

  
MARK AUGUSTO LARA PEREIRA  
LOCADORA

Testemunhas:

  
\_\_\_\_\_  
Ana J. Lara Pereira  
205 232 891-20  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_