

## CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE FUNDO DE COMÉRCIO

### IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

----- Pelo presente instrumento particular de arrendamento, **Joaquim Teixeira Carvalho**, portador do RG nº. 07.812.500-2 emitido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF/MF nº. 055.221.507-42, domiciliado em Paraty/RJ, na Rua Tangará, nº. 08 Caboré, brasileiro, casado, doravante denominado simplesmente **ARRENDADOR**, e-----

----- **Rosilda Duarte de Sousa**, brasileira, solteira, portadora do CPF: 563480537-68 e RG 07378402-7 residente a rua seis, quadra J, Casa 61, Portão de Ferro II, Paraty- CEP 23970-000 Rio de Janeiro, doravante denominada simplesmente como **ARRENDATARIA**, têm justo e contratado o presente, mediante as cláusulas e condições seguintes:-----  
-----

-----**Thaiane Duarte Stanisce Dutra**, brasileira, Educadora Física, solteira, portadora do CPF = 095.395.017-41 e RG. 0202668414, e residente na rua Bem Ti vi, nº 83- Cabore Paraty CEP 23970-000 - Rio de Janeiro, doravante denominada simplesmente **FIADORA**, solidaria com a **ARRENDATARIA** em todas as clausulas contratuais do presente contrato, não somente durante o prazo, mas, até a efetiva restituição das chaves do imóvel ao Locador.-----

-----As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Arrendamento de Estabelecimento Empresarial e Fundo de Comércio, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir descritas e pela Lei 10.406/2002 (Código Civil) e demais legislações específicas. -----

### DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO o fundo de comércio de propriedade do **ARRENDADOR**, localizado no imóvel situado na Rua Tangará, nº 08, bairro Caboré, CEP 23.970-000., Cidade Paraty, no Estado do Rio de Janeiro, visando, única e exclusivamente a exploração da atividade fins do referido imóvel, que é o de Pousada. -----

Cláusula 2ª. Acompanha o imóvel onde está situado o fundo de comércio, objeto deste contrato, as instalações e todo o seu conteúdo, isto é, os bens móveis, os utensílios, maquinismos eletricos, eletronicos e mecanicos, fazendas em geral, objetos decorativos e outros pertences constantes em documento anexo a este contrato, com suporte fotografico dos mesmos.-----

## **DAS OBRIGAÇÕES**

Cláusula 3ª. O *ARRENDATARIO* se responsabiliza por qualquer dano que venha a causar ao ponto comercial, ou aos bens que o guarnecem, estando obrigado a preservar a estrutura do imóvel onde se encontra o fundo de comércio, e dos móveis, rouparia, aparelhos, máquinas e equipamentos que o acompanham, sob pena de ter que repará-lo, às suas próprias expensas, uma vez que tem a obrigação de, findo o prazo deste arrendamento, entregá-lo em perfeitas condições, assim como o recebeu. -----

Cláusula 4ª. O *ARRENDATARIO* se compromete a acatar as limitações que possa vir a sofrer, por parte de algum órgão da Administração Pública, no seu direito de utilizar o fundo de comércio. -----

Cláusula 5ª. É expressamente vetado ao *ARRENDATARIO* transferir o fundo de comércio para terceiro, não o podendo fazer sob nenhuma hipótese. -----

Cláusula 6ª. O *ARRENDATARIO* está obrigado a conduzir com toda a diligência e cuidado na utilização do imóvel onde se encontra o fundo, como se seu fosse, devendo preservá-lo e mantê-lo no mesmo estado de conservação padrão em que o recebeu, sob o risco de ser o presente contrato rescindido.-----

Cláusula 7ª. O *ARRENDATARIO* manterá o sistema de cameras de segurança instalada na pousada em perfeito estado de funcionamento e sempre ligadas on line com transmissão das imagens via net.-----

Cláusula 8ª. O *ARRENDATARIO* manterá o nome fantasia de pousada Aurora, não podendo ser modificado sob nenhum pretexto, nem o seu conteúdo descritivo no site de divulgação [www.aurorapousada.com](http://www.aurorapousada.com) ou [www.aurorapousada.com.br](http://www.aurorapousada.com.br) ou outro qualquer site que faça alusão ao nome fantasia desta pousada.-----

Cláusula 9ª. O *ARRENDATARIO* manterá o número de telefone 24 3371 8302, como único e principal contato da pousada, quitando dentro dos prazos acordado, os valores exigidos pelo prestador de serviços da OI-Empresa de telecomunicações.-----

Cláusula 10ª. O *ARRENDATARIO* informará que a pousada Aurora é propriedade de Joaquim Teixeira Carvalhal, sempre que for solicitado a prestar essa informação, quer por entidades particulares, quer por organismos municipais, estaduais, federais, entidades bancarias e Receita Federal.-----

### **BENFEITORIAS**

Clausula 11ª. Todo o tipo de benfeitoria carece de autorização prévia e formal do ARRENDADOR, não assistindo ao ARRENDATARIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.-----

### **DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS**

Cláusula 12ª. Durante a vigência do contrato, periodicamente haverá deslocções do ARRENDADOR ou pessoa que o represente, para verificação do bom funcionamento, manutenção e conservação dos bens corpóreos e incorpóreos.-----

### **DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES.**

Cláusula 13ª. 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.-----

### **DA MULTA**

Cláusula 14ª. Será aplicada uma multa de 10.% (dez por cento) do valor total previsto no presente instrumento para qualquer uma das partes que venha a infringir as cláusulas deste contrato ensejando sua rescisão, independentemente de ter havido reparação pelos danos causados. -----

### **DO VALOR**

Cláusula 15ª. O valor do arrendamento será de R\$ 6.919,00 (Seis mil, novecentos e dezanove reais), a serem pagos nos meses de baixa temporada, ou seja, abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro e novembro e de R\$ 9.225,00 (Nove mil duzentos e vinte e cinco reais) nos meses de alta temporada, ou seja, dezembro, janeiro, fevereiro e março, pagos de forma antecipada (mês vincendo) até o dia 10 de cada mês.-----

Parágrafo único: O valor do presente arrendamento será atualizado anualmente com uma taxa de 7% ou conforme a variação acumulada do IGPM ou outro índice que venha a substituí-lo, caso este índice seja superior. -----

## **DO PRAZO**

Cláusula 16ª. O presente arrendamento será pelo prazo de 25 (vinte e cinco) meses, iniciando-se no dia **01 de março de 2021**, finalizando-se no dia **03 de outubro de 2021**.-----

À data final do contrato, o imóvel onde se localiza o fundo de comércio será desocupado, independentemente de notificação, devendo o mesmo estar nas mesmas condições de conservação em que se encontrava antes de se iniciar este contrato, nos termos da cláusula 3ª.-----

Parágrafo 1º: Esta clausula é regida pelo Artigo 52 § 1º da Lei 8.245/91.-----

Parágrafo 2º: A multa por atraso no pagamento mensal do presente arrendamento será de 2% juros de 1% ao mês pro rata.-----

## **DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DIREITO DE PREFERENCIA**

Cláusula 17ª. Caso o *AREN DATÁRIO*, tendo ciência da intenção de venda do imóvel, objeto do presente por parte do *ARRENDADOR*, declinar da preferência que a Lei lhe confere, o mesmo compromete-se a desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data efetiva da venda do mesmo.-----

## **CARENCIA PONTUAL DO PAGAMENTO DE ALUGUEL.**

Clausula 18ª- Se ocorrer alguma enchente em Paraty pela ação das chuvas e que a pousada Aurora seja comprovadamente afetada no seu espaço físico pela mesma, o *ARRENDADOR* concede um desconto até 20% (vinte), sobre o valor da renda do mês em causa. -----

## **CONDIÇÕES GERAIS**

Cláusula 19ª. A pontuação de satisfação da Pousada Aurora nesta data, dada por hóspedes reais, via internet, segundo o [www.booking.com](http://www.booking.com) é de muito bom 8,5; no [www.tripadvisor.com.br](http://www.tripadvisor.com.br) é de muito bom 4/5. -----

Cláusula 20ª. É proibido qualquer tipo de alteração que venha a ser feita nos fins estabelecidos neste contrato. -----

Cláusula 21ª. O *ARRENDATARIO* fica autorizado a iniciar suas atividades, objeto do presente instrumento, a partir da assinatura do referido contrato, quando receberá as chaves do imóvel. -----

Cláusula 22ª. Faz parte integrante deste contrato um documento anexo intitulado INVENTARIO DE BENS E UTENCILIOS, existentes e pertencentes a pousada Aurora, a presente data, que devera conter as assinaturas reconhecidas de todos os intervenientes.-----

**DO FORO**

Cláusula 23ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Paraty/RJ.-----

Cláusula 24ª. Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com a testemunha.-----

**Paraty, 22 de fevereiro de 2021.**

**Joaquim Teixeira Carvalho,**  
**ARRENDADOR**

---

**Rosilda Duarte de Sousa**  
CPF: 563480537-68 e RG 07378402-7  
**ARRENDATARIO**

---

**Thaiane Duarte Stanisce Dutra**  
CPF = 095.395.017-41 RG. 0202668414  
**FIADORA**

---