

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA DE  
ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS S/A – CASEGO em liquidação**

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO, COM PRAZO DETERMINADO, DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA DE ARMAZÉNS E SILOS DO ESTADO DE GOIÁS S/A – CASEGO EM LIQUIDAÇÃO, SITUADO NA CIDADE DE URUAÇU/GO, COM TODAS AS BENFEITORIAS, QUE SE FIRMA COMO LOCADORA E ANTÔNIO LUIZ DE ALMEIDA, COMO LOCATÁRIO, NA FORMA ABAIXO.

**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 – 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, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**

**LOCATÁRIO: ANTÔNIO LUIZ DE ALMEIDA, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 043.281.401-91, residente e domiciliado na C-59. Qd. 119, Lt. 04, no Setor Sudoeste, em Goiânia/GO**, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, 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, situada na Cidade de Uruaçu/GO, com Matrícula anterior nº 10.464. 8.912, 3-L e Inscrição nº 19, páginas 342 a 399, do Livro nº 8-A, de 02/03/1967 e Matrícula nº 1.638, de 04/08/1978, Livro 2-I, de Registro Geral de Imóveis, fls. 44 – Quadra 05, ambos do loteamento denominado SANTANA, com área construída de 4.000 m<sup>2</sup>, com capacidade para 11.400 t de grãos, seus móveis e equipamentos constantes do memorial descritivo anexo, para uso exclusivo do LOCATÁRIO, onde desempenhará suas atividades comerciais e administrativas, não podendo ser desvirtuada sua finalidade, sob pena de rescisão do presente contrato.

## DA PREVISÃO LEGAL

**CLÁUSULA SEGUNDA** – Para os efeitos legais, a locação dos imóveis descritos na Cláusula Primeira, regular-se-á pelo disposto na Lei n.º 8.245, de 18 de Outubro de 1991, bem como pelos Artigos 565/578, do Código Civil e demais dispositivos legais aplicáveis.

**Parágrafo Único** – O **LOCATÁRIO**, por este ato, recebe 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 de uso e tempo.

## DA VIGÊNCIA

**CLÁUSULA TERCEIRA** – O prazo da presente locação é de 34 (trinta e quatro) meses, a contar do dia **01 de março de 2012** e com término previsto para **31 de dezembro de 2014**, 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 Único** – Findo o prazo deste Contrato, mas prorrogada a locação por qualquer motivo, reputar-se-ão prorrogadas, se 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\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais)**.

**Parágrafo Primeiro** - O pagamento estará condicionado à satisfação de todas as obrigações oriundas e/ou decorrentes do presente instrumento, ficando facultado ao **LOCATÁRIO** 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 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** - Para o efeito de validade desta Locação deverá o LOCATÁRIO cumprir o acordo firmado para quitação dos aluguéis em atraso, sendo que o pagamento da 2ª parcela, de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), deverá ser quitada juntamente com o pagamento da mensalidade de abril/2012 e a 3ª e última parcela, também de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), deverá ser quitada juntamente com o pagamento da mensalidade de maio/2012, cujo o débito ora parcelado o LOCATÁRIO reconhece e confessa, também por este Instrumento.

#### DOS RECURSOS FINANCEIROS E DO PAGAMENTO

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

**CLÁUSULA SEXTA** - O pagamento será feito até o 5º (*quinto*) dia útil do mês subsequente ao vencido, na forma prevista no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta, à custa do LOCATÁRIO.

#### DAS OBRIGAÇÕES

**CLÁUSULA SÉTIMA** - O LOCATÁRIO obriga-se a destinar os imóveis a uso exclusivamente no exercício de suas atividades administrativas, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, salvo com prévio consentimento escrito da LOCADORA.

**CLÁUSULA OITAVA** - O LOCATÁRIO poderá antecipar o término da 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 - O LOCATÁRIO** obriga-se a realizar no imóvel as obras necessárias à reparação das deteriorações internas resultantes de seu uso.

**Parágrafo Primeiro** – Ao término do Contrato, o **LOCATÁRIO** deverá 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 o **LOCATÁRIO** 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 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 do **LOCATÁRIO**, que, ainda, se obrigará 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 do **LOCATÁRIO** de arcar com a obrigação acessória, próprias da inadimplência, tais como multas e correção monetária, previstas no documento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** – O tempo que a **LOCADORA** puder vir a despender para reparação de eventuais estragos atribuídos ao **LOCATÁRIO** 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 o LOCATÁRIO, pelos aluguéis e demais encargos da locação durante esse eventual período.

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

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Não terá o LOCATÁRIO** direito a qualquer indenização pelas benfeitorias porventura neles feitas, as quais não poderão ser realizadas sem o expresse consentimento da LOCADORA.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O LOCATÁRIO** fica obrigado, 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 SEXTA – A parte que infringir o presente contrato,** em 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 o LOCATÁRIO** pelo pagamento de eventuais estragos e danos ocasionados no imóvel.

#### **DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS**

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Se por motivo de incêndio ou acidente,** ou necessidade de obras urgentes nos imóveis, o LOCATÁRIO tiver de desocupá-los, a presente locação será considerada rescindida, sem prejuízo da responsabilidade do LOCATÁRIO, se o fato não tiver ocorrido por sua culpa.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – No caso de desapropriação dos imóveis locados,** ficará a LOCADORA desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao LOCATÁRIO tão



somente a faculdade de haver do poder expropriante, a indenização a que porventura tiver direito.

**Parágrafo Primeiro.** Por este ato o **LOCATÁRIO** declara ciente 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 comodato, nenhuma resistência, nesse sentido, poderá exercer o **LOCATÁRIO**.

**Parágrafo Segundo.** Especialmente se obriga o **LOCATÁRIO** a disponibilizar e a devolver no prazo assinalado pela **LOCADORA** o bem cedido em comodato, que vier a ser objeto de alienação (venda) administrativa ou judicial, de nomeação ou de efetivação de penhora pela CASEGO S/A em liquidação, ou mesmo que já se encontrem nesta situação, em face de determinação judicial de leilão ou praça ou de adjudicação, comprometendo-se, inclusive a anuir e aceitar nomeações à penhora feita pela CASEGO S/A em liquidação, renunciando o **LOCATÁRIO** o direito de opor embargos ou de exercer qualquer tipo de resistência.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** – 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 VIGÉSIMA** – Como base de cálculo para levar a efeito deste Contrato de Locação, observar-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 da 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 PRIMEIRA** – Ocorrendo quaisquer benfeitorias ou melhoramentos ao imóvel e edificações objetos deste Contrato, estas incorporarão ao patrimônio da *LOCADORA*, não podendo o *LOCATÁRIO* pleitear a correspondente indenização, nem exercer direito de retenção quando da sua restituição.

**Parágrafo Primeiro.** O *LOCATÁRIO* não poderá alugar ou ceder sob 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, sem prévia e expressa autorização da *LOCADORA*.

**Parágrafo Segundo.** Sendo o caso, deverá o *LOCATÁRIO* responder 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 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 comodato;

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** – 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 para essa finalidade.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** – Os atos de comunicação entre as partes, relativamente à execução deste contrato, serão formalizados através de 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 QUARTA** – Ficará rescindido o presente contrato, e sem a qualquer direito de indenização ou multa ao *LOCATÁRIO*, 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 *LOCADORA* de empresa em liquidação ordinária.



Por estarem às partes desse modo contratadas, será o presente instrumento datilografado em 03 (três) vias de igual teor que, depois de lido, conferido e achado conforme, vai assinado pelos contratantes e pelas testemunhas abaixo nomeadas.

Goiânia, 01 de março de 2012.

  
**Jaílton Paulo Naves**  
Presidente da Promotoria de Liquidação – PROLIQUIDAÇÃO  
Liquidante da CASEGO S/A em liquidação  
**LOCADORA**

  
**Antônio Luiz de Almeida**  
**LOCATÁRIA**

TESTEMUNHAS:

1ª \_\_\_\_\_ CPF n.º \_\_\_\_\_

2ª \_\_\_\_\_ CPF n.º \_\_\_\_\_