**CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL URBANO**

Pelo presente instrumento particular de arrendamento, ...., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº ..........., com sede em ..(..), na Av. .., neste ato representada pelo seu Diretor-Presidente, o Sr. .. brasileiro, casado, portador do CPF nº ....., residente e domiciliado em .. (..), na rua .. nº .., doravante denominada simplesmente ARRENDADORA, e ......, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF nº , neste ato representada pelo sócio-gerente, o Sr. ...., brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº CPF nº , doravante denominada simplesmente ARRENDATÁRIA, têm justo e contratado o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

Primeira : O presente contrato de arrendamento tem por finalidade a exploração do imóvel abaixo especificado na comercialização de insumos agropecuários pela ARRENDATÁRIA.

Segunda : A ARRENDATÁRIA explorará um armazém de ... x .. metros, localizado dentro de um terreno com a área total de ... alqueires paulistas, ou sejam, .... metros quadrados, situado na Rua ...., objeto da matrícula nº do CRI local.

Terceira : Para a implementação da loja de insumos agrícolas no bem acima especificado, a ARRENDADORA fornecerá departamento técnico agronômico, que será responsável pela assistência técnica e emissão de receituários agronômicos. Ficará ao encargo exclusivo da ARRENDADORA os encargos trabalhistas e previdenciários em relação aos empregados responsáveis por dito departamento técnico. Nenhuma responsabilidade em relação a estes recairá à ARRENDATÁRIA.

Parágrafo primeiro : Com exceção dos encargos relacionados com o departamento técnico agronômico, estes a cargo da ARRENDADORA, todos os encargos trabalhistas, fiscais e previdenciários decorrentes de eventuais empregados que vier a contratar correrão por conta da ARRENDATÁRIA.
Parágrafo Segundo : A ARRENDADORA fornecerá, na fase inicial também os móveis e os equipamentos de informática necessários para a implantação desta loja de insumos, conforme Contrato de Comodato firmado entre as partes.

Quarta : O presente contrato terá como termo inicial o dia ... e, termo final, o dia ...

Quinta : A ARRENDATÁRIA pagará à ARRENDADORA a título de arrendamento o equivalente a 5% ( cinco por cento ) do faturamento bruto obtido na loja instalada e objeto deste contrato, que deverá ser abatido nos débitos que a ARRENDADORA possui com a ARRENDATÁRIA, devendo ser feito o encontro de contas no final de cada mês. Se tal débito da ARRENDADORA for liquidado antes do término deste contrato, o preço do arrendamento permanecerá o mesmo, devendo a ARRENDATÁRIA passar a pagar os 5% em espécie. Os produtos vendidos serão faturados em nome e por conta e risco da ARRENDATÁRIA. Nenhuma responsabilidade sobre os riscos dos negócios poderá ser imputado para a ARRENDADORA.

Parágrafo Primeiro : Considera-se faturamento da loja, aquele realizado no estabelecimento comercial e, se fora dele, o faturamento realizado junto aos Cooperados da ARRENDADORA, na sua base de atuação.
Parágrafo Segundo: O abatimento das dívidas que a ARRENDADORA possui em relação à ARRENDATÁRIA, não implica em novação de dívida.

Sexta : A ARRENDADORA se compromete a encerrar as atividades de sua loja comercial localizada na cidade de ....(...) e, com relação aos demais estabelecimentos que possui ou vier a possuir, se compromete a não praticar concorrência com as unidades ora arrendadas, sob pena de rescisão contratual em face de falta grave.

Sétima : O presente contrato será prorrogado, automaticamente, caso não haja comunicação prévia no prazo de seis meses antes do seu término.

Parágrafo Primeiro : Poderá ocorrer rescisão antecipada caso alguma das partes em alguma falta grave, caso em que a parte que der causa à rescisão antecipada pagará à parte inocente o equivalente a 50% do preço estipulado pelo arrendamento pelo prazo que faltar para completar o contrato.
Parágrafo Segundo : Caso a exploração comercial do armazém objeto deste contrato pela ARRENDATÁRIA não tenha resultados positivos para a mesma, esta poderá notificar a ARRENDADORA no prazo mínimo de trinta dias, problema este que será resolvido em comum acordo entre as partes.

Oitava : A ARRENDADORA se responsabilizará por colocar o armazém objeto do presente contrato a salvo de eventual constrição judicial. Caso, no entanto, ocorra uma constrição judicial que implique em a ARRENDATÁRIA desocupar o imóvel antes do prazo final deste contrato, isto consistirá em falta grave, caso em que se aplicará o disposto no parágrafo primeiro da cláusula anterior.

Nona : A ARRENDATÁRIA não poderá subarrendar, emprestar ou ceder o armazém objeto do contrato.

Décima : A ARRENDATÁRIA obriga-se a manter o armazém nas mesmas condições em que o recebeu, sob pena de responder pelos prejuízos causados.

Décima-primeira : A ARRENDATÁRIA se obriga a pagar as taxas, impostos e toda e qualquer contribuição que incida ou venha a incidir sobre o armazém objeto do presente contrato.

Décima-Segunda : Findo o prazo do contrato, caso não se tenha verificado a renovação ou prorrogação a ARRENDATÁRIA poderá deixar o armazém, independentemente de notificação.

Décima-Terceira : Fica nomeado como for do contrato a Comarca de ....(..), para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste.

Décima-Quarta : No caso de venda ou imposição de ônus real, fica garantida a permanência da ARRENDATÁRIA, sem prejuízo do disposto na cláusula nona.

Décima-Quinta : Fica assegurado à ARRENDATÁRIA a preferência de compra do armazém, caso a ARRENDADORA se decida vendê-lo.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, a tudo presentes.

Local e data.
Nome das partes e testemunhas