

Locação → Imóveis

HMI



Aluguel, Venda e Avaliação.

NÓS CONFIAMOS EM DEUS

CJ - 8.989

Av. C-04 nº 584 Qd-13/A Lt-01 - Jardim América - Fone/Fax: (62) 3251-0065 / 3274-4500
CEP.: 74.265-040 – Goiânia-Go

CONTRATO DE LOCAÇÃO

TOMBO 200 / HMI
VISTO 8/10
DATA 08 / 10 / 2018

LOCADOR (A): JASON DE MELO ABREU, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº. **1327075 SSP/GO** e **CPF: 247.272.961-87**. Neste ato representado pelo seu bastante procurador, a **CIDADE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com **CNPJ: 05.361.430/0001-52**, com sede na Av. C-4 nº584 Qd-13/A Lt-01- Setor Jardim América – Goiânia-Go.

LOCATÁRIO (A): INSTITUTO DE GESTÃO E HUMANIZAÇÃO IGH, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos – em formato de associação, com denominação fantasia de **INSTITUTO DE GESTÃO E HUMANIZAÇÃO IGH**; sendo esta filial, inscrita no **CNPJ nº 11.858.570/0002-14**, localizada à Av. Perimetral, Qd.37 Lt.74, Sala 101 – Condomínio Emival, St. Coimbra – Goiânia / Go. Para tanto representada pelo superintendente, o Srº **PAULO BRITO BITTENCOURT**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº **0354215507 SSP/BA** e **CPF: 457.702.205-20**, residente e domiciliado à Rua Emilio Odebrecht, nº 105, Aptº 401, Bairro Pituba – Salvador / BA.

IMÓVEL: UMA SALA COMERCIAL, Contendo: 01 sala com divisória pré moldada e 01 banheiro; Sito à Av. Perimetral, Qd.37 Lt.74, Sala 101 – Condomínio Emival, St. Coimbra – Goiânia / Go.

TELEFONE DE CONTATO: (X) SIM () NÃO (62) 3956-3920 / (71) 3277-0850

PRAZO: 09 (NOVE MESES)

INÍCIO: 30 de Janeiro de 2018

TÉRMINO: 30 de Setembro de 2018

FIM OU DESTINO: NÃO RESIDENCIAL

REAJUSTE: Conforme cláusula no decorrer do contrato.

VENCIMENTO: 30

Assinam este instrumento de contrato solidariamente entre si, na presença ou na ausência do devedor principal, como principais pagadores:

FIANÇA/ FIADOR/ GARANTIA - (Conforme os termos de cláusula deste Contrato):

***** LIBERADO PELO LOCADOR *****

ALUGUEL MENSAL: R\$ 920,00 (NOVECENTOS E VINTE REAIS)

Os signatários que contratam nas qualidades indicadas no anverso desta folha têm entre si, ajustada a presente locação, mediante as seguintes cláusulas e condições que, mútua e respectivamente se obrigam;

I- 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 ao **LOCADOR**, nas condições das cláusulas VII e VIII.

II - **ALUGUEL** - O aluguel mensal já estipulado no anverso desta folha, vence no dia 30 de cada mês, ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a pagá-lo ao **LOCADOR**, em moeda corrente no seu domicílio ou do seu procurador, impreterivelmente até o trigésimo dia do mês seguinte ao vencido independente de aviso de cobrança **FICANDO EM CASO CONTRÁRIO, ACRESCIDO DE 2% (dois) por cento**, sobre os aluguéis em atraso a título de penalidade contratual, sem prejuízo da exigibilidade das

demais obrigações aqui estipuladas. Caso haja cobrança será subtendida como simples liberalidade do **LOCADOR**, nunca cabendo ao **LOCATÁRIO**, alegar falta de cobrança.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O aluguel referente ao primeiro mês de locação será pago integral e adiantado. Para uniformizar os recebimentos, no segundo mês far-se-á o acerto dos dias vencidos até o **trigésimo** dia do mesmo que completando um período de trinta **(30) dias**, vencendo-se os aluguéis subsequentes no dia **30** de cada mês. Entretanto, será cobrado adiantado esse período um mês, vencendo-se os demais aluguéis subsequentes no dia **30** de cada mês.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O “boleto” bancário deverá ser enviado ao locatário, pelo correio, com a antecedência que permita o pagamento do aluguel e encargos em tempo hábil.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Caso o Locatário não receba o **BOLETO BANCÁRIO** para o pagamento do aluguel, com a antecedência mínima de 03 (três) dias do vencimento, o mesmo se obriga e se compromete a procurar a **ADMINISTRADORA**, sediada à Av. C-4 nº 584 Qd. 13-A Lt. 01 – Jardim América, Goiânia – Goiás, no horário bancário, de modo a solicitar a 2ª Via do **BOLETO** para pagamento exclusivo no banco. Ressalta-se que a **ADMINISTRADORA**, não receberá valores de aluguéis cujo vencimento se encontrar dentro dos limites de prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro desta cláusula.

III - IMPOSTOS, TAXAS E DESPESAS - Correrão mensalmente ou de acordo com a época ou forma de cobrança pelos poderes constituídos, sempre por antecipação, por conta do **LOCATÁRIO**, que se obriga a pagar junto aos **ÓRGÃOS** competentes ou na caixa da **ADMINISTRADORA**: Imposto predial, taxa de limpeza Pública, Conservação de asfalto, Taxa de água-esgoto, Taxa de energia, Taxa de telefone, taxas bancárias, Prêmios de seguros, Taxa de condomínio (exceto as despesas extraordinárias de condomínio conforme previsto na **LEI DO INQUILINATO** Adm. Limpeza e manutenção de bomba d'água, despesas ordinárias de condomínio e outras despesas que vierem a ser cobradas pelos órgãos públicos, decorrentes de atos praticados no imóvel pelo **LOCATÁRIO**).

PARÁGRAFO PRIMEIRO- O consumo de luz, água, esgoto e assinatura de

telefone, serão pagos diretamente às Companhias fornecedoras. Mesmo que os recibos não sejam apresentados pela repartição competente, se obrigam a procurar a repartição e pagar suas taxas em dia e apresentá-las à **ADMINISTRADORA**, para anotação na ficha do **LOCATÁRIO** a fim de que a Administradora possa manter em dia o controle de pagamento dos impostos e taxas. Caso o **LOCATÁRIO** atrase com o pagamento de qualquer dos tributos mencionados dá direito à Administradora pagar e apresentar o recibo ao **LOCATÁRIO**, o qual se obriga a quitá-lo na apresentação, sob pena de inadimplemento contratual, ensejando despejo por falta desse pagamento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Desde já fica ajustado que, o **LOCATÁRIO** se obriga a transferir a **CELG** e **SANEAGO**, para seu nome a partir da presente data, ficando, avençado que após o encerramento do presente instrumento, o **INQUILINO** se obriga a transferir as aludidas taxas, juntos aos órgãos competentes, para nome do **LOCADOR**. O **LOCATÁRIO** também se obriga a pagar em dia e apresentar todos os comprovantes de sua direta responsabilidade na devolução do imóvel ao **LOCADOR**, sob pena de enquanto não os apresentar continuar os aluguéis correndo por sua conta.

(1º. - Os valores constantes desta cláusula ficam sujeitos às alterações que ocorrerem inclusive juros, multas e correções monetárias).

(2º. - Sempre que as despesas constantes desta cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente ao **LOCADOR**, ficará o **LOCATÁRIO** obrigado a reembolsá-lo assim que para isso for solicitado).

IV – Face o exposto no Artº 1.208 do Código Civil Brasileiro e para prevenir a responsabilidade dela decorrente, o locatário, autoriza expressamente a administradora a cobrar-lhe juntamente com o aluguel, prêmio de seguro contra incêndio do imóvel locado em seguradora indicada pela administradora e pelo valor real do imóvel. Salvo ocorra à apresentação de apólice de seguro de igual teor e forma da exigida por esta administradora no prazo de 01 (um) dia antes da assinatura deste, fica o locatário desobrigado a cumprir o estipulado na cláusula anterior.

PARÁGRAFO ÚNICO – Em caso de renovação automática, fica desde já autorizado também à renovação do seguro incêndio, e sua cobrança será feita

juntamente com o primeiro aluguel da referida renovação.

V - O pagamento de aluguel além do prazo estipulado conforme data de vencimento sujeitará o locatário a juros de mora **1% (um por cento)** ao mês, multa de **2% (dois por cento)**, além da atualização monetária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O atraso no pagamento do aluguel e encargos da locação superior a 10 dias sujeitará o locatário aos pagamentos dos débitos conforme esta cláusula e ainda, ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em **10% (dez por cento)** para pagamento extrajudicial sobre o total do débito apurado. Os honorários serão de **20% (vinte por cento)** sobre o total de débito apurado, se para o recebimento for necessário ajuizamento da ação judicial da ação judicial, caso em que o débito será também acrescidos das custas judiciais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No caso de ser proposta ação de despejo, o **LOCATÁRIO** poderá evitar a rescisão do contrato pagando no Departamento Jurídico os aluguéis atrasados e encargos devidos acrescidos das verbas acima, além das custas processuais. Nesta hipótese os honorários advocatícios incidirão sobre o valor da causa.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Fica convencionado pelas partes, que na hipótese do ajuizamento de qualquer medida judicial em que figurem como interessados as partes contratantes, a citação, a intimação ou a notificação far-se-ão nos termos do que prescreve o **artigo 58, IV, da lei nº 8.245/91**.

PARÁGRAFO QUARTO - Estipulam as partes na hipótese de ser ajuizado qualquer procedimento judicial ou arbitral pelo (a) **LOCADOR (A)** ou pela **ADMINISTRADORA** incidirão custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do advogado do (a) **LOCADOR (A)** ou da **ADMINISTRADORA** que serão fixados em **20%** do valor dado à causa. A verba será reduzida para **10%** se tratar de acerto extrajudicial, desde que tenha havido interferência, ou seja, prestação de serviço do advogado, ao qual caberão, sempre, os honorários, nesta hipótese.

VI - CESSÃO - O LOCATÁRIO só poderá ceder o presente contrato, sublocar ou arrendar o imóvel locado, no todo ou em parte, mediante prévio e expresso consentimento por escrito do **LOCADOR** com a ciência da **ADMINISTRADORA**, que

se reserva o direito de negá-lo.

VII - CONSERVAÇÃO - Obriga-se o **LOCATÁRIO**, a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido em perfeitas condições de asseio e habitabilidade com aparelhos sanitários, iluminação, globos, portas, portas de aço, janelas, vitraux, fechaduras, chaves maçanetas, trincos, torneiras, assoalhos, pinturas, forros, telhado, vidraças, mármore, granitos, pias, ralos, encanamentos, embolsos e demais acessórios, respondendo pelos prejuízos que sobrevierem não só por culpa sua como pela de seus propostos e sublocatários, correndo por sua conta todas as obras que fizer tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, sem direito de reivindicar qualquer indenização. Se houver, bem como as relativas aos consertos de eventuais estragos, os respectivos ônus, multas, correções monetárias e encargos fiscais, na devolução do imóvel necessitando fazer pinturas, reparos, etc. Os aluguéis continuarão a correr por conta do **LOCATÁRIO** durante as obras.

VIII - OBRAS - O LOCATÁRIO não poderá fazer obras no imóvel locado que lhe altere as condições atuais, que são as mesmas da construção, sem prévio acordo por escrito do **LOCADOR** e bem assim quaisquer serviços que danifiquem ou prejudiquem a sua solidez ou estética, ficando por isso obrigado, em caso de infração desta cláusula, além da pena convencional estipulada, a repor o imóvel nas condições recebidas, salvo o **LOCADOR** preferir recebê-lo com as alterações feitas, e não colocar qualquer anúncio, aviso, notícia, placa, toldo ou sinal em qualquer parte do edifício sem prévio consentimento por escrito do **LOCADOR**. **O LOCATÁRIO** salva convenção escrita, em contrário, não poderá exigir do **LOCADOR** indenização alguma pelas benfeitorias que fizer no imóvel locado, sejam voluntárias, úteis ou necessárias, as quais se reputarão desde logo incorporadas ao mesmo, não dando nenhum direito de retenção.

IX - USO - O uso do imóvel locado fica subordinado ao seguinte:

Ao **LOCATÁRIO** é vedado perturbar de qualquer forma o sossego e a tranquilidade dos demais moradores e nem deixar permanecer ou residir no imóvel pessoa de moral duvidosa que atente contra a moral e os bons costumes. Caso tal

aconteça, estará sujeito o LOCATÁRIO às penalidades e rescisão contratual.

X - TOLERÂNCIA - Quaisquer recebimentos feitos pelo **LOCADOR** fora dos prazos e condições fixadas neste contrato, serão havidos como mera tolerância e não induzem novação dos estipulados.

XI - PENA - Fica estipulada a pena convencional de 10% (Dez por cento) sobre o valor do presente instrumento, para quaisquer dos contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhe competem. A Multa será sempre paga por inteiro, seja qual for o tempo decorrido e embora parcialmente cumprido este contrato. E além da multa acima, à parte infratora, estará sujeita ao pagamento dos honorários advocatícios, custas judiciais e demais combinações legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Sendo o contrato firmado por prazo igual ou superior a **30 meses**, as partes contratantes ficarão isentas do pagamento da multa de rescisão contratual, desde que a parte interessada **NOTIFIQUE POR ESCRITO** a outra, no prazo de **30(trinta) dias** antes do vencimento da **12º(décima segunda), 24ª(vigésima quarta), 36ª(trigésima sexta), 48ª(quadragésima oitava) e 60ª(setuagésima)** parcelas de aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Havendo renovação por prazo indeterminado, ou seja, terminando o prazo estabelecido no contrato de locação e o locatário permanecendo no imóvel, este devera em caso de rescisão notificar a administradora no prazo de 30 dias de antecedência por escrito a desocupação, na ausência do aviso à administradora exigirá a quantia de 01 mês de aluguel e encargos vigentes na época da rescisão (**art. 6º Lei 8.245/91 Lei do Inquilinato**).

XII - Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste instrumento será definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela **SEGUNDA CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIANIA – GO. (2ª CCA-GO)**, eleita pelas partes e indicada nesta clausula, cujo Estatuto e Regimento Interno, registrado no Cartório de Títulos e Documentos, as partes adotam e declaram conhecer, concordar e integrar este instrumento. Qualquer das partes que desejar instaurar o procedimento arbitral, manifestará sua

intenção á 2º CCA-GO, indicando a matéria que será objeto de arbitragem, o seu valor, o nome e qualificação completa da parte contrária, anexando cópia do objeto da reclamação. A controvérsia será dirimida por arbitro preferencialmente único, indicado dentre a lista, nomeados pela 2ª CCA-GO. A arbitragem processar – se á na sede da 2º CCA-GO e o arbitro decidirá com base nas regras de direito e nos moldes preconizados na lei nº9. 307, de 23 de setembro de 1996. “O idioma oficial da arbitragem será o português.”

Locatário (a): _____

INSTITUTO DE GESTÃO E HUMANIZAÇÃO IGH

(Representada pelo superintendente, o Srº PAULO BRITO BITTENCOURT)

XIII - RESCISÃO - Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato independente de qualquer aviso ou interpelação:

- a.) - No término do respectivo prazo;
- b.) - No caso de infração por parte do **LOCATÁRIO** de quaisquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas;
- c.) - No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel, desapropriação, desmoronamento ou impedimento por necessidade ou utilidade pública.

XIV - CLÁUSULA DE INCLUSÃO NO CONTRATO DE LOCAÇÃO DA COBERTURA DE DANOS AO IMÓVEL (QUANDO CONTRATADA). Quando contratada a cobertura adicional de danos ao imóvel. **O LOCATÁRIO** declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Relatório referente ao estado de uso e conservação de imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-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 combinações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

XV - DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL - (Vistoria) fica acordado desde já, desocupado

completamente o imóvel e devolvido as chaves, o **LOCADOR**, têm o prazo de **05 (cinco)** dias úteis para providenciar a vistoria e a verificação dos danos porventura causados durante a locação apresentando ao **LOCATÁRIO** a conta respectiva, que se obriga a pagar imediatamente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica expressamente e definitivamente proibido ao locatário, sob pena de rescisão contratual e conseqüentemente despejo, manter no imóvel locado qualquer tipo de animal, mesmo domestico, sem a devida autorização por escrito do síndico em caso de locação em condomínios.

PARÁGRAFO TERCEIRO – O prazo de contestação da vistoria de entrada e de 07 dias a partir do início do contrato, por escrito e que devera ser entregue na administradora para as devidas providencias de conferencia.

PARÁGRAFO QUARTO – Entretanto, caso o locatário não promova no termino da locação a pintura (reforma do imóvel), poderá a administradora, com amplos e ilimitados poderes, promover tais serviços, apresentando o total das despesas ao locatário e ao (s) fiador (es), ou a seus representante legais, para o pagamento imediato, sob pena de execução judicial incluindo-se nestas taxas de serviços, diligencias judiciais, custas processuais, honorários advocatícios e demais encargos da locação.

XVI - DESPESAS DO CONTRATO - Todas as despesas do presente e futuro contrato tais como: contrato tipo, taxa de expediente, reconhecimento de firmas, vistoria (inicial e final), publicações em jornais, taxas bancarias, Diário Oficial e registros, se for o caso, ficarão a cargo exclusivo do LOCATÁRIO.

XVII - No caso de morte, falência, insolvência ou negligência do fiador, o **LOCATÁRIO** será obrigado, dentro do prazo de trinta (30) dias, a dar substituto idôneo a juízo do **LOCADOR** sob pena de rescisão contratual.

PARÁGRAFO ÚNICO – Fica também em caráter irrevogável e irretroatável

assegurado ao locador o mesmo direito de contratar o seguro fiança locatícia, em substituição à fiança pessoal prestada nesta cláusula.

XVIII - Depois de lido, e por estarem justos e contratados, assinam o presente em duas (02) vias de igual teor, em presença de duas testemunhas para um só efeito, tudo de acordo com a Lei.

Goiânia, 30 de janeiro de 2018.

Locador (a):

Locatário (a):

INSTITUTO DE GESTÃO E HUMANIZAÇÃO IGH

(Representada pelo superintendente, o Srº PAULO BRITO BITTENCOURT)

Dra. Cinthia Santos
Instituto de Gestão e Humanização IGH
Assessoria Jurídica
OAB/BA 27.970

TESTEMUNHAS:

1º Galdos

R.G: 5221120 SPTC/60

2º Betraya Dias

R.G: 5165137 SSP-CD

(Todas as assinaturas, da última página, devem ser reconhecidas em cartório)

(Todas as páginas devem ser vistas)