

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 03.699.672/0001-25, Rodovia GO 213, Km 2,5 Res. Village Thermas de Caldas, Caldas Novas-GO, CEP:75690-000, atualmente representado pelo síndico eleito em 09/03/2024, Sra. ANA LÊDA TOMAZ BATISTA DA SILVA, brasileira, casada, aposentada, inscrita no RG de nº. 690235 SSP/DF e no CPF de nº. 152.012.871-15, residente e domiciliado na Rodovia GO 213, Km 2,5, Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas, Etapa Azaléias, nº 57, Caldas Novas/GO, CEP: 75697-686, Fone: (61) 98238-4765, (E-mail: analedatomazbatista@gmail.com), e de outro lado **M F DE LIMA LTDA**, inscrita no CNPJ de nº. 14.130.575/0001-33, sediada na Rua Guanabara, Qd. 17, Área 3B, Esplanada, Rio Quente/GO, CEP: 75667-000, E-mail: limam1301@gmail.com, tem justo o contratado que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O primeiro aqui nomeado, chamado de LOCADOR (CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE THERMAS DAS CALDAS), sendo legítimo proprietário do imóvel situado na área onde se localiza a bar e lanchonete de propriedade comum deste condomínio, localizada no parque aquático, aluga ao Segundo acima qualificado e nomeado, denominando-o de LOCATÁRIO (M F DE LIMA LTDA), pelas cláusulas abaixo.

CLAUSULA PRIMEIRA - O prazo de locação é de 60 (sessenta) meses consecutivos a contar de 15/06/2024 e findar de pleno direito em 15/06/2029, renovável automaticamente, por igual período não havendo notificação prévia com 30 (trinta) dias contínuos de antecedência do vencimento.

PARAGRAFO 1º - Deverá o LOCATÁRIO, manter o bar/lanchonete aberto e em perfeito funcionamento nos seguintes dias e horários:

- * Terças, Quartas e Quintas - 08h às 20h;
- * Sextas, Sábados e Domingos - 08h às 22h;
- * Segundas-Feiras - Fechado.

PARAGRAFO 2º - No(s) dia(s) que o bar/lanchonete estiver fechado o consumo de alimentos e bebidas no parque aquático será liberados aos usuários.

Vistos:		
LOCADOR	Ana Leda Tomaz Batista R. da Silva	TESTEMUNHAS
LOCATÁRIO	Marcos Luciano de Jesus	
		01 Helen Ap. B. Costa
		Deizele Soares

PARAGRAFO 3º - Fica pactuado entre as partes que em períodos de alta temporada (*dezembro, janeiro e julho*) e feriados prolongados o funcionamento do bar/lanchonete, independente do dia seguirá a regra e horários de funcionamento das sextas, sábados e domingos, devendo permanecer aberto e em funcionamento para atender os condôminos e hóspedes, mesmo se tratando de uma segunda-feira.

PARAGRAFO 4º - Para efeito de liquidação do presente contrato, o aluguel correspondente aos dias por ventura excedentes do ultimo vencimento, é contado até o dia em que o imóvel for real e efetivamente devolvido ao LOCADOR, nas condições dos Art. 5º e 6º.

CLAÚSULA SEGUNDA - O valor mensal do aluguel é correspondente à R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais), vencendo todo dia 20 (vinte) de cada mês, ficando o LOCATÁRIO obrigado a pagá-lo ao LOCADOR, mediante boleto bancário fornecido pelo LOCADOR, importando a simples falta do pagamento nas épocas determinadas, por si só, aos encargos pelo atraso. Caso haja cobrança será subentendida por simples liberalidade do LOCADOR, nunca cabendo ao LOCATÁRIO, alegar falta de cobrança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O não pagamento do aluguel seja o valor fixo ou variável, impreterivelmente até o vencimento será acrescido de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo índice IGP-M e honorários advocatícios no percentual de 20% (vinte por cento) sob o valor do débito nos termos do art. 395 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os primeiros alugueis serão compensados com os gastos da reforma feita pelo locatário, conforme normatizado no parágrafo seguinte.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O total das despesas referido no parágrafo anterior serão apurados através de notas fiscais, contratos de prestação de serviços e demais documentos financeiros e fiscais. Deverá haver um relatório detalhado da obra, acompanhados dos projetos e anotações de responsabilidade técnica (ART), para que juntamente com os comprovantes de despesas seja feita pelo LOCADOR a verificação das despesas com os preços de mercado, para, ao fim, ser emitido relatório final que deverá ser assinado pelas duas partes. O total apurado será amortizado mensalmente emitindo-se termo de compensação mensal par fins de quitação do alugue e apuração do saldo a compensar.

CLAUSULA TERCEIRA- Correrá por conta do LOCATÁRIO o consumo de energia elétrica, o consumo de gás, limpeza da área interna e externa da locada, bem como de todo o lixo produzido pela venda dos produtos, devendo ao final de cada dia o lixo ser devidamente recolhido no *container* apropriado.

Vistos:

LOCADOR	<i>Ana Lúcia da Silva</i>	TESTEMUNHAS	⁰¹ <i>Stellen Ap. B. Costa</i>
LOCATÁRIO	<i>Walter Lucio de Sá</i>		⁰² <i>Geizle Jones</i>

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO deverá providenciará no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da assinatura deste contrato, em local indicado pelo LOCADOR, a instalação de um *quiosque* ou *box* para proporcionar a extensão do bar/lanchonete e promover o atendimento dos condôminos na parte inferior do parque aquático, de maneira igualitária aos serviços prestados na parte superior onde ficam as instalações principais do parque aquático.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A extensão do Bar/Lanchonete deverá funcionar no mínimo às sextas, sábados e domingos nos mesmos horários da parte principal.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O LOCADOR providenciará no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura deste contrato, a instalação de medidores de energia elétrica na extensão do Bar/Lanchonete, sendo que até lá a cobrança será feita por estimativa.

CLAUSULA QUARTA - O LOCATÁRIO não poderá ceder ou transferir o presente contrato, sublocar ou arrendar o imóvel locado, no todo ou em parte, mediante prévio e expresse consentimento por escrito ao LOCADOR, que si reserva ao direito de negá-lo sem justificação de motivos.

CLAUSULA QUINTA - Obriga-se o LOCATÁRIO a bem conservar o imóvel locado, que declara estar em perfeita condição de asseio e uso, com iluminação, portas, fechaduras, chaves, trincos, pinturas, granitos, pias e demais acessórios novos e perfeitos, respondendo pelos prejuízos que sobrevierem, correndo por sua conta todas as obras que fizer tanto para sua conservação e funcionamento, como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais. Obriga-se o LOCATÁRIO a fazer em tempo oportuno o conserto de eventuais estragos e, ao findar o presente contrato, entregar ao LOCADOR o imóvel em perfeito estado e com pintura nova, tal como recebeu.

PARAGRAFO ÚNICO- Poderá o LOCADOR, a qualquer tempo, fazer vistoria no imóvel locado quando este julgar necessário, em dia e hora previamente acordados, a fim de verificar seu estado de conservação.

CLAUSULA SEXTA - O LOCATÁRIO não poderá fazer obras no imóvel locado que lhe alterem as condições atuais, que são as mesmas da construção, assim como quaisquer serviços que lhe danifiquem ou prejudiquem a sua solidez ou estética, e ainda não poderá colocar qualquer anúncio, toldos ou sinal em qualquer parte do edifício sem prévio consentimento escrito do LOCADOR.

PARAGRAFO ÚNICO - Findo ou rescindindo o presente contrato, o LOCATÁRIO declara, desde já, não ter direito à retenção ou indenização alguma por quaisquer benfeitorias ou melhorias, seja elas voluntárias ou não, ainda que necessárias, as quais se reputarão desde logo incorporada ao imóvel.

Vistos:

LOCADOR	<i>Anay Lúcia Lourenço B. da Silva</i>	TESTEMUNHAS	<i>Eduardo Apº B. Costa</i>
LOCATÁRIO	<i>Wanderley Lúcia de Sá</i>		<i>Reizelle Soares</i>

CLAUSULA SÉTIMA - O uso da(s) área(s) locada(s) destina-se para fins COMERCIAIS, onde se comercializará: bebidas, sanduíches, tira-gostos, sorvetes, balas e assemelhados. Não será permitida a venda de produtos em embalagens de vidros. E não poderá ser utilizado para nenhum outro fim especialmente;

A) Para depósito de materiais inflamáveis, explosivos de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos.

B) Para sociedade de caráter esportivo, religioso e político.

PARAGRAFO 1º - Ao LOCATÁRIO é vedado perturbar de qualquer forma o sossego e a tranqüilidade dos moradores, nem deixar permanecer no imóvel locado pessoas de moral duvidosa ou que atente contra a moral e aos bons costumes.

PARAGRAFO 2º - O LOCATÁRIO se compromete a manter o Bar/Lanchonete higienizado, devendo retirar todo o lixo produzido, assim como manter o as bordas das piscinas livres de qualquer lixo produzido pelas suas vendas.

PARAGRAFO 3º - Somente será permitida a permanência dentro do Bar e Restaurante aos funcionários do locatário devidamente identificados e uniformizados não podendo os mesmos, fazer(em), uso das áreas de lazer tais como: piscinas, sauna, jogos e academia de ginástica, durante o exercício de suas atividades.

CLAUSULA OITAVA - O presente contrato poderá ser rescindido por uma das partes a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLAUSULA NONA - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de aviso ou interpelação:

- a) No caso de inadimplência do LOCATÁRIO, e;
- b) No caso de incêndio, embargo ou outra causa que impeça a ocupação.

PARAGRAFO ÚNICO - O LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante o LOCATÁRIO em caso de incêndio, mesmo que originado por curto-circuito ou estrago nas instalações elétricas.

CLAUSULA DÉCIMA - O LOCATÁRIO fica obrigado, no curso da locação, a satisfazer as suas próprias custas a todas e quaisquer intimações dos poderes públicos competentes a que der causa, bem como todas as benfeitorias que se fizerem necessárias para conservação e manutenção da área locada. Intimações sanitárias não motivará a rescisão do presente contrato.

Vistos:

LOCADOR	<i>Ana beth Tamar B. da Silva</i>	TESTEMUNHAS	<i>01</i> <i>Eduardo B. Costa</i>
LOCATÁRIO	<i>Wagner Luiz de Lencastre</i>		<i>02</i> <i>Coizete Soares</i>

PARÁGRAFO 1º - O LOCATÁRIO fica obrigado a entregar na Administração do condomínio as cópias pagas das Taxas Trabalhistas, Impostos e Encargos Sociais tais como: (INSS, FGTS, DARF e Outros), e o livro de Registro dos seus Funcionários para verificação e confirmação.

PARÁGRAFO 2º - O LOCATÁRIO fica obrigado a manter seus funcionários devidamente uniformizados, com seus devidos equipamentos de proteção individual e portando crachás de identificação.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - A contratação dos funcionários será de responsabilidade do LOCATÁRIO, bem como os encargos sociais (INSS, FGTS, DARF e outros), trabalhistas, impostos, taxas e emolumentos a que der se causa a exploração do ramo de negócio.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O Locatário se obriga a observar a Convenção e o Regimento Interno do condomínio integralmente, como mais uma cláusula deste contrato, o qual passará a fazer parte integrante deste instrumento.

CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A violação dos deveres estipulados neste contrato de locação tornará o infrator sujeito à multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) da taxa do aluguel vigente, pela violação de qualquer das cláusulas contratuais.

CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - O cardápio será **PRÉ-ESTABELECIDO**, seguindo a LISTA que segue anexa, devidamente assinada e datada pelas partes, devendo o LOCATÁRIO manter todos os itens em estoque em número suficiente para atender a demanda, inclusive de alta temporada, e sempre que houver modificações nos itens do cardápio e nos preços, pré-estabelecidos pelas partes, somente poderão ser efetivadas com plena anuência do condomínio.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA - O LOCATÁRIO se obriga a praticar o preço de mercado em seus produtos, sendo livre ao LOCADOR apresentar os preços de até 03 (três) estabelecimentos compatíveis com o Bar/Lanchonete do Cond. Village e assim exigir o ajuste do preço pelo LOCATÁRIO.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA - Para dirimir dúvidas e controvérsias, elegem-se o foro da comarca de Caldas Novas/GO, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do devedor, além do principal e a multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios, na forma da lei, não podendo o devedor se opor ao pagamento de tais despesas e honorários sob pretexto algum.

Vistos:

LOCADOR	<i>Amc Bêla Tormez O. da S. G.</i>	TESTEMUNHAS	⁰¹ <i>Eduardo B. Costa</i>
LOCATÁRIO	<i>Thomaz Luiz de S.</i>		⁰² <i>Rizete Soares</i>

CONDIÇÕES GERAIS – Depois de lido pelas partes e, estarem satisfeitas com os termos do presente contrato firmado por livre e espontânea vontade e por estarem, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas e do que advogado do LOCADOR, que a ele também subscrevem, correndo as despesas de legalização por conta do LOCATÁRIO.

CALDAS NOVAS-GO 15 DE JUNHO DE 2024.

Ana Leda Tomaz B. da Silva
CONDOMÍNIO RES. VILLAGE THERMAS DAS CALDAS
Por sua síndica Sra. Ana Leda Tomaz Batista da Silva
LOCADOR

M F DE LIMA LTDA.
LOCATÁRIO

Isabel Ap. B. Costa
Testemunha 01.
RG:
CPF: 038.247.351-56

Bizeli Soares
Testemunha 02.
RG: 5066737 - SSP-PA
CPF: 868287112-20.

Vistos:

LOCADOR	<u>Ana Leda Tomaz B. da Silva</u>	TESTEMUNHAS	01 <u>Isabel Ap. B. Costa</u>
LOCATÁRIO	<u>M F DE LIMA LTDA.</u>		02 <u>Bizeli Soares</u>