

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° _____

Instrumento particular de Contrato que fazem entre si a
**GOIÁS TELECOMUNICAÇÕES S. A. -
GOIÁSTELECOM**, e a **TORQUATO E RAMOS
CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA.**

DA LOCADORA

TORQUATO E RAMOS CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2496, 16º Andar Ala A, Jardim Goiás, inscrita no CNPJ/GO sob nº 05.672.300/0001-30, neste ato representado por **ADILSON RAMOS JÚNIOR (OAB/GO. [REDACTED] - CPF [REDACTED])**, doravante denominada LOCADORA.

DA LOCATÁRIA

GOIÁS TELECOMUNICAÇÕES S.A - GOIÁSTELECOM, Pessoa Jurídica de direito privado, constituída na forma de Sociedade de Economia Mista, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 10.268.439/0001-53, com sede na Via Secundária 07 com Via Primária 01, Qd. 01, Lt. 01, s/n, Distrito Agroindustrial, Goianira - GO, CEP: 75.370-000, e endereço eletrônico: goiastelecom@goiasindustrial.com.br, neste ato representada por seu Presidente Sr. **HIPOLITO PRADO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, portador da CI nº. [REDACTED], expedida pelo [REDACTED], e CPF: [REDACTED], residente e domiciliado Rua [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA.

01. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente convênio se fundamenta na Lei Federal 13.303/2016 e 8245/91, Leis Goianas Goiana nº 17.928, de 27 de dezembro de 2012.

02. CLÁUSULA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente contrato: Unidades Comerciais B 154, 155, 156 e 157 - 15º Pavimento, localizadas no Edifício ATON Business Style, na Rua João de Abreu esquina com Rua 9, nº 192, Setor Oeste, Goiânia - GO, incluindo as quatro garagens rotativas vinculadas as referidas unidades.

03. CLÁUSULA - DO VALOR DA LOCAÇÃO

O valor da locação para o período inicial de seis (06) meses: R\$5.000,00 (cinco mil reais), por mês. Não entregue o imóvel após o vencimento do primeiro período de 06 (seis) meses, a Locatária pagará o aluguel mensal de R\$6.000,00 (seis mil reais), com o acréscimo da correção monetária prevista em lei e cláusula contratual.

04. CLÁUSULA - DO PRAZO

O prazo inicial do contrato de locação é 6 meses, com início em 01/03/2020, podendo ser prorrogada a critério da Locatária.

05. CLÁUSULA - UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Exclusivamente para fins comerciais.

06. CLÁUSULA - VENCIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO

O Vencimento do aluguel será todo dia 05, pago mensalmente, em espécie ou por meio de depósito bancário (ou TED) em conta corrente da LOCADORA no Banco Santander - 033, Agência: 0929, C/C: 13 000004-0 em nome de TORQUATO | RAMOS CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA. A confirmação de depósito deverá ser feita mediante envio do comprovante de depósito por fax para a locadora pelo telefone (62) 3515-1666 ou digitalizados e enviados para o e-mail ramosadv@terra.com.br. As chaves são entregues na data da assinatura do presente contrato, assumindo o locatário obrigação de pagamento de taxa condominial desde então.

07. CLÁUSULA - DAS DEMAIS CONDIÇÕES:

As partes qualificadas no preâmbulo deste instrumento particular de contrato de locação têm entre si ajustadas a presente locação mediante as seguintes cláusulas e condições:

1ª - O objeto do contrato é o imóvel descrito no item III, do preâmbulo.

2ª - O prazo de locação é aquele constante no item V, do preâmbulo, obrigando-se a locatária a seu término restituir a locadora o imóvel locado, inteiramente desocupado e nas mesmas condições em que o recebeu, qual seja, em perfeito estado de conservação, com pintura nova e funcionamento dos pertences.

Parágrafo único - A locatária obriga-se a efetuar a devolução do imóvel somente a locadora, mediante recibo, não implicando a aceitação em quitação das obrigações assumidas pela locatária, quanto aos aluguéis, encargos e indenizações por danos causados ao imóvel.

3ª - Findo o prazo deste contrato, mas prorrogada a locação por força de lei ou conveniência das partes, reputar-se-ão prorrogadas e em vigor todas as cláusulas e condições ora pactuadas, regulando as relações entre as partes, até a final e efetiva desocupação do imóvel.

4ª - O aluguel mensal será aquele constante no item IV, do preâmbulo, que se vencerá no dia indicado no item VIII também do preâmbulo e que a locatária se obriga a pagar pontualmente na forma acima prevista.

Parágrafo 1º - Qualquer recebimento fora deste prazo será considerado como mera tolerância por parte da locadora sem prejuízo de quaisquer cláusulas deste contrato e como se nenhum favor houvesse sido concedido.

Parágrafo 2º - Os pagamentos realizados mediante cheque terão sua quitação condicionada à respectiva compensação. A recusa no pagamento pelo banco sacado, qualquer que seja o motivo, tornará nula, de pleno direito a quitação dada e constituirá a locatária em mora de imediato, para efeito do disposto nas cláusulas 6ª e 7ª abaixo.

5ª - O aluguel mensal ora estabelecido será reajustado anualmente, aplicando - se a variação do IGPM/FGV ou outro índice que vier a substituí-lo. O valor sofrerá alterações previstas no item IV do preâmbulo.

6ª - Se o aluguel não for pago pontualmente, ou seja, até o dia de seu vencimento, previsto na cláusula 4ª supra, ficará o total do débito sujeito a atualização desde o vencimento até seu efetivo pagamento, com base no Índice Geral de Preços - Médio (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou na ausência do mesmo, por índice que vier a substituí-lo, calculado "pro-rata-die", acrescido da multa de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o valor corrigido, além de sujeitar os locatários às demais consequências previstas neste contrato ou em lei.

7ª - Correrão por conta da locatária todos os impostos, IPTU e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, além dos gastos decorrentes da utilização do imóvel, tais como taxas de condomínio, luz, água, esgoto, etc. No caso de inadimplência da locatária, obrigando o locador a efetuar o pagamento de tais despesas, as mesmas lhe serão cobradas com o acréscimo de multa de 10 % (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o valor corrigido, além de sujeitar a locatária às demais consequências previstas neste contrato ou em lei.

Parágrafo primeiro - A locatária ficará responsável por quaisquer reparos necessários no imóvel no período de vigência do presente contrato. A locadora estará isenta de qualquer responsabilidade dessa natureza, visto que a garantia do imóvel junto a EBM Construtora e Incorporadora encontra-se expirada. Sendo assim, quaisquer reparos necessários à conservação do imóvel como reparos hidráulicos, elétricos, infiltrações, vidraças dentre outros deverão ser reparados exclusivamente pela Locatária, a exceção do disposto do Art. 22 da Lei 8245/91.

Parágrafo segundo - Após o pagamento da última parcela do IPTU correspondente a cada ano fiscal, a locatária deverá devolver o respectivo carnê ao locador, ou à pessoa que este indicar, para seus arquivos.

8ª - Os encargos previstos nas cláusulas anteriores, bem como nas demais cláusulas deste contrato, passam a integrar de pleno direito o valor dos aluguéis e reputam-se devidos pela locatária independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação prévia, não sendo permitido à locatária deixar de pagá-los pontualmente, sob pretexto de inexistência ou falta de exibição de comprovante, contudo, depois de haver liquidado integralmente esses encargos, será inteiramente lícito à locatária solicitar ao locador esclarecimentos e demonstrações a respeito das quantias cobradas a tal título.

9ª - O imóvel objeto deste contrato será assegurado contra incêndio, explosão (básico) e riscos diversos, pelo valor mínimo de 100 vezes o valor do aluguel ou valor a ser indicado pela

COMPANHIA SEGURADORA, emitindo-se apólice em benefício do locador, a qual lhe será entregue no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente contrato, ficando a cargo da locatária o pagamento do respectivo prêmio, tal valor deverá ser atualizado no vencimento de cada apólice.

10ª - A locatária declara ter vistoriado o imóvel, objeto desta locação, recebendo-o em perfeito estado, comprometendo-se a devolvê-los em perfeito estado de conservação, limpeza e no pleno funcionamento de seus pertencer, sem qualquer direito de retenção, indenização ou compensação, pelos gastos que tenha de efetuar para dar cumprimento a estas obrigações.

Parágrafo 1º - Durante a vigência do presente contrato, caso venham ser verificadas a qualquer tempo nas dependências ou pertencer do imóvel, o locador notificará a locatária para proceder aos reparos necessários nos 10 (dez) dias supervenientes. Não sendo iniciadas as obras neste prazo, poderá o locador mandar efetuar-las, por pessoa ou empresa de sua livre escolha e cobrar da locatária o custo das reparações na mesma data de vencimento do aluguel e demais encargos da locação do mês da ocorrência.

Parágrafo 2º - São expressamente vedadas alterações na estrutura ou na fachada, sem prévia autorização por escrito da LOCADORA - exceto as reformas e adequações já autorizadas na ocasião da assinatura do presente instrumento.

11 - O tempo que a locadora necessitar para reparação de eventuais estragos atribuídos à locatária e o prazo para repor o imóvel no estado anterior será considerado como sendo de locação, respondendo, portanto, a locatária pelos aluguéis e demais encargos de locação durante esse eventual período sem prejuízo de exigir a locadora o valor da multa ajustada.

12 - A locatária desde já faculta a locadora examinar o imóvel locado, quando este entender conveniente, em horário a ser previamente combinado. Caso o imóvel venha a ser colocado à venda a locatária se compromete a permitir visitas em horário previamente combinado.

13 - A locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção da coisa locada por acessões, modificações e benfeitorias porventura nela feita, ainda que tais benfeitorias, junção ou divisão do imóvel, tenha sido feita pela locatária com ou sem o expresse consentimento da locadora - de forma prévia e por escrito - conforme autorizado pela sumula 335, do Superior Tribunal de Justiça.

Parágrafo único - Mesmo que aprovado poderá a locadora exigir que tudo seja repostado no estado primitivo, antes da devolução das chaves - na oportunidade da rescisão e/ou término do contrato. Não se aplica esta regra quanto às reformas e adequações já autorizada na ocasião de assinatura do presente instrumento.

14 - A locatária fica obrigada, no curso de locação a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos, abrigando-se a não praticar e proibir a prática dentro dos limites do imóvel de jogos de azar, leilões e atos contrários aos bons costumes e à ordem pública, assumindo toda responsabilidade por qualquer pena em que incorra em razão da atividade exercida no imóvel locado, declarando ter pleno conhecimento de todas as restrições ao uso do imóvel impostas por lei ou regulamentados atualmente vigente.

15 - A locatária não poderá incluir no seu contrato social novos sócios ou alterar os atuais sem informar a locadora, isso porque todos os descontos e condições dos aluguéis foram

negociados e dados exclusivamente para seus atuais sócios - em razão da relação de confiança estabelecida entre as partes. Além disso, ela não poderá sublocar, nem emprestar a coisa locada no todo ou em parte, não podendo ceder ou transferir este contrato a outrem, sem o consentimento prévio e por escrito da locadora, consentimento este que em hipótese alguma poderá ser presumido, ressalvadas as prerrogativas legais do sócio majoritário o Estado de Goiás.

16 - O imóvel locado destina-se única e exclusivamente para os fins consignados no item VII, do preâmbulo, não podendo ser desvirtuada na sua finalidade, sob pena de rescisão do presente contrato.

17 - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, ressalvando à locatária tão somente a faculdade de haver do poder expropriante, a indenização a que porventura tiver direito.

18 - A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas e condições pagará a outra a multa igual a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração e sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

Parágrafo único - A multa não exime a locatária do pagamento de indenização por eventuais estragos e danos ocasionados no imóvel.

19 - Fica esclarecido que todas as sanções, atos e medidas, pactuadas neste contrato, produzirão desde logo seus efeitos independentemente de quaisquer avisos, notificações e interpelações prévias.

20 - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado no foro de imóvel (Goiânia - Estado de Goiás), com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para a defesa de seus interesses, na base de 10 % (dez por cento), além das despesas judiciais e extrajudiciais que se verificarem.

21 - As partes, expressamente, autorizam que as citações, intimações e notificações, que tenham por objeto o presente contrato, sejam efetuadas através de correspondência com aviso de recebimento ou por e - mail, previamente indicado pelas partes.

22 - Na hipótese de a locatária pretender efetuar averbações e/ou registros deste contrato, todas as despesas daí decorrente serão de sua inteira responsabilidade.

23 - A locatária tem total e exclusiva responsabilidade pelo atendimento às exigências dos poderes públicos e no que couber perante as instituições privadas e, bem como, quanto à estrutura do imóvel no todo ou em suas partes.

24 - A locatária declara para todos os fins e feitos de direito, que recebeu o imóvel locado em perfeito estado de conservação e uso, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo, neste 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 e 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.

Declarando terem lido atentamente todas as cláusulas sem exceção e estando em conformidade em a vontade dos contratantes que, por assim estarem justas e contratadas, assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor, diante de 02 (duas) testemunhas.

Goiânia, 01 de março de 2020.

[Handwritten signature]

TORQUATO E RAMOS CONSULTORIA E ASSESSORIA LTDA
LOCADOR

Cartório Silva

[Handwritten signature]

HIPOLITO PRADO DOS SANTOS
Presidente da GOIÁS TELECOMUNICAÇÕES S.A
LOCATÁRIA

[Handwritten mark]

TESTEMUNHAS:

Assinatura:

Nome: [Redacted]

RG: [Redacted]

CPF: [Redacted]

Assinatura:

Nome: [Redacted]

RG: [Redacted]

CPF: [Redacted]

Cartório Silva 1º REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
 Avenida 85, LT 2526 - Cid. 231 - Setor Marista - Cep 74160-010
 Goiânia - Goiás - Fone: (62) 3604-3142 / (62) 3528-9300
 Mateus da Silva - Tabelião

00062002185724509460300
<https://portal-extrajudicial.tjgo.ius.br/>

Reconheço por Semelhança a assinatura de HIPOLITO PRADO DOS SANTOS, Dou Fé. *0182* *F1AKVN8K0-702855-10*.
 Goiânia, 19/02/2020 - 11:13:23h.

Em Teste da Verdade.
 Leandro Ricardo da Silva - Escrevente

