

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 004/2017

QUADRO RESUMO

1 - LOCADOR (A)

NOME/RAZÃO SOCIAL: 3A ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME
CNPJ/MF.....: 03.850.526/0001-59
ENDEREÇO.....: Rua 2, Qd.F-1, Lt.39-E, nº 458, Setor Oeste
CIDADE/UF.....: Goiânia/GO.

2 - LOCATÁRIO (A)

NOME/RAZÃO SOCIAL: CEGECON - CENTRO DE GESTÃO EM EDUCAÇÃO CONTINUADA
CNPJ/MF.....: 14.215.865/0001-80
ENDEREÇO.....: Av. Anhanguera, 5.110, sala 202, Ed. Moacir Teles, Setor Central, Goiânia/GO.

3 - IMÓVEL (OBJETO DA LOCAÇÃO)

ENDEREÇO.....: Rua 1.128, Qd.238, Lt.40, Setor Marista
TIPO.....: Casa comercial
DESCRIÇÃO.....: Uma casa comercial com dois pavimentos, contendo no Pavimento Térreo: abrigo, sala, quarto, biblioteca, duas varandas, copa-cozinha, quarto, banho, lavabo e hall de recepção, e no Pavimento Superior: quatro quartos, quatro banheiros, sala íntima e varanda, com área construída de 423,50 m².

4 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL

R\$ 6.500,00(seis mil e quinhentos reais) mensais

5 - PRAZO DA LOCAÇÃO

NUMERO DE MESES.: 24 (vinte e quatro) meses
INÍCIO.....: 25/05/2017
TÉRMINO.....: 25/05/2019

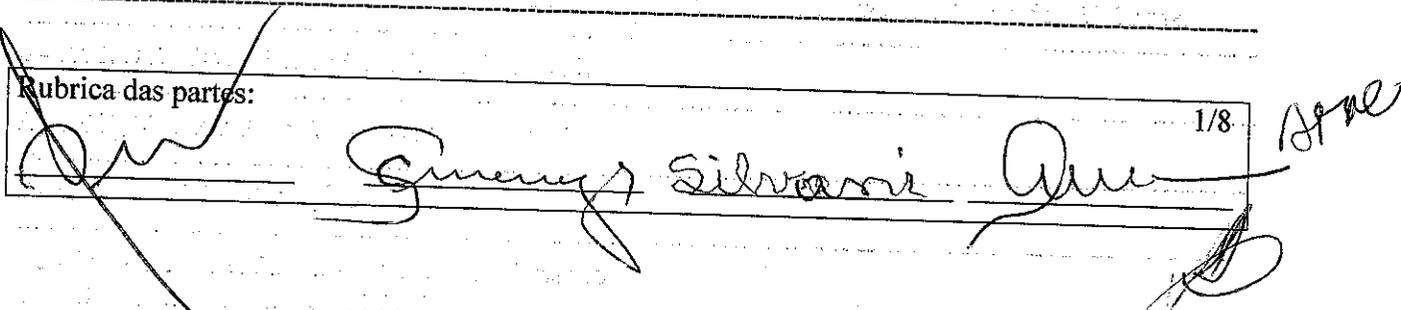
6 - REAJUSTE DO ALUGUEL

PERÍODO DE VARIAÇÃO/ÍNDICE: anual, conforme CLÁUSULA QUINTA.
DATA BASE PARA REAJUSTE.....: 25/05/2018 e 25/05/2019

7 - DESTINO DA LOCAÇÃO

O IMÓVEL DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE A USO: não residencial
PARA AS ATIVIDADES DE: Apoio à Educação

Rubrica das partes:



8 - FIADORES

NOME.....: ALMÉRIO MARQUES LEÃO
NACIONALIDADE.....: brasileira
ESTADO CIVIL.....: casado
PROFISSÃO.....: advogado
R.G.....: 3564086-SSP/GO
CPF/MF.....: 858.579.635-91
CÔNJUGE.....: ANA MARIA DA SILVA MARQUES
NACIONALIDADE.....: brasileira
PROFISSÃO.....: Servidora Pública
R.G.....: 3748531-SSP/GO
CPF/MF.....: 825.888.641-04
ENDEREÇO.....: Rua 52, qd.B-27, Lt.6/12, nº 92, apto. 602, Ed. Reserva Grann Parc, Jardim Goiás,
Goiânia/GO.

NOME.....: CLEYTON DA SILVA DE MENEZES
NACIONALIDADE.....: brasileira
ESTADO CIVIL.....: casado
PROFISSÃO.....: administrador
R.G.....: 3210909-DGPC/GO
CPF/MF.....: 809.041.901-10
CÔNJUGE.....: SILVANI PEREIRA DE DEUS MENEZES
NACIONALIDADE.....: brasileira
PROFISSÃO.....: do lar
R.G.....: 3759091-DGPC/GO
CPF/MF.....: 959.053.591-72
ENDEREÇO.....: Rua 42, Qd.37, Lt.17, s/n, Cond. das Esmeraldas, Goiânia/GO.

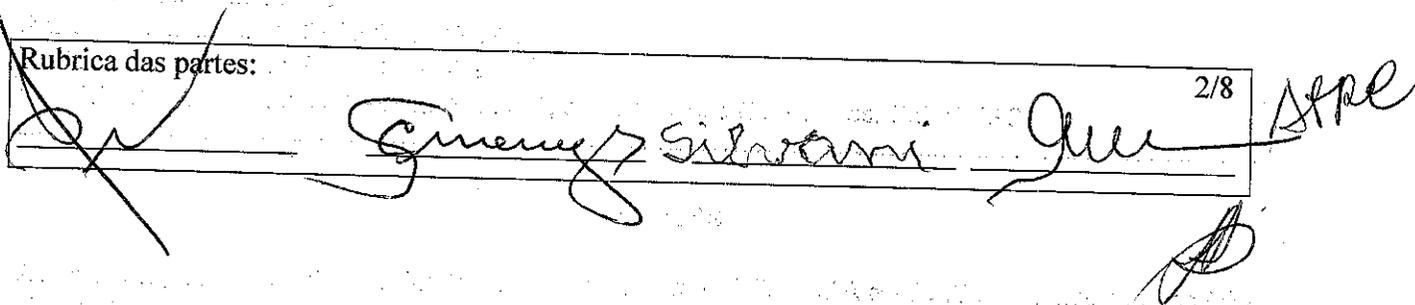
DAS PARTES

As partes signatárias ao final assinadas, qualificadas como LOCADORA e LOCATÁRIA, nos campos (1) e (2) do Quadro Resumo que a este capeia, têm entre si, certo e ajustado na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito, no campo (3) do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, a saber:

DO OBJETO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - A LOCADORA, na qualidade de proprietária do imóvel descrito no campo (3) do Quadro Resumo, o cede em locação à LOCATÁRIA, pelo preço e prazo certos e ajustados, consignados nos campos (4) e (5) do Quadro Resumo.

Rubrica das partes:

 2/8 *APR*

PARÁGRAFO ÚNICO – Este imóvel destina-se à Unidade de Apoio Administrativo do CEGECON, objeto do Contrato de Gestão nº 002/2017-SED, firmado junto à Secretaria do Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico e de Agricultura, Pecuária e Irrigação do Estado de Goiás, Processo nº 201614304000870, LOTE nº 04 da REDE ITEGO, Chamamento Público nº 008/2016-SED.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel mensal é a importância constante no campo (4) do Quadro Resumo, para o período lá consignado, e vence todo dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, impreterivelmente, ficando a LOCATÁRIA obrigada a pagá-lo à LOCADORA em moeda corrente, através da seguinte referência bancária: Banco HSBC Bank Brasil S.A/Bradesco, agência 1970, conta corrente 46540-6.

§1º - Em virtude de reformas e melhorias que a LOCATÁRIA irá executar no imóvel locado, a LOCADORA está concedendo um desconto de **R\$500,00** (quinhentos reais) nos seis (06) primeiros meses de locação.

§2º - Caso a LOCATÁRIA não efetue o pagamento do aluguel na data de vencimento do mesmo, incorrerá em juros de mora à base de 1% ao mês, correção monetária *pro rata die*, e multa/mora à base de 10% (dez por cento) sobre o valor apurado, sem prejuízo dos honorários advocatícios à base de 10% sobre o valor apurado.

§3º - 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 à LOCADORA.

§4º - Nos casos que incidir retenção de imposto de renda, fica a LOCATÁRIA obrigada a apresentar mensalmente à LOCADORA, a guia do último imposto recolhido.

§5º - 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 da LOCADORA.

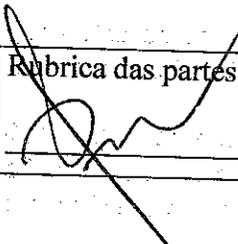
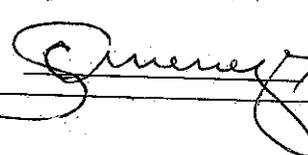
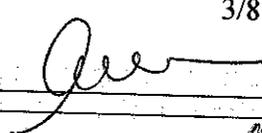
§6º - Correrá por conta da LOCATÁRIA o aluguel do período de reforma e/ou pintura do imóvel locado, quando da entrega do imóvel locado à LOCADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA - São também encargos da LOCATÁRIA: Taxas de água, esgoto, luz, e IPTU/ITU, devendo a LOCATÁRIA apresentar à LOCADORA os respectivos comprovantes, devidamente quitados, mensalmente, sob pena de não recebimento do aluguel.

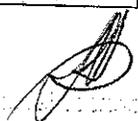
§1º - Obriga-se a LOCATÁRIA a contratar de imediato seguro contra incêndio para a cobertura total do imóvel, com a estipulação de indenização em valor suficiente segundo o seu valor sempre atualizado;

§2º - Sempre que as despesas constantes do *caput* desta cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente da LOCADORA, ficará a LOCATÁRIA obrigada a reembolsá-los assim que para tanto for solicitada.

Rubrica das partes:

   3/8





§3º - Os valores constantes desta cláusula ficam sujeitos as alterações que ocorrerem, inclusive juros, multas e correção monetária.

§4º - Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no *caput* desta Cláusula, por parte da LOCATÁRIA, dará direito à LOCADORA de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando a LOCATÁRIA ao pagamento da multa referida na Cláusula Vigésima, Parágrafo Segundo, sem prejuízo das demais obrigações.

§5º - 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, inclusive pela retenção de aviso dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, a LOCATÁRIA 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 da LOCADORA do imóvel locado.

DO PRAZO

CLÁUSULA QUARTA - O prazo da presente locação é o estabelecido no campo (5) do Quadro Resumo.

§1º - Findo o prazo estipulado no Caput desta Cláusula, sem que as partes tenham convencionado, prorrogação do mesmo ou renovação contratual, obriga-se a LOCATÁRIA a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, no estado em que recebeu, conforme TERMO DE VISTORIA lavrado e assinado pelas partes, o qual fica fazendo parte integrante do presente.

§2º - Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido à LOCADORA nas mesmas condições em que o recebeu, passará a LOCATÁRIA a pagar o aluguel mensal com majoração dos índices de lei, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas.

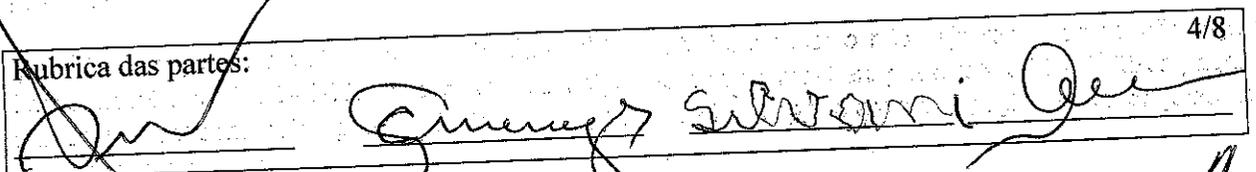
DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA QUINTA - O valor do aluguel para o segundo ano de locação, ou seja, 25/05/2018 a 25/05/2019 será de **R\$7.000,00 (sete mil reais)**. Após este período, caso as partes desejem prosseguir com a locação, o 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 à LOCADORA, no mínimo, a variação anual do IGPM (FGV). Caso haja alteração na legislação que regulamenta a forma de reajuste dos contratos, o valor do aluguel passará a ser reajustado pelo índice e periodicidade mínima legal.

DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA - O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins constantes no campo (7) do Quadro Resumo, não podendo a LOCATÁRIA alterar o seu destino.

Rubrica das partes:



CLÁUSULA SÉTIMA - Não poderá a LOCATÁRIA infringir as normas referentes ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e a tranqüilidade de seus vizinhos.

CLÁUSULA OITAVA - A LOCADORA dá à LOCATÁRIA os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito à segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

CLÁUSULA NONA - A LOCATÁRIA 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 LOCADORA, que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos.

GARANTIA DA LOCAÇÃO – FIADORES

CLÁUSULA DÉCIMA - Assinam, também, o presente, solidariamente com a LOCATÁRIA, em todas as obrigações, como fiadores e principais pagadores, as pessoas qualificadas no campo (8) do Quadro Resumo, devendo as suas responsabilidades estenderem às majorações do aluguel e encargos até a entrega efetiva das chaves e estas serem devidamente aceitas pela LOCADORA, mediante recibo, mesmo depois de findo o prazo contratual. Declaram, outrossim os FIADORES: a) que desistem da faculdade de pedirem exoneração da fiança que lhes é assegurada pelo Art. 835 do Novo Código Civil e desistem, também, das faculdades previstas nos Artigos 837 e 839, do Novo Código Civil Brasileiro; b) que não lhes assiste em execução, por força da solidariedade que assumiram o benefício de ordem prevista no Art. 827, do Novo Código Civil Brasileiro.

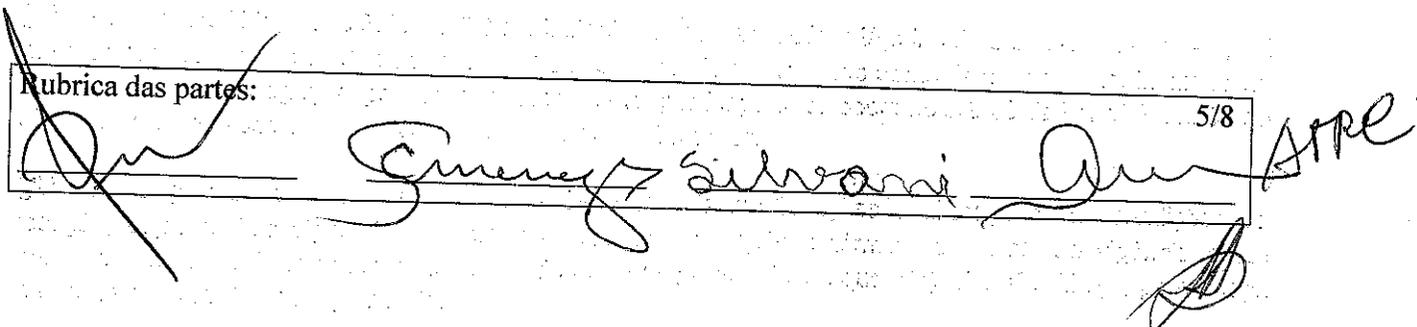
§1º - A responsabilidade dos FIADORES e principais pagadores, após o término do prazo deste contrato, vai até a entrega real e efetiva das chaves ao(a) LOCADOR(A), continuando como fiança solidária, inclusive na hipótese de sua prorrogação, por prazo indeterminado, por força do disposto no art. 39 da Lei nº 8.245/91 ou ainda, de ajuste, tácito ou expresso entre as partes contratantes.

§2º - A fiança ora contratada se estenderá às eventuais modificações e alterações das condições da locação, cujos efeitos vigorarão, de pleno direito, mesmo após o término do prazo de vigência deste contrato, resultante de texto legal ou de acordo entre as partes, desde que o(a) LOCATÁRIO(A) permaneça na posse do imóvel, a qualquer título.

§3º - Em caso de morte, insolvência, interdição, falência ou exoneração do FIADOR, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a comunicar o fato, bem como a dar, dentro de 30(trinta) dias, um substituto idôneo, a juízo do(a) LOCADOR(A), sob pena de imediata rescisão deste contrato, independentemente de qualquer formalidade, incorrendo, ainda, na obrigação de pagar integralmente a multa contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O LOCATÁRIO constitui os fiadores, como seus representantes legalmente autorizados, podendo estes, separadamente, de acordo com o art. 215 do Código de Processo Civil, receber citações, notificações e intimações em nome do(a) LOCATÁRIO(A), quando por qualquer motivo, este(a) não for encontrado(a).

Rubrica das partes:



PARÁGRAFO ÚNICO – Fica desde já autorizado, via do presente, a citação, intimação ou notificação do(a) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores, mediante correspondência com aviso de recebimento ou telex e fac-símile, quando se tratar de pessoa jurídica ou firma individual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Os fiadores em conjunto ou isoladamente, por tudo que se relacionar com o presente contrato, nomeiam-se e constituem-se em seus respectivos procuradores, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes especiais para, um pelo outro, receber citações, notificações, intimações e interpelações, transigir, conciliar, confessar, desistir, renunciar, receber, dar quitações e firmar compromissos.

DAS BENFEITORIAS E MODIFICAÇÕES/REFORMAS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – No ato da assinatura do presente contrato as partes lavrarão e assinarão um TERMO DE VISTORIA/FOTOGRAFIAS constando o estado e as condições atuais do imóvel locado, o qual passará a integrar o presente instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - Para toda e qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia **AUTORIZAÇÃO ESCRITA** da LOCADORA, e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer à LOCADORA independentemente de indenização ou retenção do imóvel locado. Poderão, entretanto, a LOCADORA, finda a locação, exigir que as benfeitorias ou modificações introduzidas com ou sem o seu consentimento sejam retiradas a custa da LOCATÁRIA, a qual fica obrigada a pagar aluguéis devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias ou modificações, tal como lhe foi entregue.

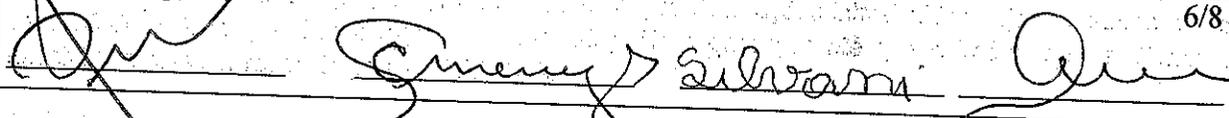
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - A LOCATÁRIA poderá adaptar o móvel a seu ramo de negócio, ou seja, promover pequenas modificações/alterações necessárias às suas atividades comerciais. Entretanto, poderá a LOCADORA, finda a locação, exigir que as modificações/alterações introduzidas sejam retiradas a custa da LOCATÁRIA, a qual fica obrigada a pagar aluguéis e encargos até que o imóvel seja efetivamente devolvido e este ser recebido pela LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – São de responsabilidade da LOCATÁRIA: conservação de piso, telhados, iluminação, portas, trincos, fechaduras, vidros, pintura, louças sanitárias, etc. A LOCATÁRIA fica obrigada a restituir tudo em perfeito estado, tudo conforme o TERMO DE VISTORIA, sem direito a indenização alguma ao desocupar o imóvel, bem como ainda ao pagamento dos aluguéis e encargos até que os reparos necessários sejam concluídos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - A LOCATÁRIA fica obrigada, no curso da locação a responder e satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer infrações e intimações dos poderes públicos competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Ao final da locação a LOCADORA procederá a VISTORIA FINAL para aferir as condições atuais do imóvel locado o qual deverá ser devolvido à LOCADORA de conformidade com a vistoria inicial. Constatando-se a necessidade de reforma e a LOCATÁRIA se recuse a efetuar referida reforma a que estiver obrigada, fica a LOCADORA no direito de fazê-la, apresentando

Rubrica das partes.



ATPE

posteriormente os comprovantes das despesas à LOCATÁRIA, para reembolso imediato, incluindo-se nestas, taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

DA RESCISÃO E PENALIDADE

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - 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.

§1º - A LOCADORA não terá qualquer responsabilidade perante à LOCATÁRIA, em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas, posto que cabe à mesma promover o seguro contra incêndio.

§2º - Fica estipulada a pena convencional no valor de 10% (dez por cento) do valor do aluguel vigente à época, para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem.

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Poderá a LOCADORA, a qualquer tempo, mediante combinação prévia de dia e hora, fazer vistoriar o imóvel locado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - As partes contratantes declaram estar este contrato subordinado a lei nº 8.245 de 18/10/91, e demais disposições legais aplicáveis as locações, bem como pela Lei Estadual nº 15.503/2005. No final da locação, fica a LOCATÁRIA obrigada a dar baixa no registro de sua firma, com relação ao endereço do imóvel, uma vez desocupado o imóvel.

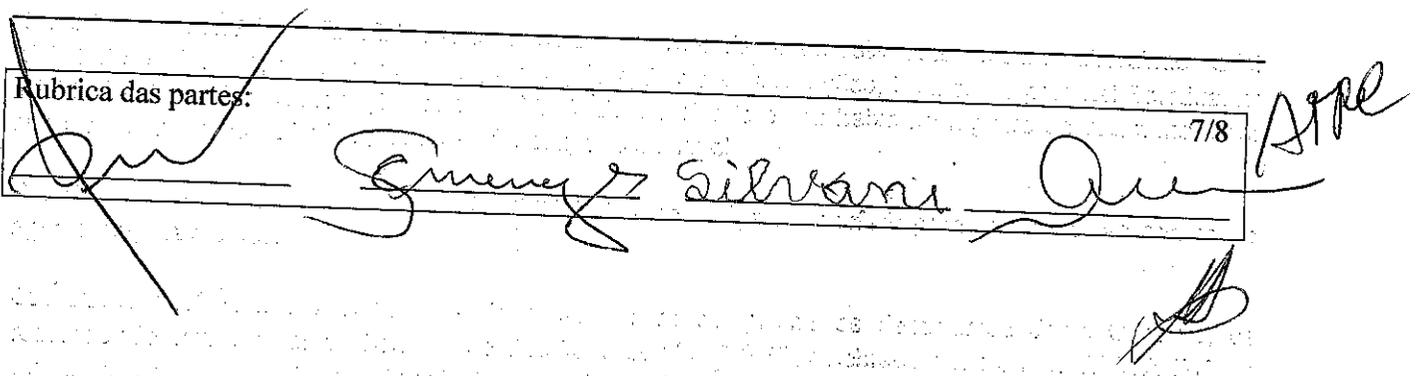
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - A LOCATÁRIA se obriga a transferir para seu nome as contas de água e energia elétrica.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - Para atender os compromissos decorrentes deste Contrato, os recursos são provenientes do Contrato de Gestão nº 002/2017-SED, celebrado entre o CONTRATANTE e a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico e de Agricultura, Pecuária e Irrigação - SED/GO, entretanto, os pagamentos dos aluguéis e encargos independem do cumprimento do contrato firmado entre a CECECON e a SED.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade do uso do bem móvel e da alocação dos recursos necessários, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do contrato, definido pela superintendência da CECECON.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Todas as cláusulas previstas neste Contrato estão de acordo com o Termo de Referência;

Rubrica das partes:



DO FORO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo de execução ou ação apropriada no foro desta Capital, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas a que este também subscreve.

Goiânia(GO), 23 de maio de 2017.

[Handwritten Signature]
3A ADM. E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME

2º TABELÃO

[Handwritten Signature]
CEGECON - CENTRO DE GESTÃO EM EDUCAÇÃO CONTINUADA

5º OFÍCIO

5º OFÍCIO

[Handwritten Signature]
ALMÉRIO MARQUES LEÃO

[Handwritten Signature]
ANA MARIA DA SILVA MARQUES

[Handwritten Signature]
CLEYTON DA SILVA MENEZES

[Handwritten Signature]
SILVANI PEREIRA DA SILVA MENEZES

TESTEMUNHAS:

1. *[Handwritten Signature]*

2.

Rubrica das partes:

[Handwritten Signatures]

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]