

# CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

**LOCADOR: DITO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ 58.801.998/0001-03, estabelecida na Rua Conselheiro Alfredo Pinto, nº 240, Mesanino Bairro Centro, Município de Gonçalves, Minas Gerais, CEP 37.680-000, doravante designado simplesmente LOCADOR.

**LOCATÁRIO: SÃO MATEUS COMERCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS EIRELI**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ 05.124.393/0001-69, estabelecida na Rua Conselheiro Alfredo Pinto, nº 240, Mesanino Bairro Centro, Município de Gonçalves, Minas Gerais, CEP 37.680-000, na doravante designado simplesmente LOCATÁRIO.

As partes supra qualificadas têm entre si, justo e contratado uma locação de natureza Comercial, do imóvel comercial sito Rua Conselheiro Alfredo Pinto, nº 240, Bairro Centro, Município de Gonçalves, Minas Gerais, CEP 37.680-000, incluindo o mezanino mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O imóvel locado com finalidade específica e exclusiva do exercício da atividade de comercio varejista de alimentos – Supermercados, padaria, lanchonetes e outras atividade relacionadas atividade do LOCATÁRIO, sendo vedado qualquer outra atividade sem consentimento expresso pelo LOCADOR.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O prazo de locação é de 30 anos, iniciando-se em 13/01/2025 e cessando de pleno direito em 12/01/2055 independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, na data antes referida, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** O aluguel inicial mensal é de R\$ 28.400,00 (vinte e oito mil e quatrocentos reais), que vence no último dia de cada mês, devendo ser pago até o dia 30 (trinta) do mês seguinte, em moeda corrente nacional, no endereço do LOCADOR ou em outro local designado expressamente pelo mesmo. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro desse prazo, serão corrigidos pela variação acumulada do índice do IGP-M/FGV, até o efetivo pagamento e acrescido de multa contratual e convencional de 2% (dois por cento), e dos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, podendo sua cobrança ser feita judicial ou

extrajudicial, ainda, sujeitando-se ao ajuizamento da competente ação de despejo.

**Parágrafo primeiro:** Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como condomínio, IPTU, bem como quaisquer outras despesas ordinárias que recaírem sobre o imóvel, serão de responsabilidade do locatário.

**Parágrafo segundo:** O aluguel convencionado nesta cláusula será reajustado, observado o disposto no parágrafo seguinte, a cada período de 12 (doze) meses de acordo com a variação do índice do IGP-M/FGV acumulado desde o início do contrato e/ou do último reajuste.

**Parágrafo terceiro:** Fica expressamente convencionado que se, na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, venha a ser extinto o índice de atualização locatícia escolhido, será o mesmo substituído por outro, permitido por lei ou que venha a substituí-lo, que reflita a real variação do poder aquisitivo da moeda.

**Parágrafo Quarto:** O LOCADOR declara convalidado nesse contrato qualquer negociação ou utilização do imóvel anterior a data deste contrato pelo LOCATÁRIO, não existindo no presente momento qualquer ônus entre as partes.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Findo o prazo ajustado na CLÁUSULA PRIMEIRA, se o LOCATÁRIO, não sendo realizado renovação expressa, e continuando no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, nas mesmas condições contratuais ora estabelecidas, podendo o LOCADOR denunciar o contrato quando lhe convier, concedendo ao LOCATÁRIO o PRAZO DE DESOCUPAÇÃO DE 30 (trinta) dias. Se, NOTIFICADO, o LOCATÁRIO não restituir o imóvel nos referidos prazos, pagará, enquanto o tiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR arbitrar, limitado ao valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha a sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (art. 575, Código Civil).

**CLÁUSULA QUARTA:** É o LOCATÁRIO o responsável pelas multas, juros, correção monetária, custas, honorários advocatícios, ou quaisquer outros ônus que forem devidos em decorrência do não pagamento nos prazos fixados, do aluguel ou quaisquer outros encargos pelos quais é responsável nos termos da Lei e do presente instrumento.

**CLÁUSULA QUINTA:** A cessão ou transferência do presente contrato, a sublocação ou empréstimo, parciais ou totais do imóvel locado,

dependerão do prévio e expreso consentimento do(s) LOCADOR, manifestado por escrito, sob pena de AÇÃO JUDICIAL de despejo com o retorno da posse do imóvel ao LOCADOR na forma da Lei.

**CLÁUSULA SEXTA:** O LOCATÁRIO, declara ter recebido o imóvel ora locado, bem como seus acessórios em perfeitas condições de ser habitado, conforme laudo de vistoria em anexo.

**Parágrafo único:** O LOCATÁRIO não terá qualquer direito a reclamação, indenização ou rescisão, sem ônus de contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de Lei, Regulamento, Convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização do imóvel locado.

**CLÁUSULA OITAVA:** O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel objeto deste contrato nas mesmas perfeitas condições em que o recebeu, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos, objetivando a conservação do dito imóvel, suas dependências, instalações e utensílios nele existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede d'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, instalações e utensílios nele existentes, não forem restituídos nas mesmas condições estipuladas nesta cláusula e na CLÁUSULA OITAVA, o aluguel e seus acessórios continuarão a correr, até que o LOCATÁRIO cumpra todas as exigências do LOCADOR entre as quais estão o de apresentar ao LOCADOR os comprovantes de pagamento de conta de luz com o seu pedido de desligamento, bem como de qualquer outro encargo de responsabilidade do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA NONA:** O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ora locado, ou nas suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévio e expreso consentimento do LOCADOR manifestado por escrito.

**Parágrafo primeiro:** O LOCATÁRIO não terá direito de retenção ou indenização por quaisquer obras ou benfeitorias, mesmo necessárias que, mesmo com consentimento escrito do LOCADOR, venha a fazer no imóvel ora locado, em suas dependências, instalações e utensílios.

**Parágrafo segundo:** Caso não convier ao LOCADOR a permanência de quaisquer benfeitorias ou modificações feitas pelo LOCATÁRIO no dito imóvel ou nas dependências, deverá este removê-las à sua custa, deixando o imóvel e suas dependências. no estado em que se achavam antes da locação, correndo todas as despesas que para tal se fizerem necessárias, por conta do LOCATÁRIO.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** Caracterizará grave infração contratual, podendo o LOCADOR, dar por rescindido de pleno Direito, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extrajudicial, O presente contrato, sem que assista ao LOCATÁRIO direto a qualquer indenização ou reclamação : a)se o LOCATÁRIO não pagar pontualmente qualquer das prestações assumidas; b)se o LOCATÁRIO usar o imóvel objeto deste contrato, para fins diverso daquele para o qual foi locado; c)se verificado uma das hipóteses previstas no Parágrafo segundo da CLÁUSULA VIGÉSIMA, o LOCATÁRIO, não apresentar dentro do prazo previsto, ou daquele que for fixado. fiador idôneo a juízo do LOCADOR.

**Parágrafo único:** Ficará igualmente rescindido e de pleno direito o presente contrato, se ocorrer incêndio no prédio, ou se este for desapropriado.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** O imóvel descrito no preâmbulo deste contrato locado EXCLUSIVAMENTE PARA FINS COMERCIAIS.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA:** Com referência a colocação de placas, cartazes ou qualquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc, na parte externa do imóvel, deverá ser previamente acordado com o(s) LOCADOR o local apropriado para instalação, observando sempre o regulamento interno do Edifício, hipótese prevista para o caso de aluguel de imóvel em edifício de condomínio.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:** O LOCADOR não responderá em nenhum caso por danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO em razão de derramamento de líquidos, rompimento de canos, aberturas de torneiras, etc, incêndio, de casos fortuitos ou de força maior.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA:** O LOCATÁRIO não terá direito a reter o pagamento do aluguel, ou qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências por ventura solicitadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** Não poderá o LOCATÁRIO escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, despesas condominiais ou outros ônus a que estiver obrigado nos termos da Lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:** Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR para com o LOCATÁRIO, quando não manifestado por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e, não alterarão obrigações estipuladas neste instrumento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA:** Durante a vigência da locação fica assegurado ao LOCADOR o direito de visita ao imóvel para verificação do bom cumprimento deste contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA:** A falta de cumprimento de qualquer uma das cláusulas deste contrato sujeitará ao infrator multa equivalente a três aluguéis, convertidos em moeda corrente nacional na data do efetivo pagamento, segundo a paridade estabelecida pelo órgão competente, em benefício das obrigações assumidas por este instrumento.

**Parágrafo único:** Se, por qualquer motivo, ocorrer a desocupação do imóvel antes de escoado o prazo contratual fixado na CLÁUSULA PRIMEIRA, além das penalidades previstas nesta cláusula, e sem o prejuízo no disposto no Parágrafo primeiro da CLÁUSULA VIGÉSIMA, será devido o aluguel na forma do artigo 570, do Código Civil.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA:** As partes elegem de comum acordo o Foro Central da Comarca de Gonçalves/MG , renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios resultantes do presente instrumento contratual.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, que a seguir vai assinado por 02(duas) testemunhas presenciais, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Gonçalves /MG, 13 de janeiro de 2025.

---

**DITO BRANCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
LOCADOR**

---

**SÃO MATEUS COMERCIO VAREJISTA DE ALIMENTOS EIRELI  
LOCATÁRIO**

Testemunhas:

---