**CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE FUNDO DE COMÉRCIO**

**DAS PARTES**

**ARRENDADORA:** ........... (Nome da Arrendadora), com sede na cidade de ........... - ........... (UF), na Rua ..........., nº ..........., bairro ..........., Cep ..........., inscrita no C.N.P.J. sob o nº ..........., e no Cadastro Estadual sob o nº ..........., neste ato representada pelo seu diretor ..........., ........... (Nacionalidade), ........... (Estado Civil), ........... (Profissão), Carteira de Identidade nº ..........., C.P.F. Nº ..........., residente e domiciliado na Rua ..........., nº ..........., bairro ..........., Cep ..........., Cidade ..........., no Estado ...........;

**ARRENDATÁRIA:** ........... (Nome da Arrendadora), com sede na cidade de ........... - ........... (UF), na Rua ..........., nº ..........., bairro ..........., Cep ..........., inscrita no C.N.P.J. sob o nº ..........., e no Cadastro Estadual sob o nº ..........., neste ato representada pelo seu diretor ..........., ........... (Nacionalidade), ........... (Estado Civil), ........... (Profissão), Carteira de Identidade nº ..........., C.P.F. Nº ..........., residente e domiciliado na Rua ..........., nº ..........., bairro ..........., Cep ..........., Cidade ..........., no Estado ...........

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente **Contrato de Arrendamento de Fundo de Comércio**, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições descritas no presente.

**DO OBJETO DO CONTRATO**

**Cláusula 1ª.** O presente contrato tem como OBJETO, o fundo de comércio, de propriedade da ARRENDADORA, localizado no imóvel situado na Rua ..........., nº ..........., bairro ..........., Cep ..........., Cidade ..........., no Estado ........., que será repassado em arrendamento para a ARRENDATÁRIA.

**Cláusula 2ª.** Acompanham o imóvel onde está situado o fundo de comércio, objeto deste contrato, os bens móveis listados em documento anexo, onde se encontra também uma descrição específica dos mesmos, a fim de que se possa avaliar o estado de conservação em que se encontram.

**DAS OBRIGAÇÕES**

**Cláusula 3ª.** A ARRENDATÁRIA está obrigada a preservar a estrutura do imóvel onde se encontra o fundo de comércio, e dos móveis 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.** A ARRENDATÁRIA 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.** Se, por algum motivo, a ARRENDATÁRIA quiser transferir o fundo de comércio para um terceiro, não o pode fazer sem autorização expressa da ARRENDADORA.

**Cláusula 6ª.** A ARRENDATÁRIA está obrigada 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 em que o recebeu, sob o risco de ser o presente contrato rescindido.

**DA MULTA**

**Cláusula 7ª.** Será aplicada uma multa de ...........% (........... por cento) do valor total previsto no presente instrumento para qualquer uma das partes que venha a infringir as cláusulas deste contrato, independentemente de ter havido reparação pelos danos causados.

**DO VALOR**

**Cláusula 8ª.** O valor do arrendamento será de R$ ........... (........... Reais), a ser pago mensalmente todo dia ............

Parágrafo único: O valor do presente arrendamento será atualizado conforme a variação acumulada do ..........., verificada anualmente todo o mês de ...........

**DO PRAZO**

**Cláusula 9ª.** O presente arrendamento terá duração de ........... anos, iniciando-se no dia .........../.........../........... e terminando no dia .........../.........../..........., data em que o imóvel onde se localiza o fundo de comércio será desocupado, devendo o mesmo estar nas mesmas condições de conservação em que se encontrava antes de se iniciar este contrato.

**CONDIÇÕES GERAIS**

**Cláusula 10ª.** É proibido qualquer tipo de alteração que venha a ser feita nos fins estabelecidos neste contrato.

**Cláusula 11ª.** O presente instrumento passa a valer a partir da assinatura pelas partes.

**DO FORO**

**Cláusula 12ª.** Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de ............

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

..........., ........... de ........... de ...........

(Nome e assinatura do Representante legal da Arrendadora)

(Nome e assinatura do Representante legal da Arrendatária)

Testemunha: ...........

Testemunha: ...........

**Observação:** assinatura das Testemunhas: serão grafadas com a indicação do nome do signatário, por extenso e de forma legível, com o número da identidade, órgão expedidor e UF.

**Observação:** **Código Tributário Nacional - Art. 133 -** A pessoa natural ou jurídica de direito privado que adquirir de outra, por qualquer título, fundo de comércio ou estabelecimento comercial, industrial ou profissional, e continuar a respectiva exploração, sob a mesma ou outra razão social ou sob firma ou nome individual, responde pelos tributos, relativos ao fundo ou estabelecimento adquirido, devidos até a data do ato:  
I - integralmente, se o alienante cessar a exploração do comércio, indústria ou atividade;  
II - subsidiariamente com o alienante, se este prosseguir na exploração ou iniciar dentro de 6 (seis) meses, a contar da data da alienação, nova atividade no mesmo ou em outro ramo de comércio, indústria ou profissão