

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Os signatários abaixo, que contratam nas qualidades indicadas neste instrumento, tem entre si, ajustada a presente locação, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA: DO LOCADOR: DOMINGOS LIMA XIMENES, brasileiro, comerciante, portador do CPF Nº 260.963.743-87, residente e domiciliado nesta cidade e Comarca de FORTALEZA, Estado do CEARÁ, proprietário do imóvel descrito na cláusula quarta;

SEGUNDA: DA LOCATÁRIA: FORMETAIS COMERCIO DE RECICLAGEM E DERIVADOS EIRELI, CNPJ: 12.382.702/0001-66, tendo como representante legal FERNANDO ANTÔNIO OLIVEIRA SILVA FILHO, CPF: 667.182.60-04, E RG 98025047915, brasileiro, residente e domiciliado nesta capital Fortaleza-Ce.

TERCEIRA: DO FIADOR: Suprimida

QUARTA: OBJETO DE LOCAÇÃO: Um ponto comercial, situado na rua vinte e dois, 1456, Alto Alegre 1, Maracanaú-Ceará..

QUINTA: DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a partir de 01 de março de 2019, expirando em 01 de março de 2021, data em que a LOCATÁRIA se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, independente de notificação ou interpelação judicial, ressalvada a hipótese de prorrogação deste contrato, que se fará através de instrumento escrito e acordado entre as partes.

SEXTA: DOS VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: O valor mensal da locação é de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) melhor forma para as partes assim em acordo. O LOCATÁRIO se compromete a pagar até o dia 01.

SÉTIMA: DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS: Obriga-se a locatária além do pagamento do aluguel, ao pagamento por sua conta exclusiva do consumo de energia elétrica, água e demais taxas a elas incorporadas por força de lei no período de vigência deste contrato ou enquanto permanecer a locação do imóvel pelo locatário.

O locatário obriga-se ainda a:

a) Manter o objeto da locação no perfeito estado de conservação e limpeza, para assim retribuir ao locador, no término deste contrato, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esta finalidade, notadamente, as que se referem a pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários e quaisquer outros;

b) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placa e letreiros sem a prévia autorização do locador ou seu representante legal;

c) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituído no decurso do tempo, por si só, na demora do locador reprimir a infração, assentimento à mesma;

d) Encaminhar ao locador todas as notificações, avisos ou intimações, dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, juros, correção monetária e demais penalidades decorrentes no atraso do pagamento ou em atender o cumprimento de determinações de tais poderes;

e) Facultar ao locador ou a seus representantes legais, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que os interessados o visitem;

OITAVA: DA VENDA DO IMÓVEL: Na hipótese da letra "e" da cláusula sétima, sendo o imóvel colocado à venda, obriga-se o locador a dar preferência nas mesmas condições de preços e prazos à compra do imóvel pelo locatário estabelecido no local;

NONA: DO IMPOSTO PREDIAL: As partes ajustam que o pagamento do Imposto Predial do imóvel locado, ficará a cargo do locatário, durante o período de locação.

DÉCIMA: DA RESCISÃO CONTRATUAL: As partes ajustam que a infração das obrigações consignadas na cláusula sétima, sem prejuízo de qualquer outra prevista em Lei, por parte da locatária, será considerado motivos de rescisão contratual, bem como o mesmo poderá ser rescindido a qualquer tempo, dispensado a multa contratual prevista na cláusula décima quinta, bastando para isso que a parte interessada manifeste a outra por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

Parágrafo Único: Caso o objeto de locação vier a ser desapropriado pelos poderes públicos, o presente contrato, bem como o locador, exonerado de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

DÉCIMA PRIMEIRA: DA INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO: Toda e qualquer benfeitoria (obras) Autorizada pelo locador, ainda que útil e necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo a locatária pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

DÉCIMA SEGUNDA: DAS VANTAGENS LEGAIS SUPERVINIENTES: A locação está sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei Nº 8.245 de 18/01/1991, ficando assegurado ao locador todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

DÉCIMA TERCEIRA: DAS GARANTIAS: Em garantia do fiel cumprimento de cada uma das obrigações assumidas neste contrato, e, especialmente do pagamento dos aluguéis, assina o presente instrumento, na qualidade de fiador, anteriormente qualificado e principal pagador do locatário, obrigando-se solidariamente, ao disposto no Artigo 1.491 do Código Civil, sendo que tal responsabilidade perdurará até a entrega efetiva e real das chaves do imóvel, inclusive ocorrendo a hipótese prevista no parágrafo único da cláusula décima e, extensiva a toda e qualquer modificação na locação resultante da aplicação do texto legal, o acordo entre as partes.

a) O fiador declara, expressamente, reconhecer que sua responsabilidade que perdurará até a entrega das chaves, renunciando, desta parte, a faculdade contida no Artigo 1.500 do Código Civil;

b) No caso de morte, falência ou insolvência do fiador, obriga-se o locatário a dar substituta idônea, a juízo do locador dentro de 30 (trinta) dias sob pena de incorrer em grave infração contratual com o conseqüente despejo.

DÉCIMA QUARTA: DO PRAZO PARA OS PAGAMENTOS: Fica convencionado que o locatário deverá