



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

PROCESSO Nº 201300005009904

Contrato de Locação nº 019/2015

CONTRATO DE LOCAÇÃO, COM PRAZO DETERMINADO, DE IMÓVEL EM EDIFÍCIO COMERCIAL – UNIDADE ARMAZENADORA, SITUADO NA AV. JOSÉ ALVES TOLEDO, S/Nº, QD. M, LT. 16, JARDIM VALE DO SOL, URUANA, GOIÁS, CEP.: 76335-000, COM TODAS AS BENFEITORIAS, COM MATRÍCULA Nº 02167, DO LIVRO 02, FLS. 001, DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS, COM ÁREA TOTAL DE TRÊS HECTARES (3,0 HA), DE PROPRIEDADE DE COMPANHIA DE ARMAZENS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS S/A – CASEGO EM LIQUIDAÇÃO, QUE SE FIRMA COMO LOCADORA, E A ASSOCIAÇÃO DE PRODUTORES DE MELANCIA E IRRIGANTES DE URUANA E REGIÃO E CELSO MORAES PRETO, COMO LOCATÁRIOS, NA FORMA ABAIXO.

LOCADORA: Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás S/A – CASEGO, em Liquidação, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.556.240/0001-30, com sede administrativa na Rua 5, nº 833, Ed. Palácio de Prata, 8º andar, CEP.: 74115-060, Setor Oeste, nesta Capital, neste ato representada pelo Liquidante e Presidente da Promotoria de Liquidação – **PROLIQUIDAÇÃO, Dr. JAILTON PAULO NAVES**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/GO sob nº 6.464, 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, Lts. 11/12, aptº 901, Setor Nova Suíça, Goiânia, Goiás, 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, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**.

LOCATÁRIOS: Associação de Produtores de Melancia e Irrigantes de Uruana e Região, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.129.978/0001-05, neste ato legalmente representada pelo seu Presidente, Sr. **MÁRCIO VELASCO CURADO JÚNIOR**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito

Rua 5, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Jémy Marcy Amaral Freitas
OAB/GO 10.036

Márcio Velasco Curado Júnior



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

no CPF sob nº 712.780.281-53, carteira de identidade nº 3746083, residente e domiciliado na Av. José Bonifácio, s/nº, Centro, Uruana, Goiás, e **Celso Moraes Preto**, brasileiro, agropecuarista, inscrito no CPF sob nº 210.860.011-68, CI nº 836.962, 2ª via, SSP/GO, residente e domiciliado na Rua C-80, Quadra 176, Lote 02, Residencial Guanambi, apartamento 201, Setor Sudoeste, Goiânia, Goiás, doravante denominados simplesmente **LOCATÁRIOS**, têm, entre si, justo e acordado, por este Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial, com prazo determinado e na melhor forma de direito o que a seguir reciprocamente estipulam, outorgam e aceitam, tudo mediante as cláusulas e condições abaixo.

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA

A **LOCADORA** é proprietária de um imóvel comercial – unidade armazenadora, convencional, situado na Av. José Alves Toledo, s/nº, Qd. M, Lt. 16, Jardim Vale do Sol, Uruana, Goiás, CEP.: 76335-000, com todas as benfeitorias, matrícula nº 02167, do Livro 02, fls. 001, do Registro Geral de Imóveis, com área total de três hectares (3,00 ha), com capacidade para armazenamento de 3.000 t de grãos, seus móveis e equipamentos, para uso exclusivo dos **LOCATÁRIOS**, onde desempenharão suas atividades industriais, comerciais e administrativas, não podendo ser desvirtuada sua finalidade, sob pena de rescisão do presente contrato.

Parágrafo Único - Segue memorial de descrição de bens móveis que faz parte integrante deste contrato, qual seja, uma balança de 60 toneladas, duas empilhadeiras e um conjunto de silo/secador.

DA PREVISÃO LEGAL

CLÁUSULA SEGUNDA – Para os efeitos legais, a locação dos imóveis descritos na Cláusula Primeira, regular-se-á pelo disposto na Lei nº 8.245/91, bem

Jêny Marcy Amaral Freitas
OABI GO 10.036

Rua 5, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Marcelo Augusto Curado Junior



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

como pelos artigos 565/578, do Código de Processo Civil e demais dispositivos legais e aplicáveis.

Parágrafo Único – Os **LOCATÁRIOS**, por este ato, recebem a área identificada na Cláusula Primeira, com suas respectivas contas junto às concessionárias de energia elétrica, água/esgoto e telefone em dias e declara ter vistoriado os bens, objetos desta locação, recebendo-os no estado em que se encontram atualmente, comprometendo-se a devolvê-lo em perfeito estado de conservação, limpeza e no pleno funcionamento de seus pertences, salvo o desgaste natural do uso.

DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA TERCEIRA – O prazo da presente locação é de 40 (quarenta) meses, a contar do dia 01 de setembro de 2015 e com término previsto para 31 de dezembro de 2018, quando não se tendo antecipadamente convencionado a formal renovação ou prorrogação do presente contrato, estarão os **LOCATÁRIOS** obrigados 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 Único – Findo o prazo deste Contrato, mas prorrogada a locação por qualquer motivo, reputar-se-ão prorrogadas, sem em vigor, todas as cláusulas e condições ora pactuadas, regulando as relações entre as partes até final e efetiva desocupação do imóvel.

DO VALOR

CLÁUSULA QUARTA – O aluguel mensal será de R\$ 2.186,04 (dois mil cento e oitenta e seis reais e quatro centavos), resultante de livre negociação e ajuste entre as partes, quanto ao presente valor ora contratado e futuros reajustes/atualizações.

Parágrafo Primeiro – O pagamento estará condicionado à satisfação de

Rua 5, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Jérry Marcy Amaral Freitas
OAB/GO 10.036

Marcio Vilasbo Curado Junior



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

todas as obrigações oriundas e/ou decorrentes do presente instrumento, ficando facultado aos **LOCATÁRIOS** efetuar o depósito da quantia devida diretamente na **conta corrente n.º 16900-9, da Agência n.º 4394, do Banco ITAÚ S/A, em Goiânia/GO**, de titularidade e movimentação da **LOCADORA**, valendo os respectivos comprovantes de depósitos como recibo de pagamento e pertinente quitação.

Parágrafo Segundo – O valor previsto nesta Cláusula será reajustado anualmente com base na variação do IPC/FIPE, ou outro índice que o substituir em caso de sua extinção, com a aplicação de mais 5% (cinco por cento) a título de recomposição gradual do contrato, restando validada a alteração de valor mediante simples cartas reversais entre os contratantes.

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

DOS RECURSOS FINANCEIROS E DO PAGAMENTO

CLÁUSULA QUINTA - As despesas decorrentes da execução deste contrato correrão à conta de recursos próprios dos **LOCATÁRIOS**.

CLÁUSULA SEXTA – O pagamento será feito até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, na forma prescrita no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta, às custas dos **LOCATÁRIOS**.

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SÉTIMA – Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a destinar os imóveis a uso exclusivamente no exercício de suas atividades de industriárias sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito da **LOCADORA**.

CLÁUSULA OITAVA - Os **LOCATÁRIOS** poderão antecipar o término da

Jêny Marcy Amaral Freitas
OAB/GO 10.036

Rua 5, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Marcos Vinícius Curado Junior



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

locação, devolvendo os imóveis antes do vencimento do prazo estipulado na Cláusula Terceira, mediante comunicação escrita, com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, caso em que se considerará rescindido o presente contrato, com a renúncia da **LOCADORA** aos aluguéis pelo tempo que faltar para a exaustão normal do período avençado.

CLÁUSULA NONA – Os **LOCATÁRIOS** obrigam-se a realizar no imóvel as obras necessárias à reparação das deteriorações internas resultantes do seu uso.

Parágrafo Primeiro – Ao término do Contrato, os **LOCATÁRIOS** deverão restituir os bens dados em locação em regular estado de conservação, sem direito a retenção, indenização ou compensação, por benfeitorias ou pelos gastos que tenha de efetuar para dar cumprimento a estas obrigações, bem como a mandar pintá-lo inteiramente por ocasião da desocupação.

Parágrafo Segundo – As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção, as que disserem respeito a desgaste ou deterioração anterior, total ou parcialmente, a presente locação e as que visarem a corrigir falhas ocorridas na edificação será da responsabilidade da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA – No caso de fato ou ato, estranho à vontade dos contratantes, que impeça o uso regular do imóvel para o fim a que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se os **LOCATÁRIOS** preferir aguardar que, sob a responsabilidade da **LOCADORA**, se restaurem se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

Parágrafo Único – Na hipótese prevista na parte final desta cláusula, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Toda e qualquer despesa relativa e

Jéry Marcy Amaral Freitas
OAB/GO 10.036

Rua 5, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Wesley Augusto Curado Junior



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

incidente sobre o imóvel cedido em locação, tais como taxas de consumo de energia e de água, seguro contra incêndio, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, e demais obrigações legais exigidas, serão de responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** que ainda, se obrigarão a comprovar os respectivos pagamentos, mediante solicitação da **LOCADORA**, ou inevitável e independentemente de solicitação a cada exercício financeiro findo.

Parágrafo Único – O não pagamento das obrigações principais, até seu vencimento, implicará na responsabilidade dos **LOCATÁRIOS** de arcar com as obrigações acessórias, próprias da inadimplência, tais como multas e correção monetária, previstas no documento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O tempo que **LOCADORA** puder vir a despendar para a reparação de eventuais estragos atribuídos aos **LOCATÁRIOS** e para repor o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, ainda que essa reposição ou reparos sejam realizados após a entrega das chaves, será considerado como sendo de locação, respondendo, portanto os **LOCATÁRIOS**, pelos alugueis e demais encargos da locação durante esse eventual período.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Os **LOCATÁRIOS**, desde já, facultam à **LOCADORA** examinar o imóvel locado, quando entender conveniente, em horário a ser previamente combinado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Os **LOCATÁRIOS** ficam obrigados, no curso da locação, a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos, assumindo toda responsabilidade por quaisquer penalidades que ocorram, desde que derivadas de atos ou omissões que derem causa.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – A parte que infringir o presente contrato, em

Rua 5. n° 833. 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Jêry Marcy Amaral Freitas
OAB/GO 10.036

Marcio Vilasbo Curado Junior



**ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE**

qualquer de suas cláusulas e condições, pagará a outra a multa igual a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, e sem prejuízo para a parte prejudicada de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido, ressalvada a hipótese prevista na Cláusula Oitava.

Parágrafo Único – A multa não exime os **LOCATÁRIOS** pelo pagamento de eventuais estragos e danos ocasionados no imóvel.

DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Se por motivo de incêndio ou acidente, ou necessidade de obras urgentes no imóvel, os **LOCATÁRIOS** tiver de desocupá-lo, a presente locação será considerada, sem prejuízo da responsabilidade dos **LOCATÁRIOS**, se o fato não tiver ocorrido por sua culpa.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – No caso de desapropriação dos imóveis locados, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada aos **LOCATÁRIOS** tão somente a faculdade de haver do poder expropriante, a indenização a que porventura tiverem direito.

Parágrafo Primeiro – Por este ato os **LOCATÁRIOS** declaram cientes da condição da Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás S/A – CASEGO em liquidação, de Empresa em processo de liquidação extrajudicial, ora **LOCADORA**, em que sua atuação restringe-se em apurar todo o ativo para saldar o passivo. Então, na hipótese da realização de venda do bem dado em aluguel, nenhuma resistência, nesse sentido, poderão exercer os **LOCATÁRIOS**, inclusive renunciando quaisquer direitos de preferência.

Parágrafo Segundo – Especialmente se obrigam os **LOCATÁRIOS** a disponibilizar e a devolver no prazo assinalado, pela **LOCADORA**, o bem cedido em locação, que vier a ser objeto de alienação (venda) administrativa ou judicial, de

Jéry Marcy Amaral Freitas
OAB/GO 10.036

Rua 5, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Márcio Silas Curador Júnior



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

nomeação ou de efetivação de penhora pela CASEGO S/A em liquidação, renunciando os **LOCATÁRIOS** o direito de opor embargos ou de exercerem qualquer tipo de resistência.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Fica esclarecido que todas as sanções, atos e medidas, pactuadas com base neste contrato, produzirão desde logo seus efeitos independentemente de quaisquer avisos, notificações e interpelações prévias.

DO VALOR DO CONTRATO PARA O EFEITO DE INDENIZAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Como base de cálculo para levar a efeito deste Contrato de Locação, observa-se-á o valor atribuído para o cálculo do tributo – IPTU que incide sobre o imóvel, apurado dentro do exercício financeiro correspondente ao pagamento a ser efetuado a título de cumprimento das cláusulas deste contrato, sem prejuízo de aplicação do valor comercial do imóvel cedido, se for o caso, em razão de haver grande desproporção entre a base de cálculo do tributo e o valor de mercado do bem.

Parágrafo Único – Na hipótese de ocorrência de danos ao patrimônio cedido em locação, levar-se-á em conta para a apuração do quantum devido o valor correspondente ao efetivo e integral ressarcimento do dano sofrido.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Ocorrendo quaisquer benfeitorias ou melhoramentos ao imóvel e edificações objetos deste Contrato, estas incorporarão ao patrimônio da **LOCADORA**, não podendo os **LOCATÁRIOS** pleitear a correspondente indenização, nem exercer direito de retenção quando da sua restituição.

Marcio Vilasboas
MARCIO VILASBOAS
21 GO 10.036

Parágrafo Primeiro – Os **LOCATÁRIOS** não poderão alugar ou ceder sob

Rua 5. nº 833. 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Marcio Vilasboas Curador Jurídico



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

nenhuma forma a terceiros o imóvel ou parte dele que ora lhe é cedido em locação, bem como quaisquer de suas edificações e/ou benfeitorias nele eventualmente existentes, se, prévia e expressa autorização da **LOCADORA**.

Parágrafo Segundo – Sendo o caso, deverão os **LOCATÁRIOS**, responder como únicos, totais e exclusivos responsáveis 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 cedida em locação, 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 VIGÉSIMA PRIMEIRA – As partes contratantes elegem o Foro 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 ou extrajudiciais pra essa finalidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formalizados por documento escrito, devendo o destinatário apor na segunda via a nota de recibo.

Parágrafo Único – Em caso de recusa do recibo, a entrega poderá ser atestada por duas testemunhas idôneas que houverem presenciado o ato, ou pelo correio por Aviso de Recebimento – “AR”.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Ficará rescindido o presente contrato, e sem a qualquer direito de indenização ou multa aos **LOCATÁRIOS**, no caso de ocorrer a venda judicial ou extrajudicial do imóvel, penhorado ou não, objeto da presente locação, no todo ou em parte, tendo em vista a condição especial da

Rua 5, nº 833, 8º Andar, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, CEP 74.115-060 - Goiânia-GO

Jêny Marcy Amaral Freitas
OABI GO 10.036

Marcio Veloso Curado Junior



ESTADO DE GOIÁS
PROMOTORIA DE LIQUIDAÇÃO – PROLIQUIDAÇÃO
GABINETE

LOCADORA de empresa em liquidação ordinária.

E assim por estarem firmes e contratadas, assinam as partes, por seus representantes legais, este instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo identificadas.

Goiânia, 01 de setembro de 2015.


Companhia de Armazéns e Silos do Estado de Goiás S/A – CASEGO em liquidação
Jailton Paulo Naves
Presidente da Promotoria de Liquidação – PROLIQUIDAÇÃO
Liquidante / LOCADORA


Associação de Produtores de Melancia e Irrigantes de Uruana e Região
LOCATÁRIO
Márcio Velasco Curado Júnior


Celso Moraes Preto
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS

1ª - Vanúia Soares Gonçalves
CPF n.º 821.715.643-72

2ª - Fernando Guimarães
CPF n.º 960.253.871-68


Jêny Marcy Amaral Freitas
OAB/GO 10.036