

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

ARRENDADOR – RAQUEL CINTRA BISSACOT DE OLIVEIRA,

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

ARRENDATÁRIO – VICENTE ARANTES FILHO,

peessoa 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. 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.

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

§ 5º. A desobediência aos **§ 3º** e **§ 4º**, 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**.

§ 6º. 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**.

§ 7º. 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 1º ano o **ARRENDATÁRIO**, terá subsídios trimestrais, pagando do 1º ao 3º mês R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) com desconto de R\$ 400,00;
2. Do 4º ao 6º 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 7º ao 9º mês, o **ARRENDATÁRIO** pagará o valor de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) com abatimento de R\$ 100,00 do 10º ao 12º;
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
C.P.F.:

XXX
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