

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Elaborado com base nos artigos 565 a 578 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 – Novo Código Civil

DAS PARTES: São partes neste instrumento particular de Locação:

A) LOCADORA: De um lado, como LOCADORA, assim doravante designada, **ROBERTO JOSÉ TOMÉ, brasileiro, casado, médico, portador do CPF de nº 128.594.271-04, residente e domiciliado nesta capital** neste ato representados por sua bastante procuradora IMOBILIÁRIA CONSTRUTIVIDADE LTDA., firma estabelecida nesta Capital à Rua 17, nº 456, Setor Oeste, portadora do CNPJ nº 01.457.308/0001-23, inscrita no Creci Jurídico nº 4517, neste ato representado por seus diretores: JERONIMO LUIZ DE OLIVEIRA e AGLA ROMULA MENDANHA.

B) LOCATÁRIA: De outro lado, como LOCATÁRIA, **FUNDAÇÃO ANTARES DE ENSINO SUPERIOR, PÓS-GRADUAÇÃO, PESQUISA E EXTENSÃO-FAESPE**, fundação privada, inscrita no CNPJ sob o nº 08.077.839/0003-00, estabelecida na Rua 17 nº 461 Qd. K-10 Lt. 04, Setor Oeste, nesta capital., neste ato representado pela sua sócia-proprietária Sra. Marlene Falcão Silva Miclos, brasileira, empresária, viúva, portadora do CPF nº 693.188.161-20, residente e domiciliada na Rua 15, Qd. B-25, Apto. 1502, Jardim Goiás, Goiânia/GO, CEP: 74.810-080.

DO IMÓVEL: A LOCADORA na qualidade de proprietária de um **CASA COMERCIAL situado na Rua 17, nº 461 Qd. K-10, Lt. 04, Setor Oeste, Goiânia/GO**, imóvel com inscrição de IPTU nº 301.002.0233.000-1, pelo presente instrumento particular, com base nos artigos 565 a 578 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, na melhor forma de direito, o dá em locação à LOCATÁRIA, que por seu turno o recebe, mediante as cláusulas e condições seguintes, mutuamente aceitas e outorgadas.

DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA I – PRAZO - O prazo do presente contrato é de **24 (vinte e quatro) meses a começar em 16 de julho de 2017 e a terminar em 15 de julho de 2019**, data em que a LOCATÁRIA se compromete a restituir o imóvel completamente desocupado e em perfeito estado de conservação, independente de qualquer notificação ou aviso, como dispõe o artigo 573 da Lei 10.406/2002.

CLÁUSULA II – ALUGUEL - O aluguel, livremente estipulado pelas partes, neste ato é de **R\$ 3.500,00 (TRES MIL E QUINHENTOS REAIS)** mensais para o período de 12 (doze) meses, ou de vigência mínima permitida em Lei, mais as taxas de água, luz e Imposto Predial (móvel), que serão pagos pela LOCATÁRIA diretamente aos órgãos arrecadadores, e apresentadas as Xerox à Imobiliária, sempre que solicitado, conforme dá ciência e concordância a LOCATÁRIA.

Parágrafo 1º - DIAS EXCEDENTES - O aluguel referente aos dias excedentes ocasionais do último vencimento, para efeito de liquidação do presente Contrato, é contado até o dia em que o imóvel locado for real e efetivamente devolvido à LOCADORA.

Parágrafo 2º - MULTA E JUROS DE MORA - A multa estipulada por atraso de pagamento mensal dos aluguéis será de 10% e os juros serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, como expressa o artigo 406 da Lei 10.406/2002.

Parágrafo 3º - DESPESAS - Todos os impostos e taxas, assim como o consumo de água, energia elétrica, IPTU (inscrição de IPTU nº 301.003.0033.0001), etc., que houver durante a vigência deste Contrato e mesmo depois de seu vencimento, bem como todos os aumentos de prêmios de seguro em virtude do ramo de negócio da LOCATÁRIA, após o término do prazo estipulado, correrão por conta da LOCATÁRIA, devendo ser apresentadas xérox à IMOBILIÁRIA CONSTRUTIVIDADE, sempre que solicitado.

Parágrafo 4º - PAGAMENTO - Todos os pagamentos de aluguéis e encargos devidos pela LOCATÁRIA, em razão deste contrato, deverão ser efetuados através de BOLETO BANCÁRIO, emitido mensalmente pela IMOBILIÁRIA CONSTRUTIVIDADE LTDA.

I - O pagamento de boleto posterior não presume quitação dos anteriores.

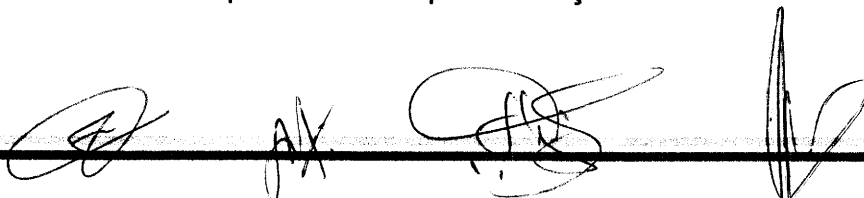
II - O aluguel referente ao presente contrato deverá ser pago, impreterivelmente, até o dia 16 (dezesesseis) do mês subsequente ao mês vencido, devendo ser efetuado no primeiro vencimento, o valor proporcional aos dias iniciais, para coincidência do vencimento dos demais aluguéis em todo dia 01º (primeiro) de cada mês do calendário, sendo que qualquer recebimento fora deste prazo, será considerado mera tolerância da LOCADORA para com a LOCATÁRIA, sem prejuízo de quaisquer das cláusulas deste contrato.

III - Caso a LOCATÁRIA não efetue o pagamento do aluguel na data de seu vencimento, incorrerá na multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o respectivo valor; se o atraso for superior a 15 (quinze) dias, além da multa acima, o débito será acrescido de juros de mora, correção monetária pro-rata-die, e, a partir da cobrança, a inclusão de 10% a título de honorários advocatícios e despesas de cobrança, sendo que, em caso de acionamento judicial, o percentual dos honorários sobe para 20%, acrescidos de todas as despesas judiciais e legais.

IV - Caso incida IRRF no valor do aluguel, conforme legislação, será descrito o valor do IRRF no Boleto Bancário, deduzindo no valor do aluguel e a LOCATÁRIA fica obrigada a reter o valor do IRRF no pagamento do aluguel e efetuar o pagamento mensal das guias e apresentar mensalmente as guias pagas do Imposto de Renda Retido na Fonte.

Parágrafo 5º - REAJUSTE - O valor do aluguel será atualizado de acordo com a variação do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, tomando-se por base o IGP-M do mês de junho, na falta da divulgação deste índice, será considerado outro índice oficial do governo.

Parágrafo 6º - MULTAS DIVERSAS - Todas as multas a que a LOCATÁRIA der causa, por ela serão pagas. A LOCATÁRIA será responsável, também, pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa pela retenção de aviso dos lançamentos respectivos.



Parágrafo 7º - MANUTENÇÃO DO IMÓVEL - Na prerrogativa do artigo 566, I, da Lei 10.406/2002, caberá unicamente à LOCATÁRIA a manutenção do imóvel pelo tempo do presente contrato.

CLÁUSULA III - REGULAMENTO E/OU CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela administração ou por convenção condominial, 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 a LOCATÁRIA infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e respeito aos direitos de seus vizinhos.

CLÁUSULA IV - OBRAS - Qualquer obra no imóvel deverá ser efetuada da seguinte forma:

A - OBRAS ESTRUTURAIS - As obras que importarem na segurança do imóvel poderão ser executadas pelo proprietário.

B - OBRAS DE MANUTENÇÃO - Todas as demais obras, bem como as referentes à conservação de aparelhos sanitários, sistema hidráulico, de iluminação incluindo todo sistema elétrico, janelas, portas, portões, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças; reparos e desentupimentos de encanamentos de água, gás e esgoto; limpeza, conservação e manutenção de calhas e telhados; pinturas em geral, etc., serão feitas pela LOCATÁRIA, que ficará obrigada a restituir o imóvel conforme LAUDO DE VISTORIA.

Parágrafo 1º - POÇO E BOMBA D'ÁGUA - No caso de prédio residencial, com o poço e bomba para água com motor, os respectivos encargos de limpeza, manutenção e reparos ficarão sempre por conta da LOCATÁRIA.

Parágrafo 2º - PAREDES - A colocação de quadros e adornos nas paredes só poderá ser feita com uso de ganchos de metal apropriados para este fim.

Parágrafo 3º - INCÊNDIO - A LOCATÁRIA contratará o seguro de incêndio do imóvel locado e apresentará em 30(trinta) dias para a LOCADORA a Apólice do Seguro contratado. A LOCADORA não terá qualquer responsabilidade perante à LOCATÁRIA, em caso de incêndio, mesmo que originado este por curto-circuito ou estrago nas instalações elétricas. O seguro será renovado anualmente por conta da Locatária e apresentado para a Locadora a Apólice do Seguro renovado, anualmente, enquanto perdurar a locação do imóvel.

CLÁUSULA V - INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES DOS PODERES PÚBLICOS - A LOCATÁRIA fica obrigada, no curso da locação a satisfazer à sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome da LOCADORA, e não poderá fazer modificações no imóvel sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA.

Parágrafo 1º - INTIMAÇÕES SANITÁRIAS - Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente Contrato, sendo que no caso da existência de fossas, a limpeza, conservação e manutenção das mesmas ficarão a cargo da LOCATÁRIA.

Parágrafo 2º - CIÊNCIA À ADMINISTRADORA - Qualquer Notificação dos Poderes Competentes deverá ser informada à administradora do Imóvel.

CLÁUSULA VI – USO - A LOCATÁRIA obriga-se a usar o imóvel objeto do presente Contrato exclusivamente para **USO COMERCIAL**.

Parágrafo 1º – A locadora não se responsabiliza pela regularização das atividade a serem desenvolvidas pela Locatária.

Parágrafo 2º – A Locatária se obriga a satisfazer por sua conta, sem direito de indenização, as exigências dos Poderes Públicos (Municipal, Estadual e Federal), sendo de sua exclusiva responsabilidade e risco, a observância das legislações vigentes, inclusive daquela que disciplina o destino a ser dado ao imóvel.

Parágrafo 3º – BAIXA DE ENDEREÇO – A Locatária declara estar ciente que este contrato está subordinado às normas do Código Civil Brasileiro, Lei do Inquilinato e demais legislações aplicáveis às locações não residenciais, ficando a Locatária obrigada a dar baixa no registro de sua firma com relação ao endereço do imóvel, uma vez desocupado o prédio.

CLÁUSULA VII – SUBLOCAÇÃO - Não é permitida a transferência deste Contrato nem a sublocação ou empréstimo do imóvel no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito da LOCADORA, e, no caso deste ser dada, a LOCATÁRIA deverá providenciar devida e oportunamente, junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja livre e desimpedido ao findar a Locação.

Parágrafo único – CONCEITO - Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizados pela LOCADORA, qualquer alteração que venha a ser feita na firma ou Contrato Social da LOCATÁRIA, o que autorizará a rescisão deste Contrato.

CLÁUSULA VIII – VISITA AO IMÓVEL - A LOCATÁRIA desde já faculta à LOCADORA ou seu representante, examinar ou vistoriar o imóvel locado quando entender conveniente, para ambas as partes.

CLÁUSULA IX – FIANÇA SOLIDÁRIA - Assinam também o presente, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações, como fiador(es) e principal(is) pagador(es), em conjunto, ou na ausência um do outro, o Sr. JOÃO JOSÉ GONÇALVES DA SILVA, brasileiro, empresário, portador do CPF de nº 315.193.000-00, casado com a Sra. Raika Falcão Miclos Goncalves, brasileira, empresária, portadora do CPF 642.067.181-72 residentes e domiciliados à Rua Cedroarana Qd. 603 Lt. 05 Residencial Ipê, Condomínio Alphaville Flamboyant, nesta capital, e o Sr. ALCIONE MICLOS JÚNIOR e a sua esposa a Sra. JULIANA DO COUTO RIBEIRO MICLOS, brasileiros, casados, empresários, portadores dos CPFs nºs 774.237.041-72 e 036.711.626-00, residentes e domiciliados à Rua Caoba, Qd. L-3, Lt. 09, Alphaville Ipê, Residencial Alphaville Flamboyant, Goiânia/GO, CEP: 74.884-560, fones: 99241-4850 / 99157-0061, devendo as suas responsabilidades estenderem-se às majorações do aluguel, impostos, taxas, seguros e demais encargos, ir até a entrega efetiva das chaves e estas serem devidamente aceitas pelo LOCADOR, mediante recibo mesmo depois de findo o prazo contratual.

Parágrafo 1º - EXONERAÇÃO DE FIANÇA - Declara(m), outrossim, o(s) fiador(es):

a) Que desistem da faculdade de pedir exoneração da fiança que é assegurada pelo artigo 835 do Novo Código Civil e que desistem também, das faculdades previstas nos artigos 837 a 839 do Novo Código Civil.

b) Que não lhes assiste em execução, por força da solidariedade que assumir o benefício da ordem.

Parágrafo 2º - MODIFICAÇÃO DE FIANÇA - Em caso de insolvência, falência ou morte do fiador, a LOCATÁRIA se obriga a comunicar o fato, bem como a dar, dentro de 30 (trinta) dias, como cláusula resolutiva expressa, um substituto idôneo a critério da LOCADORA, sob pena de imediata rescisão deste contrato, independentemente de qualquer formalidade, sem prejuízo de multa contratual e perdas e danos.

Parágrafo 3º - TEMPO - A responsabilidade dos fiadores e principais pagadores perdura após o término do prazo deste Contrato é até a entrega efetiva das chaves, dando ciência e concordância expressa de que a fiança solidária continuará sendo o presente contrato prorrogado, por força de lei, a prazo indeterminado.

Parágrafo 4º - MODIFICAÇÕES NA LOCAÇÃO - A fiança ora contratada se estenderá a eventuais modificações da Locação após o término deste Contrato, e resultante de texto legal, ou ainda, consoante acordo entre LOCADORA e LOCATÁRIA.

CLÁUSULA X - PREFERÊNCIA DE COMPRA - A LOCATÁRIA terá o Direito de Preferência assegurado no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, e no que estabelece no Capítulo "Do Direito de Preferência", da Lei 8245/91.

Parágrafo único - Havendo interesse na venda do imóvel por parte da LOCADORA, a LOCATÁRIA será notificada; e caso a LOCATÁRIA não manifeste interesse na compra do imóvel, poderá a LOCADORA, quando entender conveniente, vender ou compromissar a venda do imóvel pelo preço e condições que estipular, consignando apenas no instrumento respectivo que existe locação em curso, nas condições em que esta vigorar na ocasião. O novo Proprietário, caso deseje findar a locação deverá cumprir todas as exigências do contrato de locação em vigor.

CLÁUSULA XI - RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL - A LOCATÁRIA recebendo, como de fato recebe neste ato, o imóvel e suas dependências em perfeito estado de conservação e uso, conforme termo de vistoria obriga-se na forma da lei (art.23, Inc. III e V da lei 8245/91) a devolvê-lo finda a locação, nas mesmas condições, inclusive com a pintura nova.

Parágrafo 1º - VISTORIA RESCISÓRIA - Faculta-se à LOCATÁRIA requisitar, no prazo de um mês antes do vencimento deste contrato, a vistoria rescisória.

Parágrafo 2º - RESSARCIMENTO DE DESPESAS - Entretanto, poderá a LOCADORA com amplos poderes, em caso de omissão da LOCATÁRIA, promover todos os reparos necessários no imóvel, conforme LAUDO DE VISTORIA - Anexo I, apresentando o total das despesas à LOCATÁRIA ou aos seus co-obrigados, para pagamento imediato, estando estes obrigados pelo pagamento dos aluguéis.

CLÁUSULA XII - RESOLUÇÃO FINAL E ENTREGA EFETIVA DO IMÓVEL - Considerar-se-á findo o presente contrato com a entrega real do imóvel ora locado, quando este estiver completamente desocupado, cumpridas todas as avenças contratuais e com a apresentação do **TERMO DE VISTORIA E DE ENTREGA E RECIBO DE QUITAÇÃO FINAL** devidamente autenticado.

Parágrafo único - VISTORIA FINAL - A LOCATÁRIA se obriga a depositar, imediatamente no ato da desocupação do imóvel, as chaves do mesmo junto à procuradora da LOCADORA, para que a mesma efetue uma vistoria junto ao imóvel, a fim de ficar constatado o seu estado e conservação. Fica estabelecido que o imóvel se entende entregue à LOCADORA na data da devolução das chaves do imóvel, independentemente da data em que se conclua a vistoria do mesmo. No caso de assim não proceder, ficará a LOCATÁRIA, sujeito ao pagamento de aluguéis subseqüentes (mesmo não mais utilizando o imóvel) e demais encargos, até que a LOCADORA tome providências judiciais necessárias para tomar para si a posse efetiva do imóvel, e realize as reformas necessárias para as providências de novo aluguel e de outro inquilino.

CLÁUSULA XIII – MULTA RESCISÓRIA - LOCADORA e LOCATÁRIA obrigam-se a respeitar o presente contrato tal qual se acha redigido, incorrendo qualquer das partes na "Clausula Penal" estabelecida pelos artigos 408 e seguintes do CC, com o não cumprimento das obrigações contratuais, fica desde já estipulado a pena convencional - multa contratual - de 20% (vinte por cento) calculado sobre o valor remanescente do contrato a ser imposta ao infrator, em quaisquer casos de cláusulas por ventura violadas.

CLÁUSULA XIV – DESAPROPRIAÇÃO - Em caso de desapropriação do imóvel objeto do presente, a LOCADORA fica desobrigada do seu cumprimento, ressalvada à LOCATÁRIA a defesa de seus interesses junto ao poder expropriante.

CLÁUSULA XV – DO ABANDONO DO IMÓVEL LOCADO - Com o objetivo de proteger o imóvel, ora locado, objeto deste Contrato, contra quaisquer eventualidades de ABANDONO por parte da Locatária e no propósito de, igualmente, protegê-lo contra possíveis esbulhos, invasão por terceiros, e de outros atos prejudiciais à integridade do bem, causando-lhe até possíveis depreciações irreparáveis, a Locatária, neste ato, AUTORIZA, desde já, caso tal hipótese de abandono ocorra, a Locadora, ou seu representante legal, inclusive a empresa Administradora, a imitir-se na posse direta do imóvel, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial prévio, podendo, para tanto, providenciar chaveiro estabelecido legalmente na cidade, a fim de fazer chaves novas para acesso às dependências do imóvel, tudo através de relatório do chaveiro narrando as circunstâncias, podendo, também, tirar fotos do local e de tudo o mais que se fizer necessário. A constatação de abandono e imissão na posse direta será feita através de testemunhas ou Ata Notarial de Comparecimento e Constatação, ficando, assegurado à Locatária o direito de interromper o pagamento do aluguel a partir da data da imissão na posse direta pela Locadora ou seu representante, continuando, a Locatária, todavia, responsável, juntamente com seus Fiadores, pelo pagamento de aluguéis em atraso, caso esteja inadimplente, e de todas as despesas de reparos e adequação no imóvel conforme LAUDO DE VISTORIA. Porventura, após a imissão na posse direta, constatar-se que hajam móveis nas dependências do imóvel locado, a Locatária, para todos os fins legais, desde já, também AUTORIZA sua remoção para Depósitos particulares, cujas despesas com referida guarda será de sua inteira responsabilidade para fins de pagamento. A Locadora, ou seu representante, discriminará em uma folha de papel todos os móveis existentes e removidos, com a assinatura de duas (02) Testemunhas. Do ocorrido a Locatária terá ciência, através de quaisquer meios em direito admitido, inclusive por aviso em jornal local, caso, o mesmo encontre-se em lugar incerto e não sabido.

CLÁUSULA XVI – EXECUÇÃO E FORO - Tudo quanto for devido, e não pago, em razão deste Contrato será cobrado em processo executivo ou ação apropriada no fórum desta capital, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do devedor, além do principal e a multa, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e 20% de honorários de advogado. Esta percentagem será reduzida para 10% se a responsabilidade for liquidada amigavelmente, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo a LOCATÁRIA se opor ao pagamento de tal percentagem, sob pretexto algum.

Parágrafo único - Fica a LOCADORA autorizada a usar as prerrogativas constantes do inciso IV do art. 58 da Lei 8245/91, caso seja necessário impetrar quaisquer medidas judiciais contra a LOCATÁRIA e seus respectivos fiadores, relativamente ao cometimento de infração legal e / ou contratual.

E, assim, por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, ante duas (02) testemunhas, que também assinam, correndo as despesas de legalização por conta da Locatária.


Goiânia, 16 de Julho de 2017.

LOCADORA:


Pte IMOBILIÁRIA CONSTRUTIVIDADE LTDA.

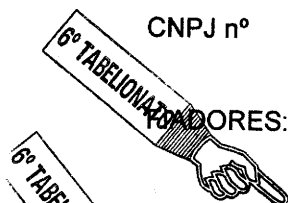
LOCATÁRIA:

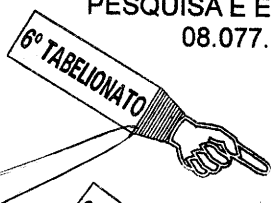
NOME:

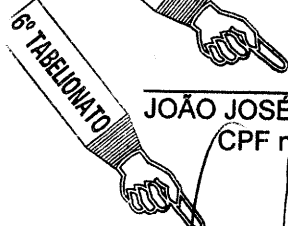

FUNDAÇÃO ANTARES DE ENSINO SUPERIOR PÓS-GRADUAÇÃO,
PESQUISA E EXTENSÃO-FAESPE
08.077.839/0003-00


CNPJ nº

FIADORES:

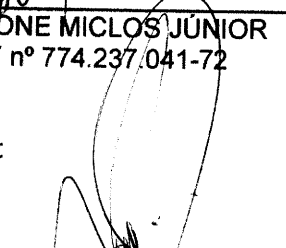

JOÃO JOSÉ GONÇALVES DA SILVA
CPF nº 315.193.000-00



RAIKA FALCÃO MICLOS GONÇALVES
CPF nº 642.067.181-72


ALCIONE MICLOS JÚNIOR
CPF nº 774.237.041-72


JULIANA DO COUTO RIBEIRO MICLOS
CPF nº 036.711.626-00

Testemunhas:


CPF nº 508.721.681-15


CPF nº 027.193.485-97



6º

CARTÓRIO DE NOTAS DE GOIÂNIA - GOIÁS

Avenida República do Líbano, 950, of. Rua K nº 22 - Setor: Sudoeste - Goiânia - Goiás
CEP: 74120-040 - FONE: (62) 3093-2222 - FAX: (62) 3092-6666

02061708021059094603085, 02061708021059094603086,
02061708021059094603087, 02061708021059094603088,
02061708021059094603089 - Consulte: <http://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>

Reconheço por semelhança as assinaturas de MARLENE FALCÃO SILVA MICLOS (122128), JOAO JOSE GONÇALVES DA SILVA (152523), RAIKA FALCÃO MICLOS GONÇALVES (121282), JULIANA DO COUTO RIBEIRO MICLOS (2440) e ALCIONE MICLOS JUNIOR (29063) análogas a de nosso arquivo, dou fé. Goiânia, 09 de agosto de 2017. Em Teste da verdade -
Weder Paulo de Oliveira - Escrevente