



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

Locação de Imóvel – Município de Mara Rosa/GO.

Contrato n.º 014/2015

Período: Janeiro/2015 a Dezembro/2016

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COM PRAZO DETERMINADO, DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS – CASEGO S/A EM LIQUIDAÇÃO, LOCALIZADO EM MARA ROSA - GOIÁS, CONFORME PROCESSO N° 201200005006216.

LOCADORA: COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS – CASEGO S/A em liquidação, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.556.240/0001-30, com sede administrativa na Rua 5, nº 833, 8ª Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO, neste ato representada pelo Liquidante e Presidente da Promotoria de Liquidação, neste ato representada pelo seu liquidante/Presidente da **PROLIQUIDAÇÃO**, **Dr. JAILTON PAULO NAVES**, brasileiro, advogado, portador do CPF nº 158.627.551-87 e CI nº 646.525, SSP/GO, residente e domiciliado nesta Capital, na Av. T-15, Qd. 152, Lt. 7 E, Apto 901, Setor Nova Suíça, CEP 74280-380, nomeado pelo Decreto Governamental de 26.01.2011, publicado no Suplemento do DOEGO de 28.01.2011, página 4, ratificado pelo inciso I e Anexo I do Decreto Governamental de 02.01.2015, publicado no DOEGO de 02.01.2015, página 2 – Suplemento, com endereço para recebimento das intimações e demais notícias na Rua 5, n. 833, 8º andar, PROLIQUIDAÇÃO, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060, nesta Capital, doravante denominado **LOCADOR**.

LOCATÁRIO: ANTÔNIO VELOSO COSTA E CIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF nº 03.052.276/0001-01, com sede na Rua São Paulo, nº 752, Jardim Novo Horizonte, CEP 76.490-000, neste ato, representada pelo Sr. ANTONIO VELOSO COSTA, brasileiro, casado, produtor rural, portador do CPF nº 277.935.911-00 e do RG nº 1.164.132, residente e domiciliado a Rua Café Filho, Qd. DA, Lt. 02, Centro, em Mara Rosa-GO, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**.

Mônica de Moura Escher
OAB/GO 6.414



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

Por este Instrumento e na melhor forma de direito o que a seguir reciprocamente estipulam, outorgam e aceita, a saber:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O objeto da presente contratação é o imóvel constante do Registro Geral de Matrícula n.º 2.450, Livro 02, de propriedade da CASEGO S/A em liquidação nos termos do R-02/2.450, de 12 de maio de 1986, com os seguintes limites e confrontações: “começam no marco de divisa da rodovia de ligação desta cidade de Mara Rosa, à BR-153; deste, segue com o rumo magnético de SE71°49'00”NW e a distância de 122,10 metros, e, SE65°14'00”NW e a distância de 78,90 metros, dividindo com a referida rodovia, até outro marco; deste, segue com os rumos magnéticos de NE16°15'08”SW e a distância de 159,14 metros, NW71°47'00”SE e a distância de 195,12 metros, e, SW18°11'00”NE e a distância de 150,00 metros, dividindo com terras do mesmo proprietário, até o marco onde tiveram início estas divisas”, contando edificadas duas unidades armazenadoras, a seguir descritas: UNIDADE ARMAZENADORA I – em arco, com a área de 1.650,00 metros quadrados, capacidade de 3.000 toneladas, construído em estrutura metálica e revestimento lateral metálico, coberto com telhas galvanizadas, esquadrias de ferro e piso de concreto. UNIDADE ARMAZENADORA II – em arco, com área de 1.944,00 metros quadrados, capacidade para 3.000 toneladas, construído em estrutura metálica e revestimento lateral de metal com parede de 0,60 cm, em alvenaria, coberto com telhas galvanizadas, esquadrias de ferro e piso de concreto; Escritório construído em alvenaria, piso cerâmico, cobertura de fibro cimento com a área de 129,00 metros quadrados. Balança rodoviária de 60 toneladas. Área total construída – 3.723,00 metros quadrados, tudo localizado às margens da GO 239, no Município de Mara Rosa GO, em bom estado de conservação e perfeitas condições de uso, que cede em locação para o **LOCATÁRIO**, utilizada para atividades fins, inclusive acompanhados dos seguintes bens móveis: 2 (duas) balanças com capacidade para 1.000 quilos; 01 (uma) esteira grande e 01 (uma) esteira média, todos em bom estado de conservação, não podendo ser desvirtuada sua finalidade, sob pena de rescisão do presente contrato.

O imóvel acima mencionado deverá ser utilizado pelo **LOCATÁRIO** da melhor maneira, observando-se, com rigor, suas finalidades e capacidades inerentes do próprio imóvel e suas benfeitorias ora cedidos em locação, bem como a conservá-los como se seu fossem, tudo sob sua exclusiva e completa responsabilidade e expensas pela regular conservação e manutenção do mesmo.

Mônica de Moura Escher
OAB/GO 6.414



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

DA PREVISÃO LEGAL

CLÁUSULA SEGUNDA – Para os efeitos legais, a locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira, regular-se-á pelo disposto na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, bem como pelos Artigos nº 565/578, do Código Civil e demais dispositivos aplicáveis.

Parágrafo Único – O **LOCATÁRIO**, por este ato, recebe o imóvel e equipamentos identificados na Cláusula Primeira, com suas contas pagas e declara ter vistoriado o bem, objeto desta locação, recebendo no estado em que se encontra atualmente, comprometendo-se a devolvê-lo em perfeito estado de conservação, integridade e limpeza, salvo o desgaste natural de uso e tempo.

DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA TERCEIRA – O prazo da presente locação é de 02 (dois) anos, a contar de 01 de janeiro de 2015 e com término em 31 de dezembro de 2016, quando não se tendo antecipadamente convencionado a formal renovação ou prorrogação do presente contrato, estará o **LOCATÁRIO** obrigado a devolver o imóvel e suas benfeitorias, objeto desta locação, livres e nas mesmas condições em que são recebidos por este ato, independente de **NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL**.

Parágrafo Primeiro – O Contrato poderá ser renovado por sucessivos períodos, por meio de Termo Aditivo e prévia manifestação escrita de concordância das partes, reputando-se prorrogadas, se em vigor, todas as cláusulas e condições ora pactuadas.

Parágrafo Segundo – Findo o prazo deste Contrato, mas prorrogada a locação por qualquer motivo, sem o devido Termo Aditivo, reputando-se prorrogadas, se em vigor, todas as cláusulas e condições ora pactuadas, regulando as relações entre as partes até final e efetiva desocupação do imóvel, que neste caso, deverá ocorrer mediante Notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência.



Mônica de Souza Escher
DAB/GO.414



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

DO VALOR

CLÁUSULA QUARTA – Pela utilização da referido infraestrutura o **LOCATÁRIO** deverá pagar mensalmente à **LOCADORA** o valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), para os primeiros 12 (doze) meses do Contrato, pagos sempre até o 5º quinto dia do mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Primeiro – Os pagamentos estão condicionados à satisfação de todas as obrigações oriundas e/ou decorrentes do presente instrumento, ficando condicionada o **LOCATÁRIO** efetuar o depósito da quantia devida diretamente na “**Conta corrente nº 1.900-9, da Agencia nº 4394, do Banco Itaú S/A**”, em Goiânia/GO, de titularidade e movimentação da **LOCADORA**, valendo os respectivos comprovantes de depósito como recibo de pagamento e pertinente quitação.

Parágrafo Segundo – O valor previsto nesta Cláusula será reajustado anualmente, com base na variação o IPC-FIPE, ou outro índice que o substituir em caso de sua extinção.

Parágrafo Terceiro – O atraso no pagamento previsto no *caput* acarretará ao **LOCATÁRIO** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, acrescidos dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo Quarto – O atraso superior a 90 (noventa) dias no pagamento das obrigações pelo **LOCATÁRIO** poderá acarretar a imediata rescisão contratual e, caso haja determinação do Liquidante da **CASEGO** em liquidação, a cobrança judicial do débito corrigido mensalmente e acrescido de multa e juros.

DOS RECURSOS FINANCEIROS E DO PAGAMENTO

CLÁUSULA QUINTA – Às despesas decorrentes da execução deste contrato correrão à conta de recursos próprios do **LOCATÁRIO**.




Mônica de Menezes Escher
GAB/NO 6.414



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SEXTA – O **LOCATÁRIO** se obriga a destinar a infraestrutura colocada a sua disposição de acordo com suas necessidades administrativas, sendo expressamente vedada à cessão, transferência ou sublocação, no todo ou em parte a terceiros, a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito da **LOCADORA**, bem como utilizar o local para fins diversos do estabelecido no contrato, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – O **LOCATÁRIO** se obriga por todas as benfeitorias necessárias à manutenção, conservação e limpeza dos equipamentos e instalações, bem como por pequenas adaptações que venham a facilitar o uso dos mesmos, sem direito à retenção ou indenização pelas benfeitorias realizadas, quando findo ou rescindido o presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA – Os melhoramentos e benfeitorias, úteis ou necessárias, introduzidas no local, ficarão de imediato, incorporadas ao patrimônio da **LOCADORA**, sem direito a indenização, levantamento, retenção ou remoção.

Parágrafo Único – O **LOCATÁRIO** facultará a **LOCADORA** ou seu representante legal examinar ou vistoriar a área, sempre que for para tanto solicitado, em horário previamente acordado pelas Partes.

CLÁUSULA NONA – No caso de desapropriação da área onde se encontram edificadas as instalações da CASEGO em liquidação, que serão utilizadas pelo **LOCATÁRIO**, fica a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvadas ao **LOCATÁRIO** tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que, porventura, tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA – O **LOCATÁRIO** deverá devolver findo o prazo contratual ou rescindido o contrato, o bem objeto deste instrumento, nas mesmas condições que o recebeu, ou seja, livre e desimpedido de pessoas e coisas, ressalvando os desgastes naturais decorrentes do uso regular e do decurso de tempo, se for o caso e com incorporação das benfeitorias ali realizadas, com ou sem aprovação da **LOCADORA** sem qualquer ressarcimento e ou indenização.



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – O **LOCATÁRIO** se obriga a ressarcir, imediatamente, quaisquer danos ou prejuízos causados ao patrimônio da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O **LOCATÁRIO** fica obrigado, no curso da locação, a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos, assumindo toda responsabilidade direta e comprovada pelas penalidades que ocorram desde que derivadas de atos ou omissões que exclusivamente venha dar causa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – O **LOCATÁRIO** se responsabiliza perante terceiros, com completa isenção da **LOCADORA**, por todos e quaisquer danos ou prejuízos causados em razão do uso e gozo do bem objeto deste contrato, assegurada a regressividade contra seu preposto, se for o caso, na forma da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O **LOCATÁRIO** responde como única, total e exclusiva responsável pelo cumprimento integral de toda a legislação ambiental e urbanística, municipal, estadual e federal que se relacionarem com os fins, destinação e uso que será dado à área ora contratada, competindo-lhe toda e qualquer providência e ônus pertinente para a solicitação e obtenção das respectivas licenças e ou autorizações legais necessárias, competentes e pertinentes, com completa e total isenção da **LOCADORA** por quaisquer eventuais descumprimentos, enquanto durar o presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O **LOCATÁRIO** se obriga ainda a disponibilizar e devolver no prazo que for assinalado pela **LOCADORA** ou por determinação de qualquer Juízo Trabalhista, Cível ou da Justiça Federal o imóvel objeto deste Contrato, que vier a ser nomeado ou efetivado de penhora judicial, ou mesmo que já se encontre nesta situação em face de determinação judicial de leilão ou praça ou adjudicação, comprometendo-se, inclusive a anuir e aceitar nomeações a penhoras feitas, comprometendo-se igualmente a não interpor Embargos de Terceiros ou qualquer outra medida administrativa ou judicial para embaraçar a efetivação das providências e ou deveres da **LOCADORA** para alienação administrativa ou judicial do bem objeto deste Contrato, tudo por força da especial situação e submissão ao processo de liquidação ordinária em que se encontra a **LOCADORA**, obrigada a apurar seu ativo e para pagar seu passivo, na forma da Lei Federal n.º 6.404/1976.

Mônica de Souza Escher
OAB/GO 6.414



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

IMPOSTOS E TAXAS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento de qualquer encargo e/ou tributo relacionado ao imóvel objeto desta locação, assim como, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, incidente sobre o mesmo, ficando assim obrigado ao cumprimento das obrigações previstas no inciso XII, do artigo 23 e artigo 25 da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Único – O **LOCATÁRIO** será, todavia, responsável pelo pagamento de todos os impostos que eventualmente venham a incidir sobre os equipamentos de sua propriedade, materiais, e quais outros, que venham a ser instalados na área locada.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas e condições, pagará a outra, a multa igual a 03 (três) alugueres vigentes à época da infração, e sem prejuízo para a parte prejudicada de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

Parágrafo Primeiro - A multa não exime o **LOCATÁRIO** pelo pagamento de eventuais danos diretos comprovadamente ocasionados no imóvel.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de ocorrência de danos ao patrimônio cedido em locação, total ou parcial, sendo este de difícil reparação, levar-se-á em conta para apuração do quantum devido, o valor correspondente a Avaliação Oficial do imóvel, feita Superintendência de Patrimônio do Estado – Gerência Especial de Vistoria e Avaliação de Imóveis, na data de 27/jun/2014, no valor total de R\$ 1.522.435,52 (um milhão quinhentos e vinte e dois mil quatrocentos e trinta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), Laudo de Avaliação n.º 225/2014, do Processo Administrativo de Avaliação n.º 201300005011304.

Parágrafo Terceiro – Todas as correspondências entre as Partes realizadas na forma desta cláusula só serão consideradas como efetivamente feitas se tiver o recebimento da Parte destinatária.



Dionício de Mota Escher
OAB/GO 6.414



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

DA RESCISÃO

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – O presente Contrato poderá ser rescindido:

- a) por vontade de quaisquer das partes, sem obrigação de indenizar, desde que não haja nenhum dano ao imóvel objeto do Contrato de Locação e que seja devidamente precedida de uma notificação à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
- b) unilateralmente, em razão da infração de quaisquer das Cláusulas deste Contrato, hipótese em que a parte que der causa à rescisão suportará o pagamento de multa igual a 03 (três) alugueres vigentes à época da infração, e sem prejuízo para a parte prejudicada de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido. Na hipótese de ocorrência de danos ao patrimônio cedido em locação, total ou parcial, sendo este de difícil reparação, levar-se-á em conta para apuração do quantum devido, o valor correspondente a Avaliação do imóvel;
- c) em caso de inadimplemento por parte do **LOCATÁRIO**, por mais de 90 (noventa) dias além de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, acrescidos dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês;
- d) quando não forem concedida ao **LOCATÁRIO** todas as licenças, autorizações, alvarás estabelecidos pela legislação e demais normas municipais, estaduais ou federais, cuja existência é pressuposto para a utilização do imóvel locado para a finalidade pretendida;
- e) judicialmente, nos termos da lei.

DAS DISPOSIÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA NOVA – As partes Contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, ao fiel cumprimento deste contrato, elegendo como competente o Fora da Comarca de Goiânia/GO, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido, além do principal, honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre a condenação, bem como todas as despesas judiciais para essa finalidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Qualquer alteração contratual deverá ser feita através de Aditivo, devidamente assinado pelos representantes legais das partes, podendo, quanto ao

Mônica de Moura Escher
GAB/GO 6.414



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GESTÃO JURÍDICA

reajuste anual com base no índice pactuado neste contrato, nesta parte, valer-se da comunicação oficial expedida com aviso de recebimento (AR) informando novos valores ao **LOCATÁRIO** pelo **LOCADOR**.

Por estarem às partes desse modo contratadas, será o presente instrumento digitado em 3 (três) vias de igual teor que, depois de lido conferido e achado conforme, vai assinado pelos contratantes e pelas testemunhas abaixo nomeadas.

Goiânia, 24 de agosto de 2015.

COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS S/A - CASEGO EM LIQUIDAÇÃO
Jailton Paulo Naves
Liquidante da CASEGO em liquidação
LOCADOR

ANTÔNIO VELOSO COSTA E CIA LTDA
ANTÔNIO VELOSO COSTA
LOCATÁRIA

Testemunhas:

Nome:
CPF: 409.170.101-91
Mônica de Moura Escher
OAB/GO 6.414
Nome:
CPF: