

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

QUADRO RESUMO

1 - LOCADOR (A)

2 - LOCATÁRIO (A)

3 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: DE ACORDO COM O RELATÓRIO DE VISTORIA INICIAL

4 - OBJETO E DESTINO DA LOCAÇÃO:

5 - ENDEREÇO:

6 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL E DATA DE VENCIMENTO

R\$ 466,00 (QUATROCENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS), TENDO COMO DATA DE VENCIMENTO TODO DIA 03 DOS MESES SUBSEQÜENTE.

P R A Z O - Art. 51/57, Lei 8.245/91

O prazo da presente locação e de **30(TRINTA) meses**, tendo como data de início dia **05/07/2005** e término dia **05/07/2007**, Ficando pactuado entre as partes que independente da data da desocupação 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.

01 DE NOVEMBRO DOS ANOS SUBSEQUENTES, OU SEJA A CADA 12 (DOZE) MESES OU POR MENOR PERIODICIDADE PERMITIDA POR LEI.

8 - DESTINO DA LOCAÇÃO.

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

9 - GARANTIAS.

TITULO DE CAPITALIZAÇÃO

10 - SEGURO CONTRA INCÊNDIO

A APÓLICE SERÁ PAGA PELO LOCATÁRIO, SENDO A PRIMEIRA 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 (3/4) 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 (3/4) 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 as partes e fiadores obrigados durante a vigência do presente contrato a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATARIO (A) atestam ter conhecimento do atual estado do imóvel, dado em locação, descrito no campo (3/4) do Quadro de Resumo, uma vez que vistoriaram o imóvel e firmaram ciência no Termo/ Laudo de Vistoria de Entrada, anexo do presente instrumento, arcando O LOCATARIO (A) com os custos das benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, realizadas no imóvel, a fim de serem utilizadas no desenvolvimento da atividade comercial, objeto do presente contrato. No entanto para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessário prévia autorização escrita do (a) LOCADOR(A),

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 **01 (PRIMEIRO)** 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\$3,60 (TRÊS REAIS E SESSENTA CENTAVOS), referente à tarifa do boleto, desde já autorizada pelo LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se o locatário não receber a boleto 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 boleto.

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), a 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, ficando desde já pactuado entre as parte que o presente contrato poderá ser rescindido, no 12º (décimo segundo) mês de sua vigência sem incidência de multa , 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 rescisória prevista em contrato.

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 e fotos digital, 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 o(a) LOCATÁRIO(A) a pagar o aluguel mensal com majoração de até 100% (cem por cento) a título de penalidade, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas. Art 575, C.C.

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 PRIMEIRO – Sem prejuízo das penalidades previstas. Art 575, C.C, 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.

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 o(a) LOCATÁRIO(A) a pagar o aluguel mensal com majoração de até 100% (cem por cento) a título de penalidade, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas. Art 575, C.C.

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 tranquilidade 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 vigésimo 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 da LOCADOR(A), que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pela LOCADOR(A), alteração feita na firma ou contrato social do(a) LOCATÁRIO(A), o que autoriza a rescisão deste contrato.

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: COMO GARANTIA DAS OBRIGAÇÕES ASSUMIDAS NESTE CONTRATO, O LOCATARIO, DA EM CAUÇÃO AO A LOCADOR (A), O (S) TITULO (S) DE CAPITALIZAÇÃO DE PAGAMENTO ÚNICO, NO VALOR DE R\$1.740,00(UM MIL SETECENTOS E QUARENTA REAIS), SUBSCRITO NESTE ATO, JUNTO A SUL AMERICA CAPITALIZAÇÃO S.A, ATRAVÉS DA(S) PROPOSTA(S) DE Nº . QUE PASSA A FAZER PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, COMO GARANTIA DE CUMPRIMENTO DE TODAS AS OBRIGAÇÕES QUE INCUMBEM AO LOCATÁRIO, INCLUSIVE QUANTO A INCÊNDIOS E ACIDENTES NO IMÓVEL, ASSUMINDO SOLIDARIAMENTE ENTRE SI E JUNTAMENTE COM O LOCATARIO (A), 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 DE LIQUIDAÇÃO DE QUAISQUER AÇÕES MOVIDAS CONTRA O LOCATÁRIO (A).

PARAGRAFO PRIMEIRO: Independente da data de desocupação, após a efetiva e comprovada entrega do imóvel, não sendo o titulo de capitalização suficiente para a liquidação dos débitos existente, respondera o LOCATARIO (A), solidariamente pelo bem e fiel cumprimento das obrigações contratada.

PARAGRAFO SEGUNDO: Ao termino do prazo de vigência do(s) Titulo(s) **12 (DOZE) meses**, sob pena de quebra de **CLAUSULA CONTRATUAL**, fica o **LOCATARIO** obrigado a renova-lo enquanto perdurar a locação, no mesmo plano, mediante reaplicação dos saldos atualizados, ficando,



também, o(s) Título(s) oriundo(s) da reaplicação caucionados como garantia de avença **LOCATÍCIA**, até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Para os fins constantes no PARAGRAFO PRIMEIRO desta CLAUSULA, o(s) o LOCADOR (A), liberara junto a SUL AMERICA CAPITALIZAÇÃO S.A, a CAUÇÃO do(s) TITULO(S) vencidos, para fins de reaplicação.

PARÁGRAFO QUARTO: Ainda para atender o PARAGRAFO PRIMEIRO desta CLAUSULA, neste ato o LOCATARIO concede ao LOCADOR (A), exclusivamente, poderes para que, em seu nome e a seu favor, possa resgatar o(s) TITULO(S) vencido(s) e dado(s) em caução a LOCAÇÃO, e reaplicar, integralmente, o(s) seu(s) valor(s) de resgate em novo(s) TITULO(S), junto a SUL AMERICA CAPITALIZAÇÃO S. A, assinando a(s) respectiva(s) PROPOSTA(S) DE SUBSCRIÇÃO e concordando, expressamente, com as condições GERAIS do(s) TITULO(S) de CAPITALIZAÇÃO.

PARÁGRAFO QUINTO: Ao termino da LOCAÇÃO, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do(s) LOCATARIO para com o LOCADOR (A), esta liberara junto a SUL AMERICA CAPITALIZAÇÃO S.A, a CAUÇÃO do(s) TITULO(S), apresentando, também, documento rescisório da LOCAÇÃO firmado pelo(s) LOCADOR(S) e LOCATARIO, com firmas reconhecidas.

DO SEGURO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Por força do art. 23, inciso VIII 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 trata-se 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 – 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 agência 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.

PARAGRAFO ÚNICO – Findo o contrato de LOCAÇÃO, caso O (A) LOCATÁRIO (A) não providencie a transferência junto a Concessionária de ENERGIA ELETRICA estará sujeito as penalidades impostas pela RESOLUÇÃO N°456/2000, como também respondera pelo consumo daqueles que por ventura venha a ocupar o imóvel até que se efetive a transferência do consumidor(a), isentando a ADMINISTRADORA como também o LOCADOR de qualquer responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - 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. Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), com referência ao estado do imóvel descrito no laudo de vistoria inicial deverá ser encaminhado ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, por escrito, dentro de 03 (três) dias a contar do recebimento do mesmo, não sendo acolhidas reclamações 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. Devendo as mesmas serem encaminhadas a ADMINISTRADORA por escrito e protocoladas para que sejam analisadas.

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 recursos técnicos 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 danos ao imóvel, estará o LOCATARIO (A) obrigado(a) 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 – Tratando se de imóvel dado em locação ao LOCATÁRIO (A), “**adcorpus**” (no estado em que se encontra), o (a) qual declara ter vistoriado o imóvel e assume desde já a obrigação de promover as suas custas, as obras 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 este responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em se tratando de imóvel residencial, dado em locação ao LOCATÁRIO (A), “adcorpus” (no estado em que se encontra), as benfeitorias úteis necessárias ou voluptuárias, realizadas no imóvel, a fim de atender as necessidades do Locatário (a), 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 para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem quer seja ela de cunho contratual e/ ou legal.

PARAGRAFO TERCEIRO – Estando contrato prorrogado por prazo indeterminado as partes poderão denunciar a locação mediante aviso por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Na ausência do aviso a parte que der causa pagará a parte inocente a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigente quando da rescisão

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) de posse do contrato de locação fará a transferência da conta de energia junto a CELG, para o seu nome, se responsabilizando também por retira-lo ao final do contrato, como também apresentara ainda á ADMINISTRADORA, mensalmente, os comprovantes de 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.**

Goiânia, 26 de Julho de 2005



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

LOCATÁRIO: _____

CONJUGE: _____

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 RELATÓRIO DE VISTORIA INICIAL

4 - OBJETO E DESTINO DA LOCAÇÃO:

5 - ENDEREÇO:

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 **AS GARANTIA LOCATÍCIA – FIANÇA, CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** e a **CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA, CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA.**

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



Na oportunidade declaramos como de fato declarado fica que na qualidade de LOCATARIOS (AS), e FIADORERS (AS), recebemos 2 (duas) vias do CONTRATO DE LOCAÇÃO nos comprometendo a lermos todas as CLAUSULAS e CONDIÇÕES prevista no contrato.

Estando de conformidade com o que foi pactuado assinaremos e reconheceremos firma em cartório nos comprometendo a devovel-os a ADIMINISTRADORA dentro do prazo maximo pré estabelecido de 2 (dois) dias úteis sob pena de que decorrido o prazo previsto poderá a critério da ADMINISTRADORA reservar o imóvel a outras pessoas interessada na locação, arcando o pretenso locatário com o aluguel proporcional aos dias em que o imóvel ficou a sua disposição por força da reserva.

E por estarem de acordo, 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, 26 de Julho de 2005

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

LOCATÁRIO: _____

CONJUGE: _____

FIADOR: _____

TESTEMUNHAS:

1) _____ 2) _____

CPF:

CPF: