**CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**

**LOCADORA**: NEUSA MARIA CHIOSSI BRANDELLI, brasileira, viúva, aposentada, RG 6019233342, CPF 657.824.530-87, residente e domiciliada à Rua República, nº 81, apto 603, bairro Cidade Alta, CEP: 95.700-344, na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul, representada por sua procuradora, ZATT Imóveis Ltda., empresa estabelecida à rua Senador Salgado Filho, 144, sala 101, bairro Cidade Alta, CEP: 95.700-360, nesta cidade, inscrita no CNPJ nº 07.796.077/0001-69, neste ato representada por seu sócio-gerente PAULO ROBERTO ZATT, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI nº 30108, RG 9025255283, CPF 238.945.630-87, residente e domiciliado na Travessa Antonio Ducatti, 161, apto 801, bairro Cidade Alta, CEP: 95.700-352, na cidade de Bento Gonçalves, Estado do Rio Grande do Sul;

**LOCATÁRIA**: JOSE ALESSANDRO LIMA BATISTA - RESTAURANTE, empresa com nome fantasia de CHAMONIX FONDUE, estabelecida na Rodovia ERS 444, s/n, Km 18,5, no Distrito do Vale dos Vinhedos, CEP: 95.711-000, na cidade de Bento Gonçalves/RS, inscrita no CNPJ sob o nº 28.768.816/0001-89, neste ato representada pelo seu sócio JOSE ALESSANDRO LIMA BATISTA, brasileiro, solteiro, analista programador de sistemas sênior, RG 20873683/SP, CPF 125.576.348-59, residente e domiciliado à rua Luis Gois, nº 1850, apto 12, bairro Mirandópolis, CEP: 04.043-200, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**FIADOR:** JOSE ALESSANDRO LIMA BATISTA, brasileiro, solteiro, analista programador de sistemas sênior, RG 20873683/SP, CPF 125.576.348-59, residente e domiciliado à rua Luis Gois, nº 1850, apto 12, bairro Mirandópolis, CEP: 04.043-200, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**OBJETO**: Uma área de terras relativa a parte do lote rural nº 07, da Linha Graciema, neste município, com uma casa de madeira, suas dependências e benfeitorias, confrontando: Norte, com terras da Linha Leopoldina; Sul, com a RST 444; Leste e Oeste, com terras do mesmo lote nº 07, de propriedade de Bortolo Debacco e Baptista Baptistello, localizada na Rodovia ERS 444, s/n, Km 18,5, no Distrito do Vale dos Vinhedos, CEP: 95.711-000, na cidade de Bento Gonçalves/RS, conforme matrícula nº 45.187 Fls01 L-2.

OBSERVAÇÕES:

- A casa comercial alugada corresponde a primeira casa de cor amarela e sua área correspondente vai até onde se localiza uma gruta, após a área já não pertence a esta locação;

- Todas as devidas adequações e melhorias realizadas no referido imóvel serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, arcando com todas as despesas financeiras;

- A LOCATÁRIA poderá cercar a área alugada se for de seu interesse.

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

# DO ALUGUEL, DOS REAJUSTES E DOS ATRASOS NO PAGAMENTO

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - O aluguel inicial é de R$ 4.000,00 (Quatro mil reais), com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, a ser pago mediante boleto bancário**.** A partir do 13º (décimo terceiro) mês o valor do aluguel será reajustado para R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) + a correção do IGPM acumulado. A partir do 25º (vigésimo quinto) mês a correção será somente pelo IGPM acumulado.

**CLÁUSULA SEGUNDA** - O aluguel e demais encargos, assim como as despesas de reposição dos imóveis, não quitados na data estabelecida no preâmbulo deste contrato, independentemente de culpa, serão acrescidos da multa de mora de 2% (dois por cento) ao mês, mais juros de mora de

1%(um por cento) ao mês ou fração, até o dia do efetivo pagamento, e poderá resultar no imediato ajuizamento competente ação judicial.

PARÁGRAFO ÚNICO - No caso da cobrança ser efetuada por cobrador domiciliar e/ou advogado, extrajudicialmente, será cobrado 10% (dez por cento) sobre o total da dívida a título de honorários. Havendo ação judicial, ajustam as partes, que a LOCATÁRIA e seu FIADOR, além das custas processuais, da multa moratória, dos juros de mora e da correção monetária, pactuados na caput da presente cláusula, pagarão os honorários advocatícios sobre o valor da causa, devidamente corrigido.

**CLÁUSULA TERCEIRA** - O valor do aluguel será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGPM (FGV), acumulada desde o início do contrato ou do último reajuste. Em caso de extinção do IGPM (FGV) ou em caso da redução da periodicidade por lei posterior a esta contratação, o aluguel será reajustado na menor periodicidade permitida em lei, aplicando-se o IPC, ou na sua falta, outro índice que reflita a inflação real.

# DO PRAZO

**CLÁUSULA QUARTA** - O prazo da locação será de 48 (quarenta e oito) meses, iniciando em 16 de Outubro de 2017 e terminando em pleno direito, no dia 16 de Outubro de 2021. Findo o prazo inicialmente ajustado, o contrato de Locação poderá vigorar por prazo indeterminado, desde que haja interesse das partes. A LOCADORA só poderá pedir o imóvel dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) meses, nos termos do Art. 53º da Lei nº 8.245, de 18.10.1991, caso: a) a LOCATÁRIA não estiver pagando o aluguel; b) se for de comum acordo entre as partes; c) se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitido na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil; d) para realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da LOCATÁRIA, independentemente de qualquer indenização por qualquer das partes; e) em decorrência da prática de infração legal ou contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Nos casos de rescisão antecipada previsto na letra “d” do *caput* desta cláusula, será concedido à LOCATÁRIA o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Findo o prazo ajustado no caput da presente cláusula, se a LOCATÁRIA continuar no imóvel por mais de 48 (quarenta e oito) meses, sem oposição da LOCADORA, ficará a locação automaticamente prorrogada por tempo indeterminado, caso isso ocorra o valor da locação será revisto, de comum acordo. Poderá a LOCADORA denunciar o contrato quando lhe convier, concedido a LOCATÁRIA o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação. Dentro do prazo indeterminado da locação fica facultado a LOCATÁRIA devolver o presente imóvel dando o aviso de prévio 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A LOCADORA concede à LOCATÁRIA um período de carência de 60 dias (sessenta) para o início do aluguel, iniciando o pagamento a partir da data de 10 (dez) de Janeiro de 2018, referente ao mês de Dezembro/2017.

# DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA QUINTA** - Além do aluguel, a LOCATÁRIA deverá pagar os encargos da locação, como contas de luz, contas de água, seguro (se houver), IPTU e demais taxas e contribuições cobradas conjuntamente, bem como despesas com emissão e remessa de boletos, se houver.

**CLÁUSULA SEXTA** – É de responsabilidade da LOCADORA todas as despesas extraordinárias previstas no artigo 22 inciso X da Lei nº 8.245, de 18.10.91.

# DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

**CLÁUSULA SÉTIMA** - A locação destina-se exclusivamente pra fins não residenciais, especificamente para o ramo de restaurantes e similares, sendo vedado modificar a destinação do imóvel sem o consentimento prévio da LOCADORA.

# DA RETOMADA E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

**CLÁUSULA OITAVA** - Estando o contrato vigorando pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a LOCADORA não poderá reaver o imóvel, salvo nos casos previstos em lei. A LOCATÁRIA, todavia, poderá devolvê-lo, mediante o pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, a qual será cobrada dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) meses.

PARÁGRAFO ÚNICO - Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da LOCATÁRIA, quando ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, exceto em caso de dolo ou culpa da LOCATÁRIA.

# DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

**CLÁUSULA NONA** - A LOCATÁRIA declara que examinou previamente o imóvel e que este se encontra em boas condições de uso, com as suas dependências em conformidade com a relação escrita que, assinada pelas partes, integra este contrato, e na qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, e obriga-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial as referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgoto. Finda a locação, deverá a LOCATÁRIA restituir o imóvel no mesmo estado em que o recebeu, procedendo na pintura de todos os itens que constarem com pintura nova na relação escrita do estado do mesmo, observando as cores e tintas utilizadas, salvo as deteriorizações decorrentes do seu uso normal.

PARÁGRAFO ÚNICO - Caso a LOCATÁRIA não proceda no inicio dos reparos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a contar da data de entrega das chaves, a LOCADORA está autorizada a fazê-los e a cobrar os valores despendidos da LOCATÁRIA e do FIADOR.

**DAS VEDAÇÕES E IMPEDIMENTOS**

**CLÁUSULA DÉCIMA** – A LOCADORA autoriza a LOCATÁRIA fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito da LOCADORA. A LOCATÁRIA não terá nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que venha a efetuar.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - É igualmente defeso a LOCATÁRIA, sem prévia autorização escrita da LOCADORA: a) colocar no imóvel placas, cartazes, anúncios (painel com a logomarca da empresa) ou inscrições, de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio; b) depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes; c) ceder, transferir ou sublocar, total e parcialmente, o imóvel objeto do presente contrato.

# DAS OBRIGAÇÕES

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - A LOCATÁRIA se obriga, sob pena de rescisão da locação: a) a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou freqüentadores do imóvel locado o direito de vizinhança, e os regulamentos por ventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranqüilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas

eventualmente aplicadas; b) permitir que a LOCADORA vistorie o imóvel, bem como que o mesmo seja mostrado a terceiros interessados na aquisição, mediante prévia marcação de horário.

**CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - É de responsabilidade única e exclusiva da LOCATÁRIA a colocação e manutenção dos equipamentos de segurança no imóvel locado, tais como extintores de incêndio, para atender as exigências dos órgãos de segurança, respondendo por todas as despesas daí decorrentes, inclusive pela elaboração da planta de distribuição dos equipamentos de prevenção.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**– A LOCADORA, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de conseqüência ceder os direitos contidos no contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO – Havendo o interesse de venda do imóvel, a LOCADORA deverá notificar a LOCATÁRIA para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a LOCATÁRIA responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já, a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

# DAS OBRIGAÇÕES DOS FIADORES

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - O FIADOR se obriga na condição de principal pagador e devedor solidário, pelo pagamento dos aluguéis e encargos da locação até a efetiva entrega das chaves do imóvel a LOCADORA, com todos os reparos que se fizerem necessários, devidamente concluídos.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A obrigação do FIADOR, enquanto principal pagador e devedor solidário se prorroga nas mesmas condições ora ajustadas, em caso de prorrogação do presente Contrato de Locação por prazo indeterminado, nos termos da Lei 8245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O FIADOR, já devidamente qualificado, obriga–se como principal pagador dos débitos oriundos do presente contrato de locação e, ainda, por aqueles decorrentes de disposição legal.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Para garantir os débitos decorrentes do presente contrato, no caso de inadimplemento da LOCATÁRIA, o FIADOR disponibiliza os bens que integram o seu patrimônio, inclusive o bem imóvel destinado a sua moradia, ainda que seja o único que possua, bem como todos os bens móveis que guarnecem a residência.

PARÁGRAFO QUARTO - O FIADOR declara também, que assume plena responsabilidade pelos ônus da sucumbência derivados de quaisquer processos que tenham como objeto este contrato, independentemente de notificação ou intimação.

PARÁGRAFO QUINTO - A presente fiança é irrevogável, renunciando o FIADOR, por este instrumento, da possibilidade de exoneração unilateral, somente podendo fazê-los mediante apresentação e aprovação de outro fiador.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**  Caso o imóvel, ora locado, seja adquirido pela LOCATÁRIA, seus sócios ou fiador, a comissão de 6% (seis por cento), sobre o valor do negócio, será devido pela LOCADORA a ZATT Imóveis Ltda.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - Para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro desta Comarca de Bento Gonçalves - RS e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja.

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

Bento Gonçalves (RS), 05 de Outubro de 2017.

..................................................................................................

**Locadora**: NEUSA MARIA CHIOSSI BRANDELLI

.......................................................................................................................

**Locatária**: JOSE ALESSANDRO LIMA BATISTA - RESTAURANTE

......................................................................................

**Fiador**: JOSE ALESSANDRO LIMA BATISTA

........................................................................ ............................................................................

**Testemunha**: Alessandra Olivaes Alessandri **Testemunha:** Guilherme Zatt

**CPF:** 999.123.840-91 **CPF:** 018.476.180-81