

CONTRATO DE LOCAÇÃO

QUADRO RESUMO

1 - LOCADOR (A)

2 - LOCATÁRIO (A)

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: DE ACORDO COM O RELATORIO DE VISTORIA.

4 - OBJETO:

5 - ENDEREÇO:

6 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL E DATA DE VENCIMENTO

VALOR ALUGUEL: R\$500,00 (QUINHENTOS REAIS)

PRAZO

O prazo da presente locação e de **30(TRINTA) meses**, podendo ser rescindido no 12º mês sem incidência de multa por ambas as partes com aviso prévio de 30 (trinta) dias mediante aviso por escrito à administradora, tendo como data de início dia **14/07/2004** e termino dia **14/01/2007**, data em que o LOCATARIO (A) se compromete a devolver o imóvel objeto deste contrato em perfeito estado de conservação de conformidade com o laudo de vistoria inicial e fotos digitais.

7 - REAJUSTE DO ALUGUEL

PERÍODO DE VARIAÇÃO EM MESES: 12 (DOZE) MESES OU POR MENOR PERIODICIDADE PERMITIDA POR LEI.

DATA BASE PARA REAJUSTE:

14 DE JULHO DOS ANOS SUBSEQUENTES.

08 - DESTINO DA LOCAÇÃO

A PRESENTE LOCAÇÃO DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AO USO: RESIDENCIAL.

09 - FIA D O R E S

SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA

10 - OUTRAS GARANTIAS LOCATÍCIAS



11 – SEGURO CONTRA INCÊNDIO

PAGAMENTO: A 1º APÓLICE SERÁ PAGA PELO LOCATÁRIO NO ATO DA ASSINATURA DO CONTRATO, AS DEMAIS NAS MESMAS DATAS DOS ANOS SUBSEQÜENTE.

DAS PARTES

Os signatários ao final assinados, qualificados como LOCADOR (A) e LOCATÁRIO (A), nos campos (1) e (2) do Quadro Resumo transcrito anteriormente, têm entre si, certo, justo e contratado na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito, no campo (3/5) do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

DO OBJETO DA LOCAÇÃO E OCUPAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - O (A) LOCADOR (A), na qualidade de proprietário (a) do imóvel descrito no campo (3/5) do Quadro Resumo, neste ato representado pela sua bastante procuradora CONSTRUCASTRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, devidamente qualificada no rodapé deste instrumento, via do presente e pela melhor forma de direito, da ao imóvel acima referido em locação ao LOCATÁRIO, “**adcorpus**” (no estado em que se encontra), que o faz mediante as cláusulas e condições, mutuamente ajustadas e outorgadas. O cede em locação ao (a) LOCATÁRIO (A), pelo preço e prazo certos e ajustados, consignados nos campos (6) do Quadro Resumo, estando às partes e fiadores obrigados durante a vigência do presente contrato a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – As partes contratantes atestam ter conhecimento do atual estado do imóvel, dado em locação, descrito no campo (3) do Quadro de Resumo, uma vez que firmaram ciência no Termo/ Laudo de Vistoria de entrada anexo do presente instrumento, o qual fora encontrado em perfeito estado de conservação, para o fim a que se destina.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso o locatário seja pessoa jurídica e o respectivo imóvel esteja sendo ocupado por uso de seus diretores, titulares, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada **NÃO RESIDENCIAL (art. 55 da Lei n. 8.245/91)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização prévia da administradora/ locador, seja por força de alteração do contrato social ou transferência do estabelecimento pertencente ao locatário, incidirá na imediata rescisão do contrato de locação a qualquer tempo de sua vigência e na cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento, ficando terminantemente proibida a substituição do locatário sem autorização expressa.

DO ALUGUEL



CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel mensal é a importância constante no campo (6) do Quadro Resumo, para o período lá consignado, e vence a cada dia **14 (QUATORZE)** de cada mês vencido sem carência, a contar da data de início constante no Campo (06), impreterivelmente, ficando o (a) **LOCATÁRIO (A)** obrigado (a) a pagá-lo ao (à) **LOCADOR (A)** ou a quem esta indicar, em moeda corrente, diretamente na sede na ou, ainda por intermédio de boleto bancário emitido pelo banco contratado pela administradora, estando ciente o **LOCATÁRIO** que para sua maior comodidade serão encaminhados no endereço do imóvel com antecedência mínima de 10 (dez) dias do vencimento. Será agregada ao valor do aluguel a importância de R\$ 3,21 (TRÊS REAIS E VINTE E UM CENTAVOS) referente à tarifa do boleto, desde já autorizada pelo **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se o locatário não receber a boleta bancária até 05 (cinco) dias antes do vencimento do aluguel, deverá comunicar-se imediatamente com a administradora, requerendo outra via do documento, não cabendo justificativa de não pagamento em decorrência do não encaminhamento da boleta.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O não pagamento dos aluguéis e encargos no dia do vencimento, campo (6), tornará o locatário e seus fiadores obrigados a pagar o valor principal, acrescido de correção monetária, **juros de mora de 1% (um por cento)** ao mês, multa de **10% (dez por cento)** sob o valor devido (**art. 9º do Decreto 22.626/33**), **Art, 412, C.C.** Decorrido o prazo de **10 (dez)** dias do vencimento do aluguel sem que tenha ocorrido o pagamento, será o débito **AUTOMATICAMENTE** e sem aviso prévio, encaminhado ao Departamento Jurídico da Administradora para a devida cobrança. Fica determinado que além da correção monetária, juro e multa, o locatário inadimplente pagará honorário advocatício equivalente a 10% (dez por cento) do total apurado, caso a dívida for paga amigavelmente, em caso de cobrança via judicial e/ ou perante a Corte de Conciliação, o percentual devido será de 20% (vinte por cento) sobre o débito integralmente apurado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias porventura excedentes do último vencimento é contado até o dia em que o imóvel locado for real e efetivamente devolvido ao (à) **LOCADOR (A)**, mediante a termo escrito, recibo padrão da administradora.

PARÁGRAFO QUARTO - Nos casos que incidir retenção de imposto de renda fica o (a) **LOCATÁRIO (A)** obrigado a apresentar mensalmente ao (à) **LOCADOR (A)**, o guia do último imposto recolhido na fonte.

PARÁGRAFO QUINTO - Nos casos de pagamentos em cheques, a quitação dos aluguéis, encargos ou quaisquer outros débitos oriundos deste contrato só se operará de pleno direito, após a sua compensação e o crédito respectivo na conta do (a) **LOCADOR (A)**.

PARÁGRAFO SEXTO – O aluguel correrá por conta do **LOCATÁRIO (A)** no período de reforma que anteceda a entrega e rescisão do contrato.



PARÁGRAFO SÉTIMO – No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pelo(s) LOCATÁRIO(S) e seus FIADOR (ES) em decorrência deste contrato poderá a Procuradora do Locador registrar a ocorrência junto a qualquer órgão de Proteção ao Crédito a que a mesma esteja filiada e o cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso, com os devidos acréscimos constantes no parágrafo primeiro e ainda, em caso de rescisão da multa contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – São encargos obrigatórios do (a) LOCATÁRIO (A): Taxa de condomínio, água e esgoto, Energia Elétrica, contas telefônicas, seguro contra incêndio e IPTU/ ITU. Devendo o (a) LOCATÁRIO (A) apresentar ao (à) LOCADOR (A) os respectivos comprovantes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Sempre que as despesas constantes do caput desta cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do (a) LOCADOR (A), ficará o (a) LOCATÁRIO (A) obrigado (a) a reembolsá-lo (a) assim que para tanto for solicitado.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os valores constantes desta cláusula ficam sujeitos as alterações que ocorrerem, inclusive juros, multas, correção monetária e ainda honorária advocatícios. Em se tratando de encargos decorrentes do Poder Público ou de suas Concessionárias, a quitação se dará mediante integral cumprimento quanto ao pagamento da dívida e todos os acessórios incidentes, incluindo-se taxas e emolumentos.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no Caput desta Cláusula, por parte do (a) LOCATÁRIO (A), dará direito ao (à) LOCADOR (A) de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando ao (a) LOCATÁRIO (A) ao pagamento da multa referida na **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA**, sem prejuízo das demais obrigações.

PARÁGRAFO QUARTO - Todas as multas a que a LOCATÁRIO (A) der causa, por ela serão pagas. O (A) LOCATÁRIO (A) será responsável também pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de aviso dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o (a) LOCATÁRIO (A) obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, avisos e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos, fazendo os comprovantes chegarem em seguida, as mãos do (a) LOCADOR (A) do imóvel.

DO PRAZO

CLÁUSULA QUARTA - O prazo da presente locação é o estabelecido no campo (6) do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Findo o prazo estipulado no caput desta cláusula, sem que as partes tenham convencionado, prorrogação do mesmo ou renovação contratual, obriga-se ao (a) LOCATÁRIO (A) a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente desocupado e no estado em que recebeu, conforme declinado no Laudo de Vistoria inicial, anexo ao presente.



PARÁGRAFO SEGUNDO - Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido ao (à) LOCADOR (A) nas mesmas condições em que o recebeu, passará ao (a) LOCATÁRIO (A) a pagar o aluguel mensal com majoração dos índices de lei, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas.

PARÁGRAFO TERCEIRO – É concedido ao LOCATÁRIO, e ao LOCADOR o benefício de promover a rescisão do presente contrato, no 12º (décimo segundo) mês de sua vigência, devendo para tanto, promover o prévio comunicado por escrito, nos trinta dias que anteceder o referido período, ao LOCADOR/ ADMINISTRADOR (A), LOCATARIO de seu desejo pelo que será nesse específico caso será dispensado a multa prevista na Clausula Vigésima Quarta e seus parágrafos.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA - O valor do aluguel será reajustado anualmente por acordo entre as partes, de conformidade com o preço de mercado. Não havendo acordo com relação ao novo preço fica garantido ao (à) LOCADOR (A), no mínimo, a variação anual do IGPM(FGV). Caso haja alteração na legislação locatícia o aluguel passará a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei.

PARÁGRAFO ÚNICO – Sem prejuízo do disposto no *caput*, permanecendo o LOCATÁRIO (A) na ocupação do imóvel após o término do contrato, acordam as partes contratantes, desde já, e em caráter irrevogável que, o contrato passará AUTOMATICAMENTE a ser reajustado pela menor periodicidade permitida em lei, permanecendo o mesmo indexador já previsto.

DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA - O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins constantes no campo (8) do Quadro Resumo, não podendo o (a) LOCATÁRIO (A) alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva rescisão da relação locatícia, devendo o (a) LOCATÁRIO (A), arcar com as custas decorrente da referida infração.

CLÁUSULA SÉTIMA - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade, a locatária se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma não poderá o (a) LOCATÁRIO (A) infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e a tranqüilidade de seus vizinhos.

CLÁUSULA OITAVA - O (A) LOCADOR (A) dá ao (a) LOCATÁRIO (A) os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito a segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

CLÁUSULA NONA - Em caso de uso comercial, poderá o (a) LOCATÁRIO (A) adaptar o Imóvel ao seu ramo de negócio, ficando desde logo estabelecido que todas as despesas bem, como quaisquer responsabilidades perante terceiros e órgãos públicos, serão do (a) LOCATÁRIO (A). As modificações previstas nesta cláusula devem obedecer ao disposto nas cláusulas vigésima e vigésima primeira. Fica



expressamente proibido o uso do imóvel para depósito de materiais inflamáveis, explosivos de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, bem como para clubes, associações ou sociedades de caráter recreativo, esportivo, religioso e político.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os imóveis de que trata o parágrafo anterior, são exclusivamente os comerciais, notadamente as lojas e salas, dadas em locação onde a montagem dessa ficará por conta do (a) LOCATÁRIO (A), incorporando-se tais benfeitorias ao imóvel para todo os efeitos legais. Incorrerá em infração contratual, passível de indenização e mais aplicabilidade de multa contratual caso o (a) LOCATÁRIO (A), promova a retirada e/ ou a danificação das instalações promovidas no objeto da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA - O (A) LOCATÁRIO (A) não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação sem autorização por escrito do LOCADOR (A), que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pelo LOCADOR(A), alteração feita na firma ou contrato social do(a) LOCATÁRIO(A), o que autoriza a rescisão deste contrato.

DA GARANTIA LOCATÍCIA – SEGURO FIANÇA LOCATÍCIA, Art. 37, 39 da lei 8245/91, amparado pelo artigo 2036 do novo C.C.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: O seguro de fiança locatícia contratado pelo LOCADOR (A) junto à PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, cuja vigência será de 12 (doze) meses, seguida de renovações obrigatórias a cada período anual, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da lei do inquilinato, mediante pagamento de prêmio.

PARAGRAFO PRIMEIRO: São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO(S) as condições gerais do seguro de fiança locatícia.

PARAGRAFO SEGUNDO: Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, deverão ser pagos pelo(s) Locatário(s), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo e cancelamento da apólice.

PARAGRAFO TERCEIRO: A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas.

PARAGRAFO QUARTO: Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos locatários após regularmente instados a tanto serão comunicados as entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (SERASA, SPC, etc.), quer pelos locadores, quer pela seguradora.

PARAGRAFO QUINTO: Os locatários declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.



PARAGRAFO SEXTO: Fica estipulado que o 12º, (décimo segundo), 24º(vigésimo quarto) e o 30º (trigésimo) aluguel, só serão recebidos juntamente com o prêmio da renovação do SEGURO DA FIANÇA LOCATÍCIA, sob pena de rescisão desta locação, com o conseqüente despejo.

PARAGRAFO SETIMO: Os LOCATÁRIOS declaram para todos os fins e efeitos de direitos, que recebeu o imóvel locado de acordo com o Relatório de vistoria. Relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

DO SEGURO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Por força do art. 23, inciso I da Lei do Inquilinato, o locatário, para se resguardar de eventuais prejuízos, se obriga a pagar no ato da assinatura do Contrato de Locação e em cada período de doze (12) meses, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, o Bilhete do Seguro Contra Incêndio do Imóvel locado, comprovando o recolhimento por meio do Recibo ou Apólice da Seguradora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sendo obrigatório o pagamento pelo locatário do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade do locador ou administradora em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se o locatário deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que se trata de obrigação acessória da locação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – É vedado ao LOCATÁRIO depositar ou manusear no imóvel materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões.

DAS DEMAIS GARANTIAS LOCATÍCIAS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Optando as partes contratantes em que a garantia locatícia será outra adversa da fiança, seja ela a caução(art.37 inciso I, da Lei 8245/91), real ou fidejussória, será processada diante dos ditames prescritos no artigo 38 e seus parágrafos do mesmo Diploma Legal

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Optando, entretanto, pelo Seguro Fiança Locatícia (art. 41 da Lei 8245/91), as disposições pertinentes serão descritas pela Circular n. 01/1992 da SUSEP, abrangendo a totalidade das obrigações do locatário. Devendo obrigatoriamente ser renovado à cada 12(doze) meses sob pena de infração contratual e rescisão do presente instrumento, com imputação das sanções pertinentes, devendo o(a) LOCATÁRIO(A), encaminhar obrigatoriamente uma cópia da apólice efetivada ao LOCADOR(A), sob pena de incorrer em infração contratual.

DO INGRESSO E DA RESTITUIÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Ao ingressar no imóvel ao(à) LOCADOR(A) deverá entregar ao(a) LOCATÁRIO(A), um termo de vistoria, onde fique expressamente figurado o estado do imóvel.



PARAGRAFO UNICO – O (A) LOCATÁRIO (A) na qualidade de consumidor fica obrigado (a) a transferir para o seu nome a conta de energia elétrica junto a CELG – Companhia Energética de Goiás no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias úteis a contar da assinatura do contrato, devendo para tanto comparecer a uma agencia da CELG e apresentar o contrato de locação. **Como também se obriga independente da data de desocupação**, estando ou não o contrato vencido ou prorrogado de acordo com o Art. 46 da lei 8.245/1, quitar todos os débitos por ventura existente e solicitar a transferência junto a CELG para o nome do LOCADOR/PROPRIETÁRIO do imóvel, apresentando junto a concessionária de energia, o contrato e o termo de devolução do imóvel fornecido pela Administradora

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), com referência ao imóvel aqui locado deverá ser encaminhada ao(à) LOCADOR(A), por escrito, dentro de 10 (dez) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas, apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitem com o estado do imóvel descrito no TERMO/ LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido conforme Termo/ Laudo de Vistoria lavrado e assinado pelas partes, nesta data, fazendo esse parte integrando do presente instrumento, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O(A) LOCATÁRIO(A) fica obrigado(a), no curso da locação a satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do(a) LOCADOR(A). Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme TERMO/ LAUDO DE VISTORIA, o qual fica fazendo parte integrante do presente, não há forma pré determinada para o conteúdo do referido instrumento, podendo o(a) LOCADOR(A), lançar mão de todos os recurso técnico de filmagem (áudio visual), foto digital, filmagem e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início da locação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Caso o(a) LOCATÁRIO(A) se recuse a efetuar a reforma geral do imóvel, fica o(a) LOCADOR(A) no direito de fazê-la, apresentado posteriormente os comprovantes das despesas a LOCATÁRIA ou seus co-obrigados (fiadores), para reembolso imediato, incluindo-se nestas, taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

PARÁGRAFO ÚNICO. Diante da recusa em efetuar a reforma do imóvel, quer seja ela geral e/ou parcial, fica o(a) LOCADOR(A), desobrigada a promovê-la mediante 03(três) orçamentos prévios,



utilizando-se do profissional e/ ou empresa que lhe aprovar, devendo o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES), arcarem com tais custos indistintamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – caso o imóvel seja entregue em desacordo com a vistoria de entrada e, ficando caracterizado os danos ao imóvel, estará o locador (a) obrigado a reparar os danos, deixando o objeto da locação no mesmo estado do ingresso.

PARÁGRAFO ÚNICO – É assegurado ao locador o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar necessário, desde que atendido os preceitos do art. 23, inciso IX, da Lei n. 8.245/91.

DAS BENFEITORIAS E/ OU MODIFICAÇÕES

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo(a) LOCADOR(A). Todas as demais, bem como as referentes a conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores, etc., serão feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo(a) LOCATÁRIO(A), ficando esta responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em se tratando de imóvel comercial, semi-acabado ou semi pronto, as benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, a fim de serem utilizadas no desenvolvimento da atividade comercial, objeto do presente contrato, serão ao imóvel incorporados para todos os efeitos legais, não podendo ser pleiteado pelo(a) LOCATÁRIO(A) qualquer tipo de retenção, compensação e/ou indenização por essas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao(à) LOCADOR(A) independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderá, entretanto, o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas a custa do(a) locatário(a), o qual fica obrigado a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como foi entregue ao(a) LOCATÁRIO(A).

DA RESCISÃO E PENALIDADE

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação : a) No término do respectivo prazo; b) No caso de infração por parte da LOCATÁRIA de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas; c) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriado por necessidade ou utilidade pública.



PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A) LOCADOR(A) não terá qualquer responsabilidade perante ao(a) LOCATÁRIO(A), em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Fica estipulada a **pena** convencional de **10% (dez por cento)** sobre o valor do contrato vigorativo para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem quer seja ela de cunho contratual e/ ou legal.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Poderá o(a) LOCADOR(A), a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, bem como mostrá-lo a pretensos compradores, em caso de venda, incorrendo o(a) LOCATÁRIO(A) em infração contratual à negativa de tal procedimento.

PARAGRAFO ÚNICO – Se durante a vigência desta locação O (A) LOCADOR vier a optar pela venda do imóvel objeto deste contrato, O (A) LOCATÁRIO comunicado de sua pretensão a preço certo, sujeito a negociação e não havendo proposta expressa por parte do LOCATARIO(A) no prazo de 30 (trinta dias) a contar do recebimento da proposta de venda, satisfeito o direito de preferência, fica o LOCADOR livre e desimpedido para vender/alienar o imóvel a terceiros ao preço e prazo que lhe convier, se obrigando o LOCATARIO(A) a permitir na sua presença ou de pessoa de sua confiança a visita no imóvel de possíveis interessados acompanhados de Corretores Autorizados pela Procuradora nos dias úteis em horário comercial, enquanto perdurar a venda.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - As partes contratantes declaram estar este contrato subordinado a lei nº 8.245 de 18/10/91, e demais disposições legais aplicáveis as locações. Em caso de transferência da conta de energia elétrica para o nome do LOCATARIO(A) ou seus coobrigados(as), fica o(a) LOCATÁRIO(A) ao termino do contrato obrigada a solicitar junto a CELG a transferência da conta de energia para o nome do LOCADOR(A). Em caso de locação comercial, fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigada a dar baixa no registro de sua firma, com relação ao endereço do imóvel, uma vez desocupado o prédio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a apresentar, mensalmente, à LOCADOR(A), os comprovantes de LUZ, ÁGUA, CONDOMÍNIO, IPTU/ ITU, CONTA TELEFÔNICA devidamente quitados, sob pena infração contratual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – Correrão por conta do devedor, além do principal, multa, correção monetária e juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, e honorários advocatícios a base de **20% (vinte por cento)** do valor total cobrado. Sendo que, esta porcentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente, independente de qualquer procedimento judicial, não podendo o DEVEDOR se opor ao pagamento de tal percentual, sob pretexto algum desde que esteja inadimplente com o principal ou acessórios.



PARÁGRAFO ÚNICO: As partes contratantes declaram estar bem cientes do teor do presente instrumento, aceitando todos os seus termos, direitos e obrigações, conforme prescrição das legislações mencionadas.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA, Lei de arbitragem, 9.307/96

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - TODAS AS QUESTÕES EVENTUALMENTE ORIUNDAS DO PRESENTE CONTRATO, SERÃO RESOLVIDAS, DE FORMA DEFINITIVA VIA CONCILIATÓRIA OU ARBITRAL, NA 2ª CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA (2ª CCA), COM SEDE À RUA 104 Nº 415, SETOR SUL, GOIÂNIA – GO, CONSOANTE OS PRECEITOS DITADOS PELA LEI Nº 9.307 DE 23/09/1996, COM RENUNCIA A QUALQUER OUTRO FÔRO POR MAIS PRIVILEGIADO QUE SEJA.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, correndo as despesas de legalização por conta do (a) LOCATÁRIO (A).

Goiânia, 14 de julho de 2004.

LOCADOR (A) _____
P/P CONSTRUCASTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LOCATÁRIO: _____

FIADOR: _____

FIADOR: _____

TESTEMUNHAS:

1) _____ 2) _____
 CPF: _____ CPF: _____



TERMO DE ENTREGA DE CONTRATO E CONFIRMAÇÃO REF./ AS CLÁUSULAS DÉCIMA PRIMEIRA E VIGESIMA NONA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

1 – LOCADOR (A):

2 - LOCATÁRIO (A)

3 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: DE ACORDO COM O RELATORIO DE VISTORIA.

4 - OBJETO:

5 - ENDEREÇO:

6 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL E DATA DE VENCIMENTO

VALOR ALUGUEL: R\$500,00 (QUINHENTOS REAIS)

P R A Z O

O prazo da presente locação e de **30(TRINTA) meses**, podendo ser rescindido no 12º mês sem incidência de multa por ambas as partes com aviso prévio de 30 (trinta) dias mediante aviso por escrito a administradora, tendo como data de início dia **14/07/2004** e termino dia **14/01/2007**, data em que o LOCATARIO(A) se compromete a devolver o imóvel objeto deste contrato em perfeito estado de conservação de conformidade com as **FOTOS E O LAUDO DE VISTORIA INICIAL**.

Pelo presente fazemos a entrega do contrato de locação. Na oportunidade chamamos a atenção dos **LOCATÁRIOS, CÔNJUGES E FIADORES** para que assinem todas as páginas do contrato, bem como este termo e reconheçam firmas em cartório.

Ressaltamos ainda a importância de que se leia o contrato de locação, em especial aos **fiadores** no que se refere **ÀS GARANTIA LOCATÍCIA – FIANÇA E A CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**.

AS GARANTIA LOCATÍCIA – FIANÇA, Art. 39 da lei 8245/91, amparado pelo artigo 2036 do novo C.C.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – COMO FIADORES E PRINCIPAIS PAGADORES DE TODAS AS OBRIGAÇÕES QUE INCUMBEM AO LOCATÁRIO, ASSUMINDO SOLIDARIAMENTE ENTRE SI E JUNTAMENTE COM O AFIANÇADO, O COMPROMISSO DE BEM FIEL CUMPRIREM O PRESENTE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, EM TODAS AS SUAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES, MESMO DURANTE A PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO, POR PRAZO INDETERMINADO OU NÃO, COM OU SEM O CONSENTIMENTO DO LOCADOR, ATÉ A EFETIVA E COMPROVADA ENTREGA DO IMÓVEL MEDIANTE TERMO ESCRITO, CUSTAS PROCESSUAIS E DEMAIS COMINAÇÕES, ATÉ FINAL DA LIQUIDAÇÃO DE QUAISQUER AÇÕES MOVIDAS CONTRA O LOCATÁRIO, ASSINAM O PRESENTE CONTRATO OS FIADORES DESCRITOS NO QUADRO DE RESUMO (9).

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA, Lei de arbitragem, 9.307/96

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - TODAS AS QUESTÕES EVENTUALMENTE ORIUNDAS DO PRESENTE CONTRATO, SERÃO RESOLVIDAS, DE FORMA DEFINITIVA VIA CONCILIATÓRIA OU ARBITRAL, NA 2ª CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA (2ª CCA), COM SEDE À RUA 104 Nº 415, SETOR SUL,



GOIÂNIA – GO, CONSOANTE OS PRECEITOS DITADOS PELA LEI Nº 9.307 DE 23/09/1996, COM RENUNCIA A QUALQUER OUTRO FÔRO POR MAIS PRIVILEGIADO QUE SEJA.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas testemunhas a que este também subscreve, correndo as despesas de legalização por conta do (a) LOCATÁRIO (A).

Goiânia, 14 de julho de 2004.

LOCADOR (A) _____
P/P CONSTRUCASTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

LOCATÁRIO: _____

FIADOR: _____

FIADOR: _____

TESTEMUNHAS:

1) _____ 2) _____
CPF: CPF: