

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADOR(A): SUELI DE AGUIAR FERREIRA, brasileira, casada, portadora do CPF: 427.966.951-15 e do RG: 3329087 SSP/GO, residente e domiciliada no município de Itaberaí.

LOCATÁRIO(A): FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA AO MENOR INHUMENSE - FAMI, sob o n. de CNPJ: 73.573.297/0001-58, representado pelo José Ferreira Corte, brasileiro, casado, portador do CPF: 168.663.041-72 e RG: 734588 SSP-GO, Fone: (62)99619-2817, e-mail: mri_pessoal@hotmail.com e fundacaofami2014@gmail.com. Endereço de referência: Rua da Saudade, Quadra 135, lote 19, Setor Centro, Inhumas - GO, CEP: 75.400-0549, Fone: 62-3514-8409, 62-3514-7846 e 62-3514-1743.

IMÓVEL: Localizado na Rua 14, Quadra 19, lote 05, Lojas Comercial (loja 01 e loja 02), do Edifício Avelino, Vila Leonor, Itaberaí - GO. CEP: 76.630-000.

I - DO OBJETO

CLÁUSULA 1ª - Pelo presente instrumento particular de **Contrato de locação** as partes acima qualificadas (locador e locatário), ajustam entre si a locação residencial do imóvel de propriedade do **LOCADOR(A)**, situado na Rua 14, Quadra 19, Lote 05, Lojas comercial, do Edifício Avelino, Vila Leonor, Itaberaí - GO. CEP: 76.630-000, mediante as seguintes cláusulas e condições legais e contratuais.

II- DO PRAZO

CLÁUSULA 2ª - O imóvel objeto do presente **Contrato de Locação** é locado neste ato ao(á) **LOCATÁRIO(A)** pelo prazo de 12 (doze) meses consecutivos, iniciando-se em **01/05/2023** com término em **01/05/2024**, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial. **Sendo o vencimento do aluguel todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente, conforme combinado com a CONTRATANTE.**

§ 1º - A permanência do **LOCATÁRIO(A)** após 24 (vinte e quatro) horas do prazo previsto na cláusula 2ª, caracterizará a prorrogação automática do contrato que assumirá a condição de "contrato de locação por prazo indeterminado".

§ 2º - A devolução do imóvel, pelo **LOCATÁRIO(A)**, antes do prazo previsto na cláusula 2ª, caracterizará rescisão contratual e obrigará ao **LOCATÁRIO(A)** ao pagamento de multa contratual, correspondente ao valor de **03 (três) aluguéis vigentes à época do fato, proporcionais ao término deste contrato.**

§ 3º - A dispensa da multa indicada no parágrafo anterior ocorrerá apenas se a devolução do imóvel acontecer **após 12 (doze) meses** do prazo previsto na cláusula 2ª e condicionada à comunicação, por escrito, ao **LOCADOR(A)**, da intenção de deixar o imóvel, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

§ 4º - Caso **O (A) LOCATÁRIO(A)** resolva renunciar aos termos deste contrato de locação, em qualquer hipótese, deverá fazê-la mediante **carta com Aviso de Recebimento ou por meio formal à imobiliária representante do LOCADOR(A) ou ao próprio LOCADOR(A), com antecedência mínima de 30 (trinta) dias**, sob pena de não o fazendo, se obrigar a pagar ao (à) **LOCADOR(A)** o valor de multa equivalente a **01 (uma) vez o valor do aluguel vigente**, acrescidos dos encargos previstos no parágrafo 6º da Cláusula 3ª.

§ 5º - **O LOCATÁRIO** ficará dispensado da multa se a devolução do imóvel decorrer de transferência pelo seu empregador, privado ou público, para prestar serviços em localidades diversas daquela do início do contrato, notificando por escrito, **O LOCADOR** com prazo de no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência, consoante reza o Parágrafo Único do artigo 4º da Lei nº 12.112/09.

§ 6º - O presente contrato de locação poderá ser renovado por igual período, observando o disposto no art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

III- DO ALUGUEL, FORMA DE PAGAMENTO, ENCARGOS, REAJUSTE

CLÁUSULA 3ª - O aluguel mensal é no valor de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) no período de 06 (seis) meses e R\$4.000,00 (quatro mil reais) do sétimo mês até o final do contrato que deverá ser pago pelo o(a) **LOCATÁRIO(A)**,

sendo que o valor do aluguel deve ser pago pontualmente por meio de transferência bancária para a **CONTA de titularidade Sueli Aguiar Ferreira, agência: 4348, conta poupança: 28404-5, Banco ITAU**, em espécie ou por outra forma ou local que o **LOCADOR(A)**, por escrito determinar.

§ 1º - O (A) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a enviar/exibir ao **LOCADOR** os comprovantes de pagamentos referentes ao mês vencido, que terá como marco inicial (mês vencido), a data de assinatura do recibo chave, ou na sua falta, a data da assinatura do contrato de locação.

§ 2º - O **LOCADOR** deverá fornecer ao(à) **LOCATÁRIO(A)** o recibo discriminado das importâncias pagas por este, sendo vedado condicionar o recebimento de qualquer das parcelas ou dos encargos exigidos em razão do contrato de locação ao pagamento de qualquer outro.

§ 3º - Em caso de mora no pagamento do valor do aluguel, será aplicado a título de multa contratual pelo atraso, o percentual de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros mensais de 1% (um por cento) sobre o montante (principal acrescido da multa), até o efetivo pagamento.

§ 4º - Caso o pagamento não ocorra até o **15º (décimo quinto) dia após o vencimento da parcela**, os respectivos recibos serão encaminhados ao Departamento Jurídico ao **LOCADOR** ou do seu procurador, que adotará as providências necessárias para o recebimento da(s) parcela(s) vencida(s), inclusive interposição de Ação Judicial pertinente, se for o caso.

§ 5º - O (A) **LOCATÁRIO(A)** se obriga a passar as contas de água (SANEAGO) e energia (ENEL) para o seu nome pessoal, tendo 10 (dez) dias úteis para realizar essa mudança, após a assinatura do CONTRATO, podendo o mesmo acarretar em multa ou dissolução do mesmo.

CLÁUSULA 4ª – Nos termos do Art. 22, inciso VIII da Lei 8.245/91, por convenção das partes, fica o (a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e Taxa de Limpeza Pública (TLP), vinculados ao presente contrato cujo pagamento será exigido juntamente com o período/mês do aluguel da ocorrência do fato gerador, e se obrigando ainda as despesas ordinárias de condomínio e taxas como água e luz inteiramente desvinculadas do contrato e pagas diretamente ao órgão arrecadador, constituindo, entretanto, o não pagamento pelo **LOCATÁRIO(A)** dos referidos encargos na data apazada, infração contratual passível de despejo, independentemente das sanções previstas no parágrafo 6º da cláusula 3ª.

§ 1º - O **IPTU/TLP** do ano em curso será calculado proporcionalmente, a contar da data da assinatura do contrato até o mês de dezembro.

§ 2º - Será de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento das multas decorrentes de atrasos na liquidação de qualquer dos encargos, ou decorrentes de descumprimento de normas, regulamentos, decisões de Assembléia ou convenções de condomínio do imóvel, mesmo que lançadas em nome do **LOCADOR**.

CLÁUSULA 5ª – O valor do aluguel será reajustado anualmente, de conformidade com a variação do IGP-M/FGV, apurada no ano anterior, e na sua falta, por outro índice criado pelo Governo Federal, incidente e calculado sobre o último valor do aluguel pago no último mês do ano anterior.

§ 1º - O reajuste da locação é automático e caso o(a) **LOCATÁRIO(A)** não pague o aluguel acrescido da correção na data estipulada, o mesmo será cobrado retroativamente a qualquer data.

§ 2º - O aluguel poderá sofrer reajuste, ao preço de mercado, na forma do Art. 19 da Lei 8.245/91, no prazo de dois em dois anos a partir do início do presente contrato.

§ 3º - A quitação de alugueis a cada vencimento não ilide a cobrança de eventuais débitos anteriores, quer em relação ao aluguel, quer em relação aos encargos estipulados, quer em relação a diferença no aluguel, resultantes de aplicações errôneas do índice de reajuste dos alugueis previsto na Lei.

IV- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA 6ª – O(A) **LOCATÁRIO(A)** tem preferência em adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR(A)** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, nos termos disposto nos artigos 27 ao 30 da Lei 8.245/1991.

§ 1º - O(A) **LOCATÁRIO(A)** se compromete, no caso do imóvel ser colocado à venda, estipular um horário entre 08h00 e 18h00, diariamente, para visita dos interessados.



§ 2º - Na hipótese de alienação do imóvel com contrato de locação vigente, o adquirente se obrigará a respeitar a integralidade do contrato de locação em seus termos e condições, consoante o artigo 8º da Lei 8.245/1991.

V- DA CONSERVAÇÃO, SEGURO, MANUTENÇÃO E UTILIZAÇÃO

CLÁUSULA 7ª – O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a manter, no curso da locação, o imóvel no estado em que o recebe nos termos do LAUDO DE VISTORIA e a devolvê-lo no mesmo estado, mediante lavratura do TERMO DE RECEBIMENTO, o qual será assinado por duas testemunhas, onde serão registradas de forma detalhada, as condições em que o imóvel se encontra. **Compromete-se, ainda, a fazer às suas custas sem direito a qualquer indenização, todos os reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários no imóvel, a partir desta data.**

Parágrafo Único – O LOCADOR responde pelos vícios ou defeitos ocultos no imóvel.

CLÁUSULA 8ª – O(A) LOCATÁRIO(A) deverá fazer, através da Companhia Seguradora de sua livre escolha, ou contratar pela própria imobiliária, o seguro contra incêndio do imóvel locado, cujo valor da importância da segurada não pode ser inferior a 150 vezes (cento e cinquenta vezes o valor aluguel).

§ 1º - Caso o valor desta locação seja menor que o valor médio de mercado, ou ainda, redefinido pela Seguradora, após inspeção do risco, o(a) **LOCATÁRIO(A)** poderá fazer seguro complementar dos móveis e utensílios de sua propriedade, figurando como beneficiário no primeiro caso o **LOCADOR**, e no segundo, o(a) **LOCATÁRIO(A)**.

§ 2º - **O(A) LOCATÁRIO(A)** se obriga a apresentar a apólice devidamente quitada quando do pagamento do primeiro mês de aluguel ou dos períodos de renovação da presente locação caso aconteçam, constituindo, na sua ausência, infração contratual passível de rescisão do presente instrumento contratual.

§ 3º - Quaisquer danos em decorrência de incêndio nas dependências do imóvel por caso fortuito ou não, independentemente de cobertura por PRÊMIO DE SEGURO, serão de exclusiva responsabilidade do(a) **LOCATÁRIO(A)**, que para tanto, deverá exercer constante vigilância para evitar o sinistro, sob pena de responsabilidade civil e criminal.

§ 4º - A ocorrência de desastres desencadeados por força da natureza, tais como faíscas elétricas, inundações, desabamentos, abalos sísmicos, bem como incêndios ou acidentes motivados por terceiros, não acarretará responsabilidade solidária do **LOCADOR** pelos danos materiais ou pessoais com relação aos pertences e haveres, assim como a segurança pessoal dos que estiverem no imóvel locado. A existência desses fatos será motivo de rescisão de pleno direito do presente contrato, podendo continuar em vigor se as partes assim acordarem e o imóvel estiver em condições para este fim.

§ 5º - Para que o **LOCADOR** possa verificar o exato cumprimento pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** sobre as disposições contidas nas cláusulas anterior, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, desde já, autoriza o **LOCADOR** que durante a vigência da locação, de três em três meses, fazer vistoria do imóvel, no horário comercial ou outro horário a ser ajustado entre as partes.

CLÁUSULA 9ª – O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a si e aos demais usuários do imóvel locado, utiliza-lo de forma a não prejudicar o sossego, bom nome, higiene, estética e segurança. No caso de condomínio, cumprir e fazer cumprir integralmente as disposições legais estabelecidas nos Estatutos e Convenções Condominiais, não podendo ter o imóvel outra destinação, nem ser emprestado, cedido, sublocado ou transferido, no todo ou em parte, não se constituído, a simples demora do **LOCADOR** em exercer o seu direito, liberalidade ou consentimento.

§ 1º - Cumpre ao(a) **LOCATÁRIO(A)** fazer imediata comunicação ao **LOCADOR**, por escrito, sempre que ocorrer avaria grande na estrutura ou nas instalações do imóvel, onde não poderão em nenhuma hipótese ser depositados artigos inflamáveis, explosivos ou de fácil deterioração.

§ 2º - Caracterizada a situação prevista acima, caso o **LOCATÁRIO** não comunique imediatamente o **LOCADOR**, ou seus representantes, o mesmo não estará obrigado a reparar qualquer dano causado ao imóvel pela demora na comunicação pelo **LOCATÁRIO**, nos termos do artigo 23, inciso IV da Lei nº 8.245/91.

§ 3º - O LOCATÁRIO fica proibido de fazer qualquer tipo de furo em paredes e revestimentos no imóvel sem antes comunicar o LOCADOR, ou seus representantes, devido á ter passagens de canos nas paredes, o mesmo estará obrigado a reparar qualquer dano causado ao imóvel, caso não verifique quais os locais podem ser perfurados.

CLÁUSULA 10ª – A fim de resguardar-se o imóvel de qualquer dano decorrente da ausência do **LOCATÁRIO(A)** e no intuito de defender-se a sua integridade contra possíveis esbulhos ou turbações, fica o **LOCADOR** expressamente autorizado a ocupar o imóvel, independentemente de qualquer procedimento judicial, uma vez comprovado o

abandono do imóvel durante 07(sete) dias consecutivos após vencido o segundo mês sem o pagamento dos aluguéis respectivos. Nesta hipótese, o LOCADOR após lavrar termo de abandono e vistoria, firmado por 02(duas) testemunhas se imitirá na posse do imóvel, havendo-se como bom e exato o termo de vistoria, para fim de comprovação do estado do imóvel e arrolamento dos eventuais bens que nele se encontrem.

CLÁUSULA 11ª – São expressamente proibidas modificações e acréscimos no imóvel locado. Qualquer benfeitoria será executada mediante prévia autorização por escrito do LOCADOR, que dependerá de solicitação, por escrito, do LOCATÁRIO AO LOCADOR, ou seu representante legal. Acréscimos ou benfeitorias, úteis ou necessárias, ainda que consentidas pelo(a) LOCADOR(A), se incorporarão ao imóvel e não gerarão para o(a) LOCATÁRIO(A) qualquer indenização ou direito de retenção ao valor ou bem, salvo se constar expressamente o consentimento do LOCADOR em arcar com as despesas das benfeitorias. Qualquer taxa ou multa proveniente de obras em reparações, modificações, acréscimos ou benfeitorias no imóvel, serão pagas exclusivamente pelo(a) LOCATÁRIO(A).

§ 1º - As benfeitorias voluptuárias não são indenizáveis e – tal como as benfeitorias úteis e necessárias custeadas pelo LOCATÁRIO – só poderão ser levantadas se de sua retirada não resultar dano ao imóvel.

§ 2º - Caberá ao LOCATÁRIO fazer por sua conta, urgência, solidez e perfeição, todos os reparos de estragos a que der causa, bem como aqueles reclamados do uso do imóvel, bem como manutenção de portão eletrônico, interfone, videofone, chuveiros elétricos e aquecedores, triturador de pia da cozinha, equipamentos elétricos, manutenção de piscina, dentro outros, quando existirem, mantendo todas as suas instalações em normal funcionamento, responsabilizando-se, também, pela sua conservação e limpeza.

§ 3º - Será de responsabilidade do LOCATÁRIO a contratação de empresas ou profissionais prestadores de serviço de manutenção de sistema de alarme, sistema de TV por assinatura, portão eletrônico e interfone, se for o caso, arcando com as despesas decorrentes, inclusive os referentes à instalação dos serviços que vier a solicitar.

§ 4º - O(A) LOCATÁRIO(A) declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra identificado no LAUDO DE VISTORIA o qual é parte integrante deste contrato, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízo decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

VII – DA ENTREGA DO IMÓVEL

CLÁUSULA 13ª – As obrigações e responsabilidades assumidas pelo(a) LOCATÁRIO(A) neste contrato, persistirão além do termo final da locação, até a efetiva devolução do imóvel, que apenas se provará através do distrato de locação assinado pelas partes.

§ 1º - Na data da assinatura do distrato de locação, o LOCATÁRIO deverá apresentar ao LOCADOR ou representante do LOCADOR, os comprovantes de pagamento de IPTU/TLP, contas de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto, taxas ordinárias condominiais, declaração de nada consta fornecida pelo síndico ou pela administradora pelo síndico e de serviços de terceiros eventualmente contratados para o imóvel, quando for o caso.

§ 2º - Também fica pactuado entre as partes, que na ocasião da entrega do imóvel, seja qual for o motivo, é obrigação do LOCATÁRIO requerer, junto as empresas fornecedoras de energia e água, o lacre dos relógios de consumo e do fornecimento de seus serviços, sob pena de arcar com todas as despesas relativas ao não desligamento.

§ 3º - Ao término da locação o LOCATÁRIO deverá realizar os reparos de qualquer dano porventura verificados, bem como a pintura do imóvel na mesma cor e padrão de forma a adequá-lo às condições descritas no Laudo de Vistoria, antes da entrega das chaves aos LOCADORES, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei.

VIII – DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 14ª – Findo o prazo contratual estipulado na Cláusula 2ª do presente contrato, se houver intenção do(a) LOCATÁRIO(A) e concordância do LOCADOR em sua prorrogação, as partes se comprometem a aceitar as normas e cláusulas constantes deste contrato.

CLÁUSULA 15ª – Fica eleito o foro de 8 CCA de Goiânia (Oitava corte de conciliação e arbitragem de Goiânia), com expressa renúncia de quaisquer outros, por mais especiais que sejam, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato.

E por estarem justos e contratados, e na melhor forma de direito, assinam o presente instrumento, juntamente com os fiadores e duas testemunhas, em duas vias de igual teor e forma, para um só efeito, depois de lidas e achado conforme para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Itaberaí, 24 de abril de 2023.

Sueli de Aguiar Ferreira

Locador(a): **SUELI DE AGUIAR FERREIRA**
CPF: 427.966.951-15

Locatário(a): **FAMI – FUNDAÇÃO DE ASSISTÊNCIA AO MENOR INHUMENSE**
CNPJ: 73.573.297/0001-58

Representante do Locatário(a): **JOSÉ FERREIRA CORTE**
CPF: 168.663.041-72

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



02312304244657224300064

Consulte: <https://see.tigo.jus.br/buscas>

Reconheço por Verdadeira a assinatura de **SUELI DE AGUIAR FERREIRA** - 0054* 79144D*. Dou fé. Emolumentos: R\$6,67, Fundos Estaduais: R\$1,42, ISS: R\$0,33

Itaberaí-Goiás, 02 de maio de 2023.
da Verdade

Em Teste

Luiz Gustavo Silva Ferreira
Escrevente

