|  |
| --- |
| **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE****PONTO COMERCIAL, IMÓVEL E EQUIPAMENTOS.** |

**ARRENDADOR – RAQUEL CINTRA BISSACOT DE OLIVEIRA,**

pessoa física, brasileira, zootecnista, portadora de cédula de identidade n° 199197404, SSP/SP, inscrita no CPF/MF n° 121.035.218-46, com endereço na Rua Brasilândia, 688, Bairro Tiradentes, Campo Grande-MS.

**ARRENDATÁRIO – VICENTE ARANTES FILHO,**

pessoa física, brasileiro, solteiro, empresário, portador do CPF/MF: 878.786.661-72, RG: 01548004196-1 - SSP/MS, com endereço na Rua Taiobá, 203, Bairro: Cidade Jardim, Cep: 79.040-640.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PONTO COMERCIAL, IMÓVEL E EQUIPAMENTOS,** localizado na Rua Brasilândia, 688, Bairro Tiradentes, Cep: 79.041-050, Campo Grande-MS, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente:

**CLÁUSULA PRIMEIRA -** O **ARRENDADOR,** neste ato da em arrendamento ao **ARRENDATÁRIO,** um ponto comercial, imóvel comercial e equipamentos que se encontram no imóvel, de acordo com o inventário em Anexo.

**§ 1°.** O **ARRENDATÁRIO,** terá direito de utilizar o ponto comercial, o imóvel e equipamentos no **período das 06:00 h às 14:00 h e das 17:00 h às 22:00 h de segunda a domingo,** durante a validade do presente contrato, para executar a atividade de preparo e comercialização de refeições.

**§ 2°.** O **ARRENDADOR,** terá direito de utilizar o ponto comercial, o imóvel e equipamentos **no período das 14:00 h às 17:00 h de segunda a domingo,** durante a validade do presente contrato, para executar a atividade de preparo e comercialização de bolos, pães, tortas.

**§ 3°.** O **ARRENDATÁRIO,** fica cientificado que deve cumprir a Lei Complementar 08/1996 - Lei do Silêncio, art. 48 que proíbe perturbar o sossego e o bem estar público com ruídos, vibrações, sons excessivos ou incômodos de qualquer natureza, produzidos por qualquer forma, que contrariem os níveis máximos de intensidade, fixados na lei, durante o dia ou a noite.

**§ 4°.** O **ARRENDATÁRIO,** fica ciente que o horário de funcionamento do estabelecimento comercial não poderá ultrapassar as 22:00 horas, de segunda a domingo.

**§ 5°.** A desobediência aos **§ 3°** e **§ 4°,** acarretará em advertência, multa no valor de 10% do valor mensal do aluguel e ainda rescisão unilateral do presente contrato sem ônus para o **ARRENDADOR.**

**§ 6°.** O imóvel, ponto comercial e equipamentos definidos no Anexo deste instrumento, onde se encontra a empresa é de propriedade exclusiva do **ARRENDADOR,** não tendo o **ARRENDATÁRIO,** nenhum tipo de participação, e se obriga a identificar todo e qualquer produto, equipamento de seja de sua propriedade para que não se confunda com os produtos, equipamentos do **ARRENDADOR.**

**§ 7°.** Quando da assinatura deste instrumento o **ARRENDATÁRIO,** concorda com o inventário realizado sobre a quantidade, qualidade e espécies de móveis e utensílios existentes, bem como do estado de conservação do prédio.

**CLÁUSULA SEGUNDA -** O valor do arrendamento mensal é de R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais), ficando estipulado que:

1. No 1° ano o **ARRENDATÁRIO,** terá subsídios trimestrais, pagando do 1° ao 3° mês R$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) com desconto de R$ 400,00;
2. Do 4° ao 6° mês o **ARRENDATÁRIO** pagará R$ 2.350,00 (dois mil e trezentos e cinquenta reais) com desconto de R$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais);
3. Do 7° ao 9° mês, o **ARRENDATÁRIO** pagará o valor de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) com abatimento de R$ 100,00 do 10° ao 12°;
4. Nos 3 últimos meses:
5. O valor voltará ao ser integral no montante de R$ 2.600,00 (dois mil e quinhentos reais);
6. Após esse prazo o arrendamento será reajustado pelo IGPM/FGV ou outro índice oficial.

**CLÁUSULA TERCEIRA -** O prazo do presente contrato de arrendamento é de 01 (um) ano, renovável pelo período de 12 (doze) meses se não houver objeção do **ARRENDADOR.**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO –** A renovação deste contrato será com 60 (sessenta) dias de antecedência do vencimento, momento em que será definido o índice de reajuste oficial para o exercício seguinte.

**PARÁGRAFO SEGUNDO –** O **ARRENDADOR,** se reserva no direito de renovar ou não o presente contrato de acordo com a sua disponibilidade.

**PARÁGRAFO TERCEIRO –** O **ARRENDATÁRIO,** se compromete a apresentar caução em dinheiro equivalente a um mês de aluguel no valor de R$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais).

**PARÁGRAFO QUARTO –** O vencimento do aluguel se dará no dia primeiro de cada mês, com pagamento até o dia 05 de cada mês, sob pena de multa de 2%.

**CLÁUSULA QUARTA -** O **ARRENDADOR,** não fará parte da administração do comércio do **ARRENDATÁRIO,** e vice-versa,não incidindo entre **ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO,** qualquer tipo de responsabilidade com contratação de pessoal, ações trabalhistas, compra, pagamento, tributos e quaisquer outras obrigações próprias do negócio comercial, ficando expressamente vedado o uso do CNPJ do **ARRENDADOR** pelo **ARRENDATÁRIO** e vice-versa.

**CLÁUSULA QUINTA -** O lucro aferido pelo **ARRENDATÁRIO,** ao final de cada período pertencerá inteiramente ao **ARRENDATÁRIO,** cabendo ao **ARRENDADOR,** tão somente o valor do arrendamento definido nas condições da Cláusula Segunda.

**CLÁUSULA SEXTA -** Ao final do arrendamento, o **ARRENDATÁRIO** se obriga a restituir o imóvel e equipamento em perfeitas condições de uso, caso contrário deverá indenizar no valor do preço de mercado eventuais avarias detectadas.

**CLÁUSULA SÉTIMA -** O presente arrendamento é exclusivamente para a manutenção da empresa comercial no ramo alimentício e atividades já existentes estando vedadas alterações ou implementações de outras atividades de quaisquer naturezas, sem a anuência do **ARRENDADOR.**

**CLÁUSULA OITAVA -** Além dos valores referentes aos aluguéis o **ARRENDATÁRIO** também será responsável, enquanto durar o arrendamento, por todos os valores por ele despendidos, como IPTU, ÁGUA, ENERGIA, TELEFONE, INTERNET e outros.

**Parágrafo único.** O **ARRENDATÁRIO**, no curso do arrendamento, obriga-se, ainda, a satisfazer todas as exigências do Poder Público a que der causa, ficando claro que a utilização do estabelecimento deve respeitar os padrões sanitários e comerciais condizentes com o local.

**CLÁUSULA NONA -** Não será permitida a transferência deste contrato, cessão ou empréstimo total ou parcial do ponto ou do fundo de comércio ou de qualquer outro meio, sem prévia autorização por escrito da **ARRENDADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA –** Qualquer tipo de obra, reforma ou conserto no imóvel terá que ser solicitada com antecedência mínima sete dias por escrito e dependerá de autorização expressa por escrito do **ARRENDADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA -** O **ARRENDATÁRIO**, não poderá interferir no negócio de bolos, pães e tortas do **ARRENDADOR,** sob pena de imediata rescisão contratual.

**§ 1°.** Em o **ARRENDATÁRIO,** provocando qualquer tipo dano, deverá repará-lo, às suas expensas no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**§ 2°.** Em não cumprindo o determinado no parágrafo acima, o **ARRENDADOR** fica autorizada a executar os reparos, independentemente de orçamento, repassando as despesas realizadas para o **ARRENDATÁRIO.**

**§ 3°.** Executados os reparos o **ARRENDADOR** apresentará ao **ARRENDATÁRIO** os recibos dos valores gastos.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA -** Fica estipulada multa no valor de 10% do valor total do contrato por qualquer infração ao determinado neste contrato.

**§ 1°.** A multa persistirá independentemente das despesas efetuadas para os reparos dos estragos.

**§ 2°.** A cobrança desta multa não afasta as relativas a outras eventualmente impostas.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA -** Fica eleito o foro da Comarca em Campo Grande-MS para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento.

E, assim, por estarem justas e convencionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PONTO COMERCIAL, IMÓVEL E EQUIPAMENTOS,** em duas vias de igual teor, juntamente com os fiadores e com duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Campo Grande-MS, de de 2021.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **ARRENDADOR ARRENDATÁRIO**

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **XXX XXX**

 **C.P.F.: C.P.F.:**

|  |
| --- |
| **ANEXO – CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PONTO COMERCIAL, IMÓVEL E EQUIPAMENTOS.** |

 Neste ato ***ARRENDADOR E ARRENDATÁRIO,*** assumem que conferiram o ***INVENTÁRIO*** realizado previamente pelo ***ARRENDADOR,*** sendo constituído por todos os itens descritos em anexo e dele concordam plenamente, motivo pelo qual assinam o presente anexo:

 Assinam o presente termo, como anexo do **CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE PONTO COMERCIAL, IMÓVEL E EQUIPAMENTOS**, ***ARRENDADOR*** e ***ARRENDATÁRIO***, para todos os efeitos legais.

Campo Grande-MS, de de 2021.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 **ARRENDADOR ARRENDATÁRIO**