

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL SALA 302 TORRE TOKIO

Pelo presente instrumento particular, de contrato de aluguel urbano para fins comerciais, de um lado **MARCIO FELICIANO DA COSTA**, brasileiro, empresário, casado com separação total de bens, portador da C.I. nº 1.903.738 - 2ª via – SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº 574.138.941-49, residente e domiciliado na Rua João de Abreu Edifício Maison D'Or N.564 apto.502 , Bairro Setor Oeste Goiânia - GO, neste ato denominado **LOCADOR**, e de outro lado, **INSTITUTO PATRIS**, CNPJ: 37678845000140, com sede na Rua Antônio João, no 276, Centro, Sala 02, na cidade de Cuiabá/MT, CEP 78005-410, com filial na cidade de Goiânia com o CNPJ: 376788450002-21, que qualificado na figura do diretor presidente o Sr. **VITTOR ARTHUR GALDINO**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 729.096.171-49, portador de RG nº 13480626 SSP/MT, residente e domiciliado localizado na Rua 55, Qd. B19, Lts. 08/10, Apto. 602, Residencial Chablis, Jd. Goiás, Goiânia-GO, assina o presente contrato com a responsabilidade de todas as cláusulas aqui especificadas e denominado **LOCATÁRIO**, mediante as condições constantes, termos e cláusulas a que se obrigam por cada um de por si, firmam o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, que vigorará nos seguintes termos e considerações:

## I - DO OBJETO DO CONTRATO.

O **LOCADOR**; declara ser legítimo e único proprietário da Sala comercial nº 302 localizada no 3º Pavimento, sito à Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.699, Quadra B-26, Lote 16/17, denominado METROPOLITAN BUSINESS E LIFE STYLE, TORRE TOKYO, Jardim Goiás, Município de **Goiânia**, Estado **Goiás**, devidamente matriculada no Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição desta Cidade, inscrição no IPTU de nº 203.068.0531 0344.

## II - DA LOCAÇÃO E DO PRAZO.

2.1 Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO**, o **IMÓVEL** acima referido, mediante as cláusulas e condições a seguir pactuadas.

2.2 A locação é de natureza Comercial, não podendo o **LOCATÁRIO** dar destinação ou explorar atividades diversas, sem consentimento por escrito do **LOCADOR**, sob pena de infração contratual e conseqüente rescisão desta locação. O **LOCATÁRIO** declara que o **IMÓVEL** e o seu zoneamento servem às suas necessidades comerciais.

2.3 Caberá ao **LOCATÁRIO** obter, por conta própria e às suas expensas, todas as licenças, alvarás de funcionamento e outros que se fizerem necessários, assim como as demais autorizações para o exercício das atividades que realizará no **IMÓVEL**, eximindo-se o **LOCADOR** de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido. Não poderá a ausência de tais autorizações ser utilizadas como motivo para rescisão do presente contrato ou suspensão do pagamento dos alugueis mencionados no Capítulo III, citado abaixo.

2.4 No curso da locação contratada, o **LOCATÁRIO** será ainda o único e exclusivo responsável por: eventuais penalidades ou sanções impostas pelas autoridades

competentes relativas às atividades econômicas e ao estabelecimento comercial instalado no **IMÓVEL**; eventuais danos, qualquer que seja a sua natureza, causados a prepostos, clientes e/ou terceiros no Imóvel objeto de locação, devidamente comprovados; por seus empregados no que se refere a eventuais reclamações trabalhistas, bem como por todos e quaisquer impostos, taxas e/ou contribuições decorrentes.

**2.5** A presente locação terá o lapso temporal com validade de 36 meses, ( 3 anos) a iniciar-se na data da assinatura deste, e finalizado na data **10 de AGOSTO de 2025**.

**2.6** Caso o **LOCATÁRIO** pretenda permanecer no **IMÓVEL** por prazo superior ao acima ajustado, deverá manifestar tal intenção por escrito ao **LOCADOR**, com prazo não inferior a 03 (três) meses a contar da data de vencimento do contrato de locação. Em tal caso, as partes estabelecerão de comum acordo as novas condições para a locação, tais como valor e prazo.

**2.6.1** Transcorrido o prazo supra, sem que as partes tenham chegado a um acordo, caso o **LOCATÁRIO** decida permanecer no **IMÓVEL**, a presente locação passará a vigorar por prazo indeterminado, hipótese em que a presente locação poderá ser denunciada pelo **LOCADOR** a qualquer tempo, desde que concedido o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação do **LOCATÁRIO** ao referido **IMÓVEL**. Em qualquer dos casos, continuarão plenamente vigentes as normas contratuais que não tenham sido expressamente alteradas pelas partes.

**2.7** Na hipótese do **LOCATÁRIO** desocupar o **IMÓVEL** antes do prazo previsto no item 2.5, acima, ficará ele sujeito à multa contratual estabelecida no item 7.1, citado abaixo.

### III - DO VALOR DO ALUGUEL E PAGAMENTO

**3.1** Fica ajustado, que o valor do aluguel mensal devido a título de locação do **IMÓVEL** será de;

a) - Valor do aluguel de R\$7.000,00 (Sete mil reais), válido pelo período de 10/08/2022 à 11/08/2023 sem correção. ( Valor referente a locação mensal da sala juntamente com a locação de todo mobiliário, conforme planilha e vistoria anexo a este contrato)

b) - O Primeiro aluguel será pago até o dia 20 de AGOSTO de 2022. Será calculado referente ao mês de agosto o valor proporcional pro rata de 10 dias, ou seja do dia 21 de agosto até o dia 31 de agosto no valor de R\$2.333,00 (Dois Mil, Trezentos e trinta e três reais).

c) - O Segundo aluguel referente ao mês de SETEMBRO, será pago no dia 05 de setembro, seguindo todos os demais meses o dia 05 para o pagamento, ex: 05 de outubro referente a outubro, 05 de novembro referente ao mês de novembro.

d) O aluguel será pago dentro do mês vigente.

**3.2.1** Se o dia 05 (cinco) do determinado mês for sábado, domingo ou feriado o vencimento do aluguel será prorrogado automaticamente para o primeiro dia útil subsequente, sem que nenhum encargo ou penalidade seja devido pelo **LOCATÁRIO**.

**3.3.** Ajustam as partes que o valor mencionado no item 3.1, acima, será reajustado anualmente de acordo com a variação percentual positiva do **IGPM**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, sem que isso, em hipótese alguma, seja considerado como prorrogação do prazo contratual na hipótese desta locação estar vigorando por prazo indeterminado, tomando-se sempre como índice base aquele divulgado no mês anterior à assinatura do presente e índice reajuste aquele divulgado no mês anterior ao do efetivo reajuste.

**3.3.1** Na hipótese do índice indicado no item anterior ser extinto ou declarado inaplicável, as partes, desde já, elegem em substituição o IPCA, em sequência o e, na sua ausência, o INCC/FGV, nesta ordem de preferência.

**3.3.2** Sem prejuízo do quanto previsto acima, e como condição do presente contrato, as partes ajustam que, na hipótese de futura permissão ou ausência de proibição legislativa quanto à menor periodicidade de reajuste, que seria em reconhecimento de maior desvalorização da moeda, o aluguel passará automaticamente a ser corrigido na menor periodicidade possível, a partir do mês seguinte àquele de publicação da medida legal correspondente, sem que se faça necessário qualquer aditamento ao presente instrumento ou comunicação entre as partes.

**3.4** Eventuais descontos concedidos pelo **LOCADOR** em hipótese alguma, poderão servir de base para o cálculo do valor do aluguel reajustado.

**3.5** O atraso do **LOCATÁRIO** no pagamento dos aluguéis da data avençada acarretará a incidência da multa moratória de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor em atraso, corrigido monetariamente *pro rata die* de acordo com a variação percentual do índice indicado no item 3.3, acima. Na hipótese de se fazerem necessárias a adoção de qualquer medida judicial visando a cobrança dos valores em atraso, serão devidos ainda pelo **LOCATÁRIO** honorários advocatícios na ordem de 20% (vinte por cento) sobre o valor total em atraso.

**3.6** O recibo de pagamento do último aluguel vencido não significa quitação dos anteriores, os quais deverão ser sempre comprovados, quando exigido. O **LOCATÁRIO** não poderá pagar qualquer parcela do saldo devido enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Se o **LOCATÁRIO** já estiver em atraso no pagamento de uma ou mais parcelas e pagar algum valor posteriormente ou alguma parcela vincenda na data contratualmente aprazada, este pagamento necessariamente será imputado como pagamento da(s) parcela(s) anterior(es) mais antiga(s) em aberto, reduzindo-se o saldo devedor.

#### **IV – DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS**

**4.1** O **LOCATÁRIO** fica incumbido do pagamento de todas as taxas, contas de água, luz, condomínio, imposto predial e territorial urbano (IPTU), seguro-incêndio e despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, incidentes terceiros, diretamente aos agentes recebedores, quando for o caso, até a entrega efetiva das chaves do **IMÓVEL** ao **LOCADOR**, sob pena de responder pelas multas, juros, correção monetária e outros acréscimos que forem cobrados pela impontualidade do pagamento, além de dar ensejo a rescisão contratual.

**4.2** É facultado ao **LOCADOR**, solicitar ao **LOCATÁRIO**, cópias de todos os recibos de

pagamentos dos encargos supramencionados, o que deverá ser atendido, impreterivelmente, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados de tal solicitação.

**4.3** O atraso do **LOCATÁRIO** no pagamento dos encargos supra especificados nos respectivos vencimentos, desde que tempestivamente apresentados para pagamento, caracterizará infração legal e contratual, autorizando ao **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, a: (a) pagar os encargos e cobrar a quantia devida, corrigida monetariamente e acrescida da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total; e/ou (b) considerar o presente instrumento rescindido, por culpa da **LOCATÁRIA**, desde que previamente proceda à devida notificação, concedendo 15 (quinze) dias para que a mora seja purgada.

**4.3.1** Na hipótese prevista na letra "a" do item anterior, ao **LOCATÁRIO** deverá restituir os valores devidos ao **LOCADOR** no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento de comunicação neste sentido, sob pena de, de cometer infração contratual.

## **V – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

**5.1** Ao término do prazo de locação ora ajustado, ou nas demais hipóteses de rescisão do presente instrumento, o **LOCATÁRIO**, independentemente de qualquer aviso ou notificação, deverá restituir o **IMÓVEL** ao **LOCADOR**, no mais perfeito estado de conservação e limpeza, completamente livre de pessoas e suas coisas, salvo aquelas que já o integravam.

**5.2** Por ocasião da devolução do **IMÓVEL** as partes marcarão dia e hora para sua vistoria. Se forem encontrados quaisquer avarias ou estragos ocasionados pelo uso irregular do **IMÓVEL**, bem como se não estiver nas condições de devolução ajustadas, poderá o **LOCADOR** se recusar ao recebimento das chaves até que o **LOCATÁRIO** reponha o **IMÓVEL** no estado em que recebeu ressalvadas eventuais benfeitorias, nos termos do Capítulo VI, abaixo, a ele incorporadas e os desgastes decorrentes de seu uso normal, correndo, proporcionalmente, durante este período, os alugueis e demais despesas relacionadas por conta do **LOCATÁRIO**.

**5.3** Fica a **LOCADOR**, desde já, autorizada a ocupar independentemente de ação de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas aqui estabelecidas ou disposições legais pertinentes, o **IMÓVEL**, caso este venha a ser comprovadamente abandonado pelo **LOCATÁRIO**, quando esta estiver em mora com pelo menos 3 (três) alugueis.

## **VI – DAS BENFEITORIAS E DA MANUTENÇÃO DO IMÓVEL**

**6.1** O **LOCATÁRIO** somente poderá realizar quaisquer modificações, obras, melhorias e benfeitorias no **IMÓVEL**, desde que, cumulativamente: (i) seja prévia e expressamente autorizada pelo **LOCADOR** (ii) cumpra o que estiver estabelecido na Convenção do Condomínio e/ou Regimento Interno e manuais do prédio onde o **IMÓVEL** se localiza; e (iii) sejam obtidos todos os alvarás e/ou autorizações necessárias para tanto, expedidas pelos órgãos públicos competentes, sem qualquer responsabilidade para o **LOCADOR**. Todavia, ainda que tais obras sejam autorizadas pelo **LOCADOR**, permanecerá inalterada a obrigação do **LOCATÁRIO**, ao final da presente locação, restituir o **LOCADOR** o **IMÓVEL** nas mesmas condições na qual o

recebeu (caso o **LOCADOR**, por mera liberalidade, não aceite receber o **IMÓVEL** no estado em que se encontrar). Para tanto, o **LOCATÁRIO** deverá fazer solicitação, por escrito e devidamente instruída com plantas e "croquis" das modificações pretendidas, a fim de que o **LOCADOR** possa analisá-las e conceder ou não autorização para sua implementação, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da proposta. O silêncio da **LOCADOR** após o decurso do prazo ajustado acarretará, automaticamente, na recusa às alterações propostas.

**6.1.1** O **LOCATÁRIO**, desde já está ciente que a sala será entregue pelo **LOCADOR** sem rede telefônicas, redes de lógica, câmeras, sendo todas estas despesas as suas custas.

**6.2** O **LOCATÁRIO** assume, neste ato, os riscos de perdas e danos causados a seus empregados, clientes e terceiros, por ação ou omissão de seus empregados ou prepostos, bem como por pessoas contratadas pelo **LOCATÁRIO** para execução das obras. O **LOCATÁRIO**, às suas expensas, deverá consertar ou corrigir defeito ou dano que causar ao **IMÓVEL**, salvo os vícios e defeitos de obra do imóvel pela própria Incorporadora/Construtora. Se os danos afetarem construções de imóveis vizinhos, a obrigação do **LOCATÁRIO** de reparar e reconstruir estende-se a tais construções.

**6.3** Caso o **LOCADOR**, na qualidade de proprietário do **IMÓVEL**, seja compelido ao pagamento de qualquer valor de responsabilidade do **LOCATÁRIO** em razão do quanto antes previsto ou de qualquer outra infração contratual, ele, **LOCATÁRIO**, deverá restituir o **LOCADOR** dos valores pagos, no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento de comunicação neste sentido.

**6.4** O **LOCADOR**, com até 60 (sessenta) dias de antecedência para o término da presente locação, se obriga a informar ao **LOCATÁRIO** se pretende receber o **IMÓVEL** no estado em que ele se encontrar à época ou, então, se deseja que ele retorne ao seu estado anterior. Na hipótese de ausência de resposta do **LOCADOR** à aludida notificação, deverá o **LOCATÁRIO** restituir o **IMÓVEL** ao estado em que o recebeu, para assim devolvê-lo ao **LOCADOR**.

**6.4.1** Silenciando o **LOCADOR** ou solicitado pelo **LOCADOR** que o **IMÓVEL** seja devolvido no estado em que ele foi locado, o **LOCATÁRIO** deverá adotar todas as providências para tanto, arcando, durante o período necessário para a execução das obras de reposição do **IMÓVEL** ao estado original, com todos aluguéis e encargos vencidos no período.

**6.4.2** Na hipótese do **LOCATÁRIO** não ter efetuado no **IMÓVEL** as obras de readequação, fica facultado o **LOCADOR** optar por mandar executar o conserto ou reparo por pessoa de sua livre escolha, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado ao pagamento de todos os gastos feitos, bem como pelos encargos e aluguéis que se vencerem no período.

**6.4.3** Os valores previstos no item 6.4.2, acima, deverão ser pagos pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** no prazo máximo de 10 (dez) dias, contando do recebimento de comunicação, sob pena de sujeitarem-se às mesmas penalidades previstas no item 3.5, acima.

**6.5** Todas as benfeitorias, obras e acessões que forem introduzidas no **IMÓVEL**, necessárias, úteis ou voluptuárias não darão ao **LOCATÁRIO**, em qualquer momento,

o direito de retenção, indenização, restituição, compensação ou devolução, sob qualquer forma.

**6.6 O LOCATÁRIO** se reserva ao direito de ao final da locação, se assim houver interesse, retirar benfeitorias, cuja remoção não afete a estrutura do **IMÓVEL**, sem prejuízo de sua obrigação de devolvê-lo no mesmo estado em que o recebeu, respeitando-se sempre a sua forma de devolução, conforme previsto acima.

**6.7** Ressalvado as disposições acima, com exceção das obras que importem na segurança físico-estrutural do **IMÓVEL**, o **LOCATÁRIO** se obriga por todas as outras, devendo, durante todo tempo da locação, manter o **IMÓVEL** locado em perfeitas condições de uso, conservação, higiene e limpeza, para assim entregá-lo quando finda a locação.

**6.8** É facultado o **LOCADOR**, quando entender necessário, examinar ou vistoriar o **IMÓVEL** locado, pessoalmente ou por meio de pessoas devidamente identificadas, desde que comunique ao **LOCATÁRIO** com antecedência de 24 (vinte e quatro) horas.

**6.8.1** Caso o **LOCADOR**, na vistoria realizada, encontre quaisquer avarias ou estragos no **IMÓVEL** ocasionados por seu uso irregular, poderá exigir que ao **LOCATÁRIO** execute os reparos necessários dentro de 30 (trinta) dias, sob pena de caracterização de infração contratual.

**6.8.2** Decorrido o prazo acima, poderá o **LOCADOR** mandar executar os reparos necessários, exigindo o montante das despesas efetuadas, devendo o **LOCATÁRIO** efetuar o reembolso dentro de 15 (quinze) dias, contado da solicitação do **LOCADOR**, sob pena de sujeitarem-se às penalidades fixadas no item 3.5, sem prejuízo ao **LOCADOR** poder pleitear cumulativamente a rescisão do presente contrato.

## VII – DA MULTA E DA RESCISÃO

**7.1** Fica estipulada uma multa equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da infração, a ser paga proporcionalmente, na forma do art. 4º da lei 8.245/91 e do art. 413 do Código Civil Brasileiro, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer estipulação deste contrato, com a faculdade para parte inocente de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, multa essa que poderá ser cobrada em processo de execução. Referida multa contratual será aplicada cumulativamente a outras penalidades previstas no presente instrumento.

**7.2** O recebimento, pelo **LOCADOR**, de qualquer valor em atraso ou sem os devidos encargos representará mera tolerância, não constituindo, em hipótese alguma, renovação ou alteração das obrigações aqui contratadas, nem tampouco poderá ser alegada como precedente.

**7.3** Ficará rescindida de pleno direito a locação, no caso de incêndio ou outro fator que impossibilite o uso normal do **IMÓVEL** locado, sendo que, neste caso, a rescisão não acarretará ônus de espécie alguma para as partes, salvo se houver concorrido com culpa ou dolo para a ocorrência do evento.

**7.4** A critério do **LOCADOR**, a locação ficará rescindida de pleno direito, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial nas hipóteses de infração de quaisquer das condições pactuadas neste contrato, desde que

devidamente comprovado e dado prazo para o **LOCATÁRIO** sanar tais infrações.

**7.5** Simples notificação dos poderes públicos não consistirá motivo para a **LOCATÁRIO** abandonar o **IMÓVEL** ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se houver prévia vistoria judicial que comprove a impossibilidade de sua normal utilização, caso em que os contratantes ficarão desonerados do pagamento de qualquer multa.

**7.6** Ocorrendo restrição parcial ao uso do **IMÓVEL**, qualquer das partes tem o direito de rescindir a locação, mediante notificação escrita com antecedência de 60 (sessenta) dias. Não havendo opção pela rescisão, as partes têm a faculdade de ajustar que a locação prosseguirá normalmente com relação à parte livre, havendo proporcional redução no preço, caso as partes não decidam por solução diversa.

**7.7** No caso de desapropriação do **IMÓVEL**, a locação também ficará rescindida, sem que caiba a qualquer das partes indenização à outra. O **LOCADOR**, na condição de proprietário, será o credor da indenização a ser paga pelo poder expropriante, sem prejuízo do direito do **LOCATÁRIO** pleitear, junto aos poderes públicos, as perdas e danos que entenderem cabíveis.

**7.8** Além das demais hipóteses previstas neste contrato, o **LOCADOR** poderá promover a sua resolução nos seguintes casos:

a) desenvolvimento das atividades econômicas no **IMÓVEL** pelo **LOCATÁRIO** sem as licenças, alvarás, autorizações e/ou vistorias requeridas pelas autoridades competentes;

b) existir pedido de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial em face do **LOCATÁRIO**, ou se ação ou procedimento relacionado a falência for movido contra ele, ou ainda se essa parte sofrer protesto de título de alto valor (tendo como parâmetro as próprias receitas mensais auferidas pela parte), desde que tais ações e procedimentos, uma vez iniciados, não sejam extintos ou cassados, ou as penhoras e atos similares não sejam levantados e/ou substituídos, conforme o caso, no menor entre o prazo legal ou 60 (sessenta) dias corridos;

c) não pagamento pelo **LOCATÁRIO** de quaisquer valores devidos sob este contrato ou descumprimento pelo **LOCATÁRIO** de qualquer outra obrigação prevista neste contrato e devidamente comprovados;

d) liquidação, dissolução ou venda substancial dos ativos do **LOCATÁRIO**;

e) inveracidade ou falsidade de qualquer declaração e garantia prestada pelo **LOCATÁRIO**;

f) abandono do **IMÓVEL** pelo **LOCATÁRIO**

## VIII – DA GARANTIA

**8.1** Fica estabelecido que em substituição aos fiadores que é exigido em contrato, será feito um depósito em garantia, no valor de 3 aluguéis, tendo como referência o primeiro ano de locação especificado no período de 10/08/2022 a 11/08/2023.

**8.2** O valor total do depósito em garantia será de R\$ 21.000,00 (Vinte e Um mil reais)

**8.3** Esse depósito em Garantia, somente será restituído após o término da vigência do contrato em 11/08/2025.

**8.4** Na eventualidade da rescisão contratual, o depósito em garantia será devolvido após verificação de eventuais despesas em aberto tais como, condomínio, luz, aluguel e IPTU e reparos que possam ser feitos na unidade locada. Essa cláusula poderá ser aplicada ao Item 8.2 de acordo com verificação dos itens citados.

**8.5** O depósito em garantia não sofrerá correções nem incidência de juros durante todo o período de vigência do contrato.

**8.6** O depósito em garantia deverá ser feito no ato da assinatura do contrato.

## **IX – DO SEGURO**

**9.1** O **LOCATÁRIO** deverá manter o **IMÓVEL** sempre segurado contra risco de incêndio pelo valor de reposição do **IMÓVEL**, em companhia seguradora idônea, constando o **LOCADOR** como única e exclusiva beneficiária da apólice; sem prejuízo da possibilidade do **LOCATÁRIO** segurar os equipamentos, utensílios e acessórios que vierem a instalar no **IMÓVEL**, constando ele, **LOCATÁRIO**, como beneficiário.

**9.2** Obriga-se, ainda, O **LOCATÁRIO** a fornecer ao **LOCADOR**, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados desta data, cópia autenticada da respectiva apólice do seguro, bem como de novas apólices ou endossos, sempre que houver alterações no seguro contratado.

**9.3** Obriga-se ao **LOCATÁRIO** a manter segurado o **IMÓVEL** objeto de locação contra os riscos de incêndio, queda de raio e vendaval, com cobertura determinada pelo custo atualizado da construção civil em relação a área ocupada pelo **LOCATÁRIO**, efetivando, dentro do prazo de 30 (trinta) dias da celebração do presente instrumento, a emissão das respectivas apólices por empresa idônea, instituindo ao **LOCADOR** como beneficiário.

**9.4** Caso não seja apresentada a apólice, nos termos ajustados na item 9.2, acima, ou a sua renovação, se for o caso, o **LOCADOR** fica desde já autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores ao **LOCATÁRIO**, o que deverá ocorrer em 15 (quinze) dias, contados da solicitação.

**9.5** No caso de destruição do **IMÓVEL** por incêndio, a locação ficará automaticamente rescindida. Se, porém, for parcial e as autoridades competentes autorizarem a utilização da parte não atingida e, desde que o **LOCATÁRIO** queira fazer uso da mesma, o contrato continuará em vigor estabelecendo-se, neste caso, uma redução proporcional do aluguel e demais encargos.

## **X – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**10.1** O presente instrumento é, vinculado as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ao seu cumprimento, sendo que as partes expressamente autorizam que o registro imobiliário competente efetue as averbações e registros necessários no que concerne ao presente contrato.

**10.2** O presente instrumento ratifica e consolida todas as tratativas mantidas entre as partes, sejam elas verbais ou escritas.

**10.3 O LOCATÁRIO** expressamente declara ter recebido cópia do presente contrato de locação, concordando com todas as disposições inseridas neste instrumento, se obrigando por si, seus funcionários e/ou terceiros que venham frequentar o **IMÓVEL**, a respeitar todas as restrições de uso do **IMÓVEL** instituídas por leis, regulamentos, assim como pela convenção de condomínio e regimento interno do condomínio onde está localizado, ainda que tais restrições venham ser impostas após a assinatura do presente contrato, sendo que todas as características e restrições do **IMÓVEL** são de pleno conhecimento do **LOCATÁRIO**.

**10.4 O LOCATÁRIO** declara, para todos os fins de direito, ter efetuado vistoria prévia do **IMÓVEL** que ora recebem em locação, e que o **IMÓVEL** se encontra em perfeito estado de conservação, limpeza e habitabilidade, e que referido **IMÓVEL** lhe é entregue com todas as instalações hidráulicas e elétricas em perfeito estado de funcionamento, bem como piso, rebaixamento de gesso, rede frigorígena e rede elétrica. As partes assinam, em separado, laudo de vistoria conjunto efetuado no **IMÓVEL**, integrante o presente contrato na forma de Anexo I.

**10.5 Não** poderá o **LOCATÁRIO** sublocar, ceder ou emprestar o **IMÓVEL**, assim como transferir o presente contrato a terceiros, total ou parcialmente, sem que haja prévio e expresse consentimento do **LOCADOR**.

**10.5.1** Na hipótese do **LOCATÁRIO** ser pessoa jurídica a vedação acima se aplica inclusive para a hipótese de transferência do controle societário.

**10.6** Na hipótese de cessão ou sublocação devidamente autorizada, conforme acima mencionado, o **LOCATÁRIO** permanecerá solidariamente responsável, junto com o cessionário, pelo cumprimento de todas as obrigações aqui ajustadas, responsabilizando-se inclusive pela devolução do **IMÓVEL** livre e desimpedido de coisas e pessoas quando do término do prazo, sujeitando-se a todas as penalidades previstas neste instrumento.

**10.7** Constitui faculdade do **LOCADOR** a alienação, a qualquer tempo, do **IMÓVEL** objeto do presente contrato a terceiros, desde que o **LOCATÁRIO** não exerça seu direito de preferência dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de comunicação encaminhada pelo **LOCADOR** neste sentido.

**10.7.1** Caso o **LOCATÁRIO** não exerça seu direito de preferência, o **LOCADOR** poderá colocar o **IMÓVEL** à venda, sendo que o **LOCADOR**, neste caso, deverá disponibilizar o **IMÓVEL** para visitas em data e horário a ser comunicados previamente pelo **LOCADOR**, sempre respeitado o horário comercial.

**10.8** A menos que se tenha disposto de modo diverso, para os efeitos deste contrato, as notificações serão efetuadas por telegrama com aviso de recebimento e comprovação de conteúdo, carta registrada, via notarial ou judicialmente, sendo que somente serão consideradas como recebidas quando forem efetivamente entregues no endereço indicado no preâmbulo pelas partes. Além disso, as partes concordam expressamente que as citações, intimações e notificações judiciais sejam feitas por meio de correspondência com "AR", fax, telegrama ou carta protocolada, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, de acordo com o artigo 58, Inciso IV, da Lei 8.245/91.

**10.9 O LOCATÁRIO** fica obrigado a comunicar ao **LOCADOR** de todas correspondências, avisos, lançamentos, intimações e notificações que para eles sejam enviadas ou entregues no **IMÓVEL** alugado.

**10.10** Qualquer modificação de endereço de correspondência deverá ser informada, por escrito, para as demais partes contratantes, sob pena de aquelas encaminhadas ao local indicado no presente contrato serem consideradas válidas e eficazes.

**10.11** O contrato de Locação contemplará os serviços de manutenção, na rede hidráulica e em todo luminotécnico, referente a troca de lâmpadas e demais serviços necessários na sala, de acordo com apresentação de solicitação por e-mail que venha a demonstrar ser de desgaste natural e não por quebra ou destruição voluntária do Locatário que deverá arcar por conta própria caso isso ocorra.

**10.12** Fica eleito o foro da Comarca de Goiânia/GO, da situação do **IMÓVEL** para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, assim, por estarem as partes justas e contratadas, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, tudo na presença de duas testemunhas e para os devidos fins e efeitos de direito.

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor.

Goiânia, 10 de Agosto de 2022

  
**MARCIO FELICIANO DA COSTA - Locador**

  
**VITTOR ARTHUR GALDINO - Locatário**

**Testemunhas:**

Nome:

CPF:

Assinatura:

Nome:

CPF:

Assinatura:

