

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

MARIA'S MARMITAS LTDA

CNPJ: 00.000.000/0001-00

Endereço: QD 1005 S/nº ____ – PALMAS – TO

Site: www.mariasmarmitas.com.br | Telefone: (63) 1234-1234

1. DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA:

MARIA'S MARMITAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-00, com sede à Rua _____, nº ____ – Bairro _____ – Cidade/UF, neste ato representada por seu(sua) representante legal _____, portador(a) do CPF nº _____ e RG nº _____, doravante denominada LOCADORA.

LOCATÁRIA:

_____, (pessoa física ou jurídica), inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº _____, com endereço à _____, doravante denominado(a) LOCATÁRIA.

2. DO OBJETO

2.1. O presente contrato tem por objeto o imóvel localizado em _____, com as seguintes características:

_____, destinado exclusivamente para uso comercial (instalação, depósito ou operação da atividade de alimentação e refeições prontas).

3. DO PRAZO DE LOCAÇÃO

3.1. O prazo de locação é de ____ (____) meses, iniciando-se em ____/_____/____ e encerrando-se em ____/_____/____, podendo ser renovado mediante termo aditivo firmado por ambas as partes.

4. DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ _____ (_____), devendo ser pago até o dia ____ (____) de cada mês, mediante:

- depósito bancário em nome de MARIA'S MARMITAS LTDA, Banco _____, Agência _____, Conta Corrente nº _____;
- PIX: CNPJ 00.000.000/0001-00.

4.2. O atraso no pagamento implicará multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice IPCA.

5. DAS DESPESAS E ENCARGOS

5.1. Serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**:

- o pagamento das contas de água, energia elétrica, gás e demais serviços consumidos;
- o pagamento do IPTU e de eventuais taxas municipais incidentes durante a vigência da locação;
- a conservação e manutenção do imóvel, mantendo-o em perfeitas condições de higiene e segurança.

5.2. Serão de responsabilidade da **LOCADORA**:

- as despesas extraordinárias de condomínio (quando aplicável) e manutenções estruturais do imóvel.

6. DAS BENFEITORIAS

6.1. As benfeitorias necessárias poderão ser executadas pela LOCATÁRIA mediante prévia autorização por escrito da LOCADORA.

6.2. As benfeitorias úteis ou voluptuárias não serão indenizáveis, ainda que autorizadas, permanecendo no imóvel após o término do contrato.

7. DO USO E CONSERVAÇÃO

7.1. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para as finalidades acordadas, sendo vedada a cessão, sublocação ou transferência a terceiros, no todo ou em parte, sem autorização expressa e por escrito da LOCADORA.

7.2. A LOCATÁRIA compromete-se a zelar pelo imóvel e restituí-lo, ao final do contrato, no mesmo estado de conservação em que o recebeu, salvo deteriorações naturais decorrentes do uso normal.

8. DAS GARANTIAS

8.1. Para garantia das obrigações aqui assumidas, a LOCATÁRIA oferece a seguinte modalidade de garantia:

- Caução no valor de R\$ _____ (equivalente a ___ meses de aluguel);
 Fiador: _____;
 Seguro-fiança locatícia;
 Outra: _____.

9. DA RESCISÃO

9.1. O presente contrato é irrevogável e irretratável, podendo ser rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) Por acordo entre as partes, mediante aviso prévio mínimo de 30 (trinta) dias;
- b) Por infração a qualquer cláusula contratual;
- c) Por inadimplemento de aluguéis ou encargos;
- d) Por desapropriação ou caso fortuito/força maior.

9.2. Em caso de rescisão imotivada por iniciativa da LOCATÁRIA, antes do término do prazo contratual, incidirá multa compensatória equivalente a 03 (três) meses de aluguel.

9.3. A desistência pela LOCADORA somente poderá ocorrer por justa causa e com aviso prévio de 90 (noventa) dias, respeitando o disposto na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. O presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

10.2. As partes declararam haver lido e compreendido todas as cláusulas deste contrato, firmando-o de livre e espontânea vontade.

10.3. O presente instrumento constitui título executivo extrajudicial, conforme o artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

11. DO FORO

11.1. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da comarca de (Cidade/UF), com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem de pleno acordo, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Cidade/UF, ____ de _____ de 20____.

MARIA'S MARMITAS LTDA
LOCADORA

Nome do(a) Locatário(a)

LOCATÁRIA

Testemunhas:

1. _____ CPF nº _____
2. _____ CPF nº _____