



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

QUADRO RESUMO

1 - LOCADOR (A)

MAREMMA IMÓVEIS - ME, CRECI 8572, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o n.º: 05.243.379/0001-84, com sede em Goiânia – GO, na Rua C-263, n.º 108, Quadra 598, Lote 03, Setor Nova Suíça, conforme contrato de prestação de serviços e instrumento particular de procuração, neste ato representando o Proprietário **EURÍPEDES TEIXEIRA DE MATOS JUNIOR**, brasileiro, casado, empresário, RG n.º 3224675 SSP-GO, CPF n.º 589.609.101-04, residente e domiciliado nesta Capital a Rua T-29, n.º 686, Setor Bueno, CEP 74.210-050.

2 - LOCATÁRIO (A)

A ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS-OVG, pessoa jurídica de direito privado, qualificada como Organização Social (OS), sediada na Rua T-14, n.º 249, Setor Bueno, CEP 74230-130, nesta Capital, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.106.664/0001-65, aqui denominada simplesmente **LOCATÁRIA** representada por sua Diretora Geral **ADRYANNA LEONOR MELO DE OLIVEIRA CAIADO**, brasileira, casada, economista, RG 1643288 – SPTC –GO, CPF 423.229.441-49 e por seu Diretor Administrativo Financeiro **THOMAS MARCELO E SILVA**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, RG 2723352 – SSP-DF, CPF 036.254.991-50, ambos residentes e domiciliados nesta Capital

3 - IMÓVEL (OBJETO DA LOCAÇÃO) GALPÃO COMERCIAL




ENDEREÇO : Rua Paraíso Esquina Com Rua Antônio Fidélis Quadra S-24 Lotes 01 A 08

BAIRRO/SETOR : Jardim Ipanema

CIDADE : Aparecida de Goiânia-GO

TIPO/ESPÉCIE : GALPÃO COMERCIAL com:

- 1.250 m2 de Galpão/Armazém com 08 docas para carga/descarga, pé direito de 12 metros, piso em Concreto Usinado revestido com Manta Asfáltica, instalação elétrica e hidráulica revisada;
- 120 m2 de escritório administrativo anexo ao Galpão contendo 02 salas e 02 banheiros privativos, com instalação elétrica e hidráulica revisada;
- 2.500 m2 de pátio interno para manobras calçado com Blocos de Concreto e brita.



- 65 m2 de área de convivência para funcionários anexo ao pátio contendo Refeitório, Cozinha, Vestiário e Banheiro.
- Oficina anexa ao pátio com 70 m2 contendo área coberta, sala e banheiro privativo.
- Estacionamento externo
- Sistema Preventivo de Incêndio com hidrantes, reservatório e gerador próprio, Poço Artesiano, Transformador Trifásico próprio. conforme descrição do imóvel constante na vistoria anexada a esse contrato.

IPTU : Inscrição 1.114.00308.0008.0001

4 - VALOR DO ALUGUEL MENSAL E DATA DE VENCIMENTO

4.1. Fica acordado entre as partes que o **Valor do Aluguel** mensal fica fixado em **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)**, estabelecendo-se para o vencimento todo dia **27 (vinte e sete)** de cada mês. O LOCATÁRIO concorda em pagar os aluguéis adiantados, sendo que o **primeiro aluguel terá vencimento no dia 27/08/2021**. O pagamento do aluguel deverá ser efetuado através de transferência bancária a ser efetivada, pelo LOCATÁRIO para o LOCADOR, na conta corrente 500403-9, agência 4148-3, Banco do Brasil, em nome da MAREMMA IMÓVEIS.

4.2. O primeiro aluguel terá carência de 07 (sete) dias para pagamento, os demais serão pagos conforme vencimento.

5 - PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

PERÍODO : 12 (doze) MESES
INÍCIO : 27 de agosto de 2021.
TÉRMINO : 27 de agosto de 2022.

6 - REAJUSTE DO ALUGUEL

PERÍODO DE VARIAÇÃO EM MESES : 12 meses
DATA BASE PARA O REAJUSTE : 27 de agosto de 2022
ÍNDICE : IPCA

7 - DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

O IMÓVEL DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE AO USO COMERCIAL.

DAS PARTES:

As partes ao final assinadas, qualificadas como LOCADOR (A) e LOCATÁRIO (A), nos campos (1) e (2) do Quadro Resumo transcrito anteriormente, têm entre si, certo, justo e contratado na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito, no campo (3) do

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.



Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, que abaixo passamos a transcrevê-las.

DO OBJETO DA LOCAÇÃO:

1 – O **LOCADOR** descrito no campo (1) do Quadro de Resumo, proprietário (a) do imóvel descrito no campo (3) do Quadro de Resumo, o cede em locação ao (a) **LOCATÁRIO (A)**, pelo preço e prazo mediante mútuo consenso, consignados nos campos (4) e (5) do Quadro Resumo, estando as partes obrigados, durante a vigência do presente contrato, a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas.

DO VALOR E VENCIMENTO DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS LOCATIVOS:

2 – O valor do aluguel mensal é a importância constante no campo (4) do Quadro Resumo e vence a cada 30 (trinta) dias a contar da data de início constante no Campo (5), impreterivelmente, ficando o(a) **LOCATÁRIO(A)** obrigado(a) a pagá-lo ao (à) **LOCADOR (A)**, através de transferência bancária na conta indicada no campo (4).

2.1. – Caso o (a) **LOCATÁRIO(A)** não efetue o pagamento do aluguel na data de vencimento, após 05 (cinco) dias de atraso, será acrescido de juros de mora à base de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pro-rata tempore, e multa/mora à base de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, bem como ainda honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor total apurado, em caso da cobrança ser realizada via Departamento Jurídico ou Empresa de Cobrança.

2.2. – O pagamento do aluguel que se encontrar em atraso por mais de **10 (dez) dias** do vencimento, somente poderá ser efetuado no **DEPARTAMENTO JURÍDICO** da administradora, sendo obrigatório à entrega de cópias dos comprovantes das contas de água, luz, condomínio e IPTU/ITU, devidamente quitados, sob pena de não recebimento do aluguel.

2.3. – Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias que excederem a data de vencimento, será contabilizado até o dia em que o imóvel locado for efetivamente devolvido ao (à) **LOCADOR (A)**, mediante recibo.

2.4. – Não serão aceitos nenhum tipo de pagamentos efetuados diretamente no endereço da Administradora, seja em cheques ou em espécie.

2.5. – **Após o término da locação, correrá por conta do (a) LOCATÁRIO (A), o aluguel e encargos do imóvel pelo período das reformas e/ou pinturas necessárias, em virtude de danos comprovadamente causados pelo (a) LOCATÁRIO (A).**

2.6. - No caso de inadimplência de qualquer obrigação assumida pelo(s) **LOCATÁRIO(S)** em decorrência deste contrato, poderá a locadora registrar as ocorrências junto a qualquer órgão de Proteção ao Crédito a que a mesma esteja filiada, cujo cancelamento far-se-á somente após a quitação total das obrigações em atraso.

3 – São também encargos do (a) **LOCATÁRIO (A)**: Taxas de água, esgoto, energia elétrica e condomínio, quando for o caso, serviço municipal, Imposto Predial e



Territorial Urbano, prêmio de seguro contra incêndio, devendo o (a) LOCATÁRIO(A) apresentar ao(à) LOCADOR(A) os respectivos comprovantes, devidamente quitados, quando solicitados pela Administradora, sob pena de não recebimento do aluguel.

3.1. - Sempre que as despesas constantes do Caput desta Cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do (a) LOCADOR (A), ficará o (a) LOCATÁRIO (A), obrigado (a) a reembolsá-lo (a) com as devidas correções, assim que para tanto for solicitado.

3.2. - Os valores constantes desta Cláusula ficam sujeitos as alterações que ocorrerem, inclusive juros, multas e correção monetária.

3.3. - Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes no Caput desta Cláusula, por parte do(a) LOCATÁRIO(A), dará direito ao(à) LOCADOR(A) de considerar rescindido o presente contrato, desde que antes notifique o LOCATÁRIO(A) para o cumprimento da obrigação em 10 (dez) dias e este assim não proceda. Com exceção daquelas causadas pelo LOCADOR(A) em que haverá uma concessão de 15 dias para o pagamento sem multas ou juros.

3.4. - Todas as multas a que o(a) LOCATÁRIO(A) der causa por ele(a) serão pagas. O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável, também, pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de avisos dos lançamentos respectivos.

DO SEGURO INCÊNDIO:

4 - O (a) LOCATÁRIO (A), para se resguardar de eventuais prejuízos, se compromete a contratar o SEGURO CONTRA INCÊNDIO, renovando-o a cada período de doze (12) meses ou quando do seu vencimento, não devendo o imóvel em hipótese alguma ficar descoberto, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, comprovando o recolhimento por meio do Recibo ou Apólice da Seguradora.

4.1. - Sendo obrigatório o pagamento pelo LOCATÁRIO do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade da LOCADORA, em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se o (a) LOCATÁRIO (A) deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que se trata de obrigação acessória da locação.

4.2. - É vedado ao LOCATÁRIO(A) depositar ou manusear no imóvel, materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões, exceto quando autorizado pelos órgãos fiscalizadores municipais/estaduais e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) de um profissional habilitado.

DO PRAZO:

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



5.1. – Findo o prazo estipulado no Caput desta Cláusula, sem que as partes tenham convenionado a sua prorrogação ou a renovação contratual, obriga-se a (a) LOCATARIO (A) a restituir o imóvel, objeto deste contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, completamente desocupado e no estado em que recebeu, conforme o declinado no **Laudo de Vistoria que será entregue após o contrato ser assinado para conferência pelo LOCATARIO(A) e posteriormente anexado ao contrato.**

5.2. – Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido ao (ã) LOCADOR (A) nas mesmas condições em que o recebeu passará o (a) LOCATÁRIO (a) 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:

6 - O aluguel será reajustado na forma dos campos (5) e (6) do Quadro Resumo, por acordo entre as partes. Não havendo acordo quanto ao preço, fica garantido ao(ã) LOCADOR(A), no mínimo, a variação anual do IPCA. Todavia, 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 anual.

DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO:

7 – O imóvel ora locado, destina-se exclusivamente para os fins constantes no campo (7) do Quadro de Resumo, não podendo o (a) LOCATÁRIO (A) alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva rescisão da relação locatícia, devendo o (a) LOCATÁRIO (A) arcar com todas as despesas decorrentes da referida infração.

8 – Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade, o (a) locatário (a) se obriga a observá-lo integralmente com mais uma cláusula deste contrato, do qual passara a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderá o (a) LOCATARIO (A), infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e a tranquilidade de seus vizinhos.

9 – O (A) LOCADOR (A) concede ao (a) LOCATÁRIO (A) 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.

10 – O (A) LOCATÁRIO (A) 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 do LOCADOR (A), que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sub-locação, empréstimo ou transferência não autorizados pelo(a) LOCADOR (A), o que se ensejará a rescisão deste contrato.

DO INGRESSO DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL



11 - Ao ingressar no imóvel o(a) LOCADOR(A) deverá entregar ao(à) LOCATÁRIO(A), um LAUDO DE VISTORIA, onde fique expressamente figurado o estado atual do imóvel, podendo utilizar também de fotos para este registro.

12 - Qualquer reclamação do(a) LOCATÁRIO(A), deverá ser encaminhada ao(à) LOCADOR(A), por escrito, dentro dos 30 (trinta) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitarem com o estado do imóvel descrito no LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas como emergentes no curso da locação.

13 - Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido em perfeitas condições de asseio e habitabilidade, conforme LAUDO DE VISTORIA que fica fazendo parte integrante desse instrumento, com os aparelhos sanitários, iluminação, portas, fechaduras, chaves, maçanetas, assoalhos, pinturas, forros, vidraças, espelhos, mármore, pias, ralos, encanamentos, emboços e demais acessórios, perfeitos, respondendo pelos prejuízos que sobrevierem, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

14 - O (A) LOCATÁRIO (A) fica obrigado (a) a, no curso da locação, satisfazer a sua própria custa, a todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do(a) LOCADOR(A). Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

15 - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme LAUDO DE VISTORIA, com observância da cor, da qualidade e do padrão do material a ser aplicado, para que não haja divergências com o estado anterior do imóvel.

16 - Caso o (a) LOCATÁRIO(A) se recuse a efetuar a reforma/pintura do imóvel, fica o(a) LOCADOR(A) no direito de fazê-la, mediante a apresentação de 03 (três) orçamentos prévios, utilizando-se do profissional e/ou empresa que lhe aprover, apresentando posteriormente os comprovantes das despesas ao(à) LOCATÁRIO(A).

DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES:

17 - As obras que importarem na segurança do imóvel, serão executadas pelo(a) LOCADOR(A). Todas as demais, bem como referentes à conservação de aparelhos sanitários, de iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gorduras, goteiras, pinturas, conservação de jardins e árvores etc., serão feitas pelo(a) LOCATÁRIO(A), que fica obrigado(a) a restituir tudo em perfeito estado, sem direito de indenização alguma ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo (a) LOCATÁRIO(A), ficando este (a) responsável pelo pagamento dos aluguéis até que os referidos reparos sejam concluídos.



18 - Especificamente quanto aos revestimentos como: pisos, azulejos, cerâmicas, granitos, mármore, estes não poderão, de forma alguma, serem danificados, nem substituídos parcialmente, com prejuízo do conjunto, sob pena do(a) LOCATÁRIO(A), ter que, em caso de estragos não reparados pelos meios normais, responsabilizar-se pela sua troca completa, de modo a restituir o imóvel na sua situação e estado anteriores.

19 - Para toda e qualquer benfeitoria, modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, **é necessária prévia autorização escrita do(a) LOCADOR(A), e as que, com autorização, forem feitas, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao imóvel Independentemente de indenização.**

PARÁGRAFO ÚNICO - Toda modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado deverá respeitar as normas as normas municipais vigentes e deverão ser acompanhadas pelo **LOCADOR** e por profissionais credenciados junto a prefeitura e entidades de classe (exemplo CREA) com sua devida **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)**.

DA RESCISÃO E PENALIDADE:

20 - 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 cometida por qualquer das partes contratantes de quaisquer 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.

20.1. - Na hipótese de rescisão antecipada do presente contrato, incidirá multa compensatória correspondente a 20% (vinte por cento) dos aluguéis vincendos à época da rescisão, observado o disposto no artigo 4º da Lei nº 8.245/91 e no artigo 413 do Código Civil.

20.2. - Fica estipulada a pena convencional no valor referente a 01 (um) mês do aluguel vigente do contrato, para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem, seja ela de cunho contratual e/ou legal.

DISPOSIÇÕES GERAIS:

21 - Sendo o imóvel ora locado, destinado ao uso comercial, as partes contratantes declaram estar este contrato subordinado a Lei nº 8.245 de 18/10/1991, e demais disposições legais aplicáveis às locações não residenciais ficando o (a) LOCATÁRIO (A) **obrigado(a) a dar baixa no registro de sua firma, com relação ao endereço do imóvel, uma vez desocupado o prédio.**

22 - Todas as permissões de funcionamento junto aos órgãos Municipais são de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, desde que seja pertinente ao mesmo.

23 - Quaisquer **modificações** ou **adequações** ao imóvel que resultem em um novo pedido de Termo de Habite-se junto a Prefeitura, são de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, sem nenhum prejuízo ao decurso da locação ou aos pagamentos dos aluguéis.



24 – O(A) LOCATÁRIO(A), desde já, se obriga a transferir, para seu nome, as respectivas contas de energia elétrica e água junto as respectivas concessionárias, bem como retirá-las, mediante apresentação do termo de distrato da locação.

25 - No caso de desapropriação do imóvel locado, fica o (a) LOCADOR (A) desobrigado (a) de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao(à) LOCATÁRIO(A) tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

26 - Poderá o (a) LOCADOR (A), a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda.

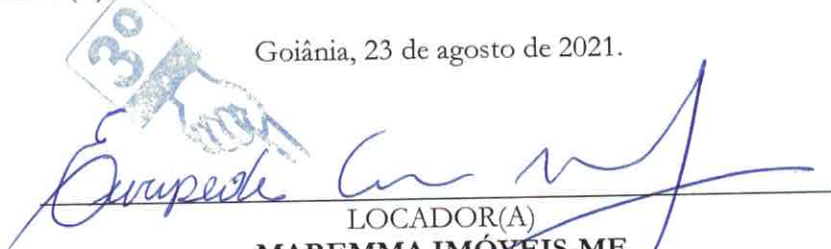
27 – Em caso de comprovado abandono do imóvel locado pelo(a) LOCATÁRIO(A), o(a) LOCADOR(A), desde já, fica autorizado(a) a imitir-se na sua posse.

DO FORO

28 - As partes elegem como foro para processamento e resolução de qualquer questão decorrente da interpretação, da execução ou da inexecução das obrigações estabelecidas no presente contrato de locação – inclusive ação de cobrança, despejo e/ou rescisão contratual por inadimplemento de aluguel e acessórios, a instituição arbitral denominada **Oitava Câmara de Conciliação e Arbitragem de Goiânia – 8ª CCA de Goiânia**, a quem competirá decidir a questão instituindo a arbitragem conforme os procedimentos previstos em suas próprias regras - as quais as partes declaram conhecer, a Lei n.º 9.307/96 e a legislação brasileira.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, correndo as despesas de legalização por conta do (a) LOCATÁRIO(A).

Goiânia, 23 de agosto de 2021.


LOCADOR(A)
MAREMMA IMÓVEIS-ME
CNPJ 05.243.379/0001-84
EURIPEDES TEIXEIRA DE MATOS JR
CPF 589.609.101-04


Adryanna Leonor Melo de Oliveira Caiado
Diretora Geral
OVG


Thomas Marcelo e Silva
Dir. Administrativo Financeiro
OVG