CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

CONTRATANTES

LOCADOR (A): **MACROPAN COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ n° 93.171.668/0001-82, com endereço na Avenida Salgado Filho, nº 867, andar 01 - Charqueadas-RS, neste ato representado por seu(ua) sócio(a) administrador **José Nilo da Silva Serpa**, brasileiro, nascido em 10/01/1968, natural de São Jerônimo/RS, corretor de imóveis, casado sob regime de comunhão parcial de bens, maior, residente e domiciliado à Rua João Daisson, nº 678, Centro, em São Jerônimo/RS, CEP 96700-000, portador da Cédula de Identidade nº 7037575722, órgão expedidor SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 488.401.730-72.

LOCATÁRIO (A): **SR SOLUÇÕES INDUSTRIAIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob n° 18.207.554/0001-20, com endereço na Rua Hermes da Fonseca, nº 1388, bairro Rio Branco, Canoas-RS, neste ato representado por seu(ua) sócio(a) **Samuel Carvalho da Rocha**, brasileiro, solteiro, nascido em 06/04/1978, com CNH nº 00440442294, expedida pelo DETRAN/RS, CPF nº 937.526.280-49, com residência na Rua Hermes da Fonseca 1338- Bairro Rio Branco, Canoas/RS, CEP 92200-150.

IMÓVEL

Um PREDIO COMERCIAL com um total de área de 3.266,85 M^2, localizado na ERS 401, KM 30, N° 999, Parque Industrial, em São Jeronimo–RS

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento, contratam a locação do imóvel supra-indicado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DO PRAZO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O prazo de locação é de 24 meses, com início em 01 de março de 2025 e término, de pleno direito, em 01 de março de 2027, independentemente de notificação, aviso judicial ou extrajudicial.

Parágrafo primeiro: Findo o prazo ajustado na presente cláusula, se a locatária continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição da locadora, ficará prorrogada a locação por mais 12 (doze) meses, nas mesmas bases contratuais, podendo a locadora denunciar o contrato quando lhe convier, concedido à locatária o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação.

Parágrafo segundo: Antes do vencimento do prazo ajustado na presente cláusula, não poderá a locadora retomar o imóvel ou a locatária entregar o imóvel, salvo se motivada por infração contratual da parte contrária, sob pena do pagamento de multa prevista na cláusula nona. Também não poderá a locatária restituí-lo durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, sem avisar a locadora, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e deverá pagar o aluguel e os encargos pelo prazo do aviso.

Parágrafo terceiro: Esgotado o prazo do contrato e enquanto não desocupado o imóvel pela locatária, o aluguel será reajustado de acordo com o que determina a lei.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA: O aluguel inicial é de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), e vence no último dia de cada mês, devendo ser pago por **depósito bancário até o dia 10 do mês seguinte**, em moeda corrente, em qualquer instituição bancária. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo serão corrigidos por variação acumulada do IGPM-DI/FGV, até o dia do efetivo pagamento, acrescidos de multa de 2% (dois por cento), e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, passando a cobrança a ser feira por advogado a partir do 15º (décimo quinto) dia de inadimplemento.

Parágrafo primeiro: Os dados bancários, para depósito do aluguel, será enviado para o locatário, após assinatura do Contrato de locação.

Parágrafo segundo: Fica acordado e esclarecido que **a) o comprovante de pagamento do depósito bancário do aluguel serve de recibo**, e valerá para o mês a que se refere, não servindo como prova de pagamento dos meses anteriores; **b)** Não poderá a locatária suspender o pagamento de aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendida alguma exigência ou solicitação feita, exceto se a exigência ou solicitação comprometa ou impeça o desenvolvimento da atividade empresarial da locatária;

Parágrafo terceiro: Fica expressamente convencionado que, enquanto o imóvel estiver ocupado pela locatária, e nova Lei ou Ato Normativo do Poder Executivo vier a reduzir o prazo de reajuste da prestação de aluguel, hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos da locação.

Parágrafo quarto: O aluguel convencionado na presente cláusula será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGPM-DI/FGV desde o início do contrato. Ainda, se o IGPM-DI/FGV for extinto, deverá haver nova deliberação entre as partes, por meio de aditamento contratual.

DOS ENCARGOS

CLÁUSULA TERCEIRA: As despesas de telefone/internet, de consumo de força, luz e gás, água, esgoto, imposto predial (IPTU) , que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel serão pagas pela locatária ferente às despesas de telefone/internet, de consumo de força, luz e gás, que serão remetidos diretamente ao endereço do imóvel e deverá ser imediatamente transferido para o nome da locatária.

Parágrafo primeiro: O IPTU e a taxa de coleta de lixo terão incentivo (isenção) da Prefeitura Municipal, de São Jerônimo, conforme acordo com a SR Soluções Industriais LTDA.

Parágrafo segundo: Pagará a locatária anualmente, desde o início de locação, o prêmio de seguro contra fogo, inclusive complementar, relativo ao imóvel, em valor que, na ocorrência de sinistro, garanta a adequada indenização à locadora. O locatário deverá enviar ao locador, cópia da apólice de seguro no início da locação.

Parágrafo terceiro: As taxas de regularização e adequação aos órgãos necessários para manter o estabelecimento com Alvará de funcionamento ativo e nas normas legais de funcionamento inerentes à atividade empresarial da locatária são de sua responsabilidade.

DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA QUARTA: O imóvel é composto de um terreno de 26.657 M^2 e possui, ao fundo, um pavilhão INDUSTRIAL com um total de área de 3.266,85 M^2, com paredes de tijolos sem reboco, telhado tipo Aluzinco com telhas de 6 mm e 5 mm, e piso em uma parte é de lajes. A locatária declara, desde já, que os mesmos não estão em boas condições.

Parágrafo único: Faz parte do contrato o laudo de vistoria do terreno e imóvel, o qual se encontra em anexo.

DA FINALIDADE

CLÁUSULA QUINTA: O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato é destinado exclusivamente para a utilização de PAVILHÃO INDUSTRIAL, destinação que não poderá ser substituída ou acrescida sem prévia autorização da locadora, sob a pena de rescisão contratual. Não poderá, igualmente e sob a mesma cominação, a locatária fazer a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do prédio, de forma total ou parcial, sem a autorização expressa da locadora.

Parágrafo único: A locatária se obriga, sob a pena de rescisão da locação, a respeitar o direito de vizinhança e os regulamentos porventura existentes, que deverão ser comunicados previamente pela locadora, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas em caso comprovado de descumprimento.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA SEXTA: Será autorizado à locatária fazer no prédio ou em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações de qualquer natureza, somente com autorização por escrito pela locadora.

Parágrafo único: É igualmente permitida a colocação de placas, cartazes, anúncios ou instalação, de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão, nas partes externas do prédio sem autorização prévia.

.

DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SÉTIMA: A locatária obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato limpo durante a locação e a restituí-lo, no termo desta, nas mesmas condições de utilização ou em melhores em que o recebeu, inclusive em relação à pintura, correndo por sua conta todos os reparos tendentes à conservação do imóvel, de suas dependências, instalações e utensílios existentes, inclusive aqueles consertos ou reparos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, bem como as multas a que der causa por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos.

Parágrafo primeiro: Caso o imóvel, suas dependências e instalações não forem restituidos em condições iguais ou melhores do que a atual, o aluguel e os encargos continuarão a incidir até a data em que o locatário satisfaça o necessário, sendo concedido um prazo máximo de 30 (trinta) dias à locadora para a adoção de eventuais medidas necessárias.

Parágrafo segundo: Ao encerrar a locação, deverá a locatário apresentar, juntamente com as chaves, certidões negativas do SEMAE, Prefeitura Municipal referente ao IPTU, provas do corte e da quitação da luz, e entregar os carnês e recibos que estiveram em seu poder, do que se dará comprovante.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA OITAVA: Constituem casos de rescisão do presente contrato, de pleno direito, além dos casos previstos em Lei, os seguintes: a) falta de pagamento de aluguéis e encargos nos prazos fixados; b) se, ocorrendo falência, insolvência, desaparecimento de seus bens, mudança de local sem comunicação ao locador; C) desapropriação do Imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso; d) abandono do imóvel ou descaso manifesto da locatária pela sua conservação.

Parágrafo único: Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos à ação de despejo, consignação em pagamento de aluguel e acessórios da locação revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação, intimação ou notificação, serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou pelas demais formas previstas no Código do Processo Civil.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA NONA: A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará a infratora ao pagamento de uma multa equivalente ao valor de 3 (três) meses de aluguel em benefício da outra parte, sem prejuízo das demais penalidades exigidas em decorrência desde contrato, especialmente os honorários advocatícios, os quais serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, no percentual de 20% do valor do débito atualizado em composição amigável ou em procedimentos judiciais, afora as custas processuais.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA: Quaisquer tolerâncias ou concessões da locadora para a locatária, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão virtude de alterar obrigações previstas neste instrumento.

Parágrafo primeiro: À locadora ou a representante dessa, fica reservado o direito de vistoriar o prédio sempre que julgar necessário.

Parágrafo segundo: Nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emenda da mora se a locatária já houver utilizado esta faculdade por duas vezes nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à propositura da ação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, a locatária tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a locadora dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. Caso não exerça o direito de preferência, ajustam as partes o prazo de 90 (noventa) dias para desocupação, sob pena de multa contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O locador não será responsável por eventuais problemas que surgirem no fornecimento de luz, água e serviços telefônicos, desde que tais problemas sejam causados pelas empresas fornecedoras. Nesses casos, a locatária deve tomar as providências devidas nos setores competentes. Todavia, se tais problemas não tenham sido causados pelas empresas fornecedoras, mas sim por vícios pré-existentes no prédio que não tenham sido comunicados em vistoria à locatária, a locadora deverá ser a responsável por resolver ou autorizar a locatária a resolver, desde que eventuais despesas para a resolução do problema sejam abatidas do aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: O não pagamento do aluguel pela locatária autoriza o locador a comunicar o Serviço de Proteção ao Crédito (SPC).

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, as contratantes elegem o foro de São Jerônimo/RS e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja.

E assim, justos e contratados assinam este instrumento em 3 (três) vias, com duas testemunhas, na forma para os fins de direito.

São Jerônimo, _____.

LOCADORA	**LOCATÁRIA**
Representada por sócio (a)	Representada por sócio (a)
José Nilo da Silva Serpa	Samuel Carvalho da Rocha

ASSINATURA TESTEMUNHA 1	**ASSINATURA TESTEMUNHA 2**
Nome:	Nome:
CPF:	CPF: