

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

LOCADOR(A):

Imobiliária Lima Empreendimentos imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.345.678/0001-90, com sede na Rua Central, nº 500, Bairro Centro, São Paulo/SP, CEP 01000-000, neste ato representada por seu representante legal, Sr. **Carlos Lima**, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.345.678 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 987.654.321-00.

LOCATÁRIA:

FrioSul Refrigeração Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 98.765.432/0001-00, com sede na Rua das Indústrias, nº 350, Vila Industrial, São Paulo/SP, CEP 03102-000, neste ato representada por seu sócio-administrador, Sr. **João Silva Ferreira**, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.345.678 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 123.456.789-00.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acordado o presente Contrato de Locação de Imóvel Comercial, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

O LOCADOR dá em locação à LOCATÁRIA o imóvel comercial situado na **Rua das Indústrias, nº 350, Vila Industrial, São Paulo/SP**, CEP 03102-000, que será utilizado para fins comerciais, especificamente para a instalação da empresa **FrioSul Refrigeração Ltda.**

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO

O aluguel mensal será de **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais), a ser pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA até o dia **5 (cinco)** de cada mês, mediante depósito bancário em conta a ser indicada pela LOCADORA.

O pagamento do primeiro aluguel será devido em **05 de novembro de 2024**, referente ao mês de **outubro de 2024**, que corresponde ao período de utilização inicial do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA VIGÊNCIA

O presente contrato terá vigência de **12 (doze) meses**, com início em **01 de outubro de 2024** e término em **30 de setembro de 2025**, podendo ser renovado mediante comum acordo entre as partes, com as condições a serem ajustadas por escrito.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

O valor do aluguel será reajustado anualmente, com base no índice do **IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado)** ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme as regras previstas na legislação vigente.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DESPESAS

Todas as despesas com taxas de consumo de água, energia elétrica, telefone, IPTU, e outros encargos incidentes sobre o imóvel locado serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, que deverá manter os pagamentos em dia durante toda a vigência do contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA compromete-se a utilizar o imóvel exclusivamente para atividades comerciais, não podendo sublocá-lo, cedê-lo, ou transferi-lo a terceiros, salvo mediante autorização expressa e por escrito da LOCADORA.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS

Quaisquer benfeitorias ou modificações no imóvel deverão ser previamente autorizadas pela LOCADORA, sendo que as benfeitorias úteis ou necessárias realizadas pela LOCATÁRIA não darão direito a indenização ou retenção do imóvel ao término da locação.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

O contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes mediante notificação por escrito com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**, sendo devido pela LOCATÁRIA o aluguel proporcional ao tempo de ocupação do imóvel.

Caso a LOCATÁRIA opte pela rescisão antes do término do contrato, será cobrada uma multa equivalente a **3 (três) meses de aluguel**, salvo se a rescisão ocorrer por descumprimento de cláusulas contratuais pela LOCADORA.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes elegem o foro da comarca de **São Paulo/SP** para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

São Paulo, 01 de outubro de 2024.

João Silva Ferreira

Sócio-administrador da FrioSul Refrigeração Ltda.

Carlos Lima

Representante da Imobiliária Lima Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Testemunhas:

1. _____

Nome:

CPF:

2. _____

Nome:

CPF: