



2008/195610.

* 2012/293078
(21/11/12)

CL N° 004/2008

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM A ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS
DE GOIÁS - OVG E TRANSCENTRAL
TRANSPORTADORA CENTRAL LTDA, NA FORMA
ABAIXO:**

Locador (a)

Nome: **TRANSCENTRAL TRANSPORTADORA CENTRAL**
CNPJ/CPF/MF: 24.782.914/0001-10

Locatário (a)

Nome: **ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS**
CNPJ/CPF/MF: 02.106.664.0001/65

Objeto do Contrato

Tipo Imóvel: Galpão
Endereço: Av. Paraná, N° 409, Qd. 97, Lt. 07 – Setor Campinas - Goiânia – UF - GO

Prazo

N° de Meses: 48 (Quarenta e oito) meses
Início: 16/10/2008
Término: 15/10/2012

Finalidade

Tipo Finalidade: Para funcionamento do Restaurante Cidadão de Campinas – Goiânia - GO

Preço e Condições de Pagamento

O valor acordado será de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) para os seis primeiros meses e de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) a partir do sétimo mês.
O Aluguel vence todo dia 15 (quinze) de cada mês.
Aluguel deverá ser pago junto à rede bancária mediante boleto bancário.

Reajuste/Indexador

O contrato será reajustado a cada 12 (doze) meses, sendo que o primeiro reajuste será sobre o valor de R\$ 6.500,00.
O Índice pactuado para o reajuste é o IGPM – FGV (Índice Geral de Preços a Mercado) da Fundação Getúlio Vargas.

O locador, como proprietário do imóvel, neste ato representado pela sua bastante procuradora a empresa **URBS Empreendimentos Imobiliários e Consultoria Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 02.266.468/0001-58, com sede à Rua 132, n° 45, Setor Sul, nesta Capital, pelo presente contrato cede em locação seu imóvel nas formas e condições descritas, além das cláusulas abaixo:

DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA - Declara o locatário para todos os fins legais e de direito, receber o imóvel, especificado na página 1 (em Objeto do Contrato), em condições de atender os fins a que se destina, cuja descrição completa e detalhada se encontra no termo de vistoria e especificação das características do imóvel, o qual segue anexo a este contrato, obrigando-se a restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu ou por acordo entre as partes.

Parágrafo Único - Fica estabelecido o prazo de 07 (sete) dias, a partir da data de início do contrato, especificado na página 1, para que o locatário reclame, por escrito, sobre qualquer problema relacionado ao imóvel que conflitar com o termo de vistoria e especificação das características do imóvel. As reclamações verbais ou escritas apresentadas após o referido prazo não serão acolhidas.

DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel mensal, livremente estipulado pelas partes é o constante na página 1 (em Preço e Condições de Pagamento), mais o valor da tarifa bancária.

Parágrafo Primeiro - O valor do aluguel ora contratado será reajustado a cada 12 (doze) meses, independentemente de notificação ou aviso, tomando-se como índice para tal reajuste, o IGP-M (Índice Geral de Preço do Mercado), fornecido pela "Fundação Getúlio Vargas", a partir do primeiro dia subsequente ao do mês vencido, sem que isto importe em prorrogação contratual e, na falta deste índice, poderá ser utilizado qualquer outro que reflita a real variação anual, também fornecido pela "Fundação Getúlio Vargas".

Parágrafo Segundo - O aluguel poderá ser reajustado em período inferior ao especificado no parágrafo anterior, por livre acordo entre as partes.

Parágrafo Terceiro - Se, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época da sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passarão automaticamente a ser feitos no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

CLÁUSULA TERCEIRA - O aluguel, livremente estipulado pelas partes, será pago mensalmente em moeda corrente ou em cheque de emissão do próprio locatário, no dia estipulado para seu vencimento na página 1 (em Preço e Condições de Pagamento), em qualquer banco de preferência do locatário, através e exclusivamente via de "boleto bancário" que será enviado pelo correio.

Parágrafo Primeiro - 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 Segundo - Caso o Locatário não receba o BOLETO BANCÁRIO para 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 Rua 132, nº 45, Setor Sul, Goiânia - Goiás, no horário bancário, de modo a solicitar a 2ª (segunda) via do BOLETO para pagamento exclusivamente em Banco. Ressalta-se que a ADMINISTRADORA, não receberá valores de aluguéis cujo vencimento se encontrar dentro dos limites de prazo estabelecido no parágrafo terceiro desta cláusula.

Parágrafo Terceiro - O pagamento do aluguel que se encontrar em atraso com mais de 10 (dez) dias do vencimento, somente poderá ser efetivado na TESOURARIA da ADMINISTRADORA, sendo obrigatória a entrega de fotocópia dos comprovantes das contas de água, luz, condomínio e IPTU/ITU, devidamente quitados, referentes ao ano vigente, que ficarão arquivados na administradora, sendo imprescindível sua entrega.

CLÁUSULA QUARTA - O não pagamento do aluguel no seu vencimento incorrerá o locatário em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito vencido.

Parágrafo Primeiro - O atraso no pagamento do aluguel superior a 10 (dez) dias, sujeitará o locatário ao pagamento dos débitos conforme cláusula quarta e, ainda, à correção monetária diária de acordo com a Taxa SELIC de juros, determinada pelo Banco Central do Brasil.

Parágrafo Segundo - O atraso no pagamento do aluguel por um período superior a 10 (dez) dias, sujeitará o locatário, além dos débitos especificados na cláusula segunda e respectivo parágrafo, ao pagamento dos honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o total do débito apurado. Caso seja movida qualquer ação judicial contra os contratantes, os honorários advocatícios passarão a ser de 20% (vinte por cento), além das custas processuais em caso de ajuizamento.

Parágrafo Terceiro - Não se considerará moratória, no sentido legal da expressão, a tolerância com que o Locador venha suportar eventuais atrasos do Locatário no cumprimento de suas obrigações, não sendo, portanto, invocável, pelos fiadores o disposto no artigo 838, inc.I, do Código Civil.

CLÁUSULA QUINTA - Fica expressamente convencionado entre as partes que não se aplica à quitação dos aluguéis e encargos o disposto no artigo 322 do Código Civil, ou seja, a quitação outorgada em cada mês não quita débitos anteriores porventura existentes.

Parágrafo Primeiro - Nos casos de pagamento em cheques, a quitação dos aluguéis, encargos e outros débitos oriundos do presente contrato só se efetivarão de pleno direito após a devida compensação. Caso ocorra a devolução do cheque, por qualquer motivo, o pagamento efetuado do aluguel e demais encargos provenientes da locação será considerado nulo e o locatário estará sujeito ao pagamento de todos os débitos do aluguel, multas e demais encargos estipulados na cláusula quarta e respectivos parágrafos do presente contrato, além da penalidade estipulada, para o ato, em 10% (dez por cento) sobre o valor apurado.

Parágrafo Segundo - É vedado de pleno direito, considerado nulo ou inexistente, o pagamento de aluguéis e encargos realizados pelo LOCATÁRIO através de ordens de crédito ou pagamento, remessa de cheques ou valores, depositados diretamente em conta do LOCADOR ou ADMINISTRADORA, bem como por quaisquer outros meios que não sejam, exatamente, aquele pactuado neste contrato na **cláusula terceira**.



CLÁUSULA SEXTA - Estipulam as partes contratantes que a falta de pagamento de aluguéis configura prática de infração contratual prevista no artigo 9.º, inc. II, da Lei do Inquilinato, em razão do que, em sendo decretado o despejo por este motivo, ficará isento o Locador da caução prevista no parágrafo 4.º, artigo 63, prevalecendo então o disposto no artigo 64, todos da vigente legislação do inquilinato.

DO USO E OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SÉTIMA - O imóvel locado destina-se exclusivamente aos fins consignados na página 1 do presente contrato (cm Finalidade) não podendo ser alterada ou desvirtuada a sua destinação sem a autorização, prévia e por escrito do locador, que se reserva no direito de negar sem justificação de motivo.

CLÁUSULA OITAVA - O Locatário atesta expressamente ter o Locador cumprido com as obrigações decorrentes do disposto nos incisos I e V do artigo 22 da vigente legislação do inquilinato.

CLÁUSULA NOVA - O Locatário declara ter investigado e estar convencido de que o ramo de atividade a ser exercida no imóvel locado é compatível com as exigências legais por parte das autoridades competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA - O Locatário declara expressamente que o ramo de negócio que irá explorar no imóvel objeto desta locação não se enquadra nas restrições do artigo 53, da Lei n.º 8.245 (Lei do Inquilinato), de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O locatário fica obrigado a respeitar os direitos de vizinhança, abstenendo-se da prática de quaisquer atos que venham a perturbar a tranqüilidade e as condições de saúde pública, bem como, a observar o regulamento ou convenção de condomínio, onde houver, e não deixar residir ou permanecer no imóvel pessoa de moral duvidosa ou que atentem contra a moral e os bons costumes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O locatário não poderá transferir a outrem o presente contrato, nem sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sob qualquer pretexto, sem prévia e expressa autorização do LOCADOR por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Face ao disposto no artigo 22, inciso VIII da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) e, para prevenir a responsabilidade dela decorrente, o Locatário, autoriza expressamente a Administradora a cobrar-lhe no ato da assinatura do contrato de locação, o PRÊMIO DE SEGURO CONTRA INCÊNDIO do objeto ora locado, em Seguradora indicada pela Administradora e pelo real valor do imóvel, revertendo o benefício, na hipótese de sinistro, ao locador cujo nome constará da apólice.

Parágrafo Único: Em caso de renovação automática, ou mesmo decorrido a anuidade da locação, fica desde já autorizado também a renovação do SEGURO INCÊNDIO e, sua cobrança será feita juntamente com o PRIMEIRO aluguel da referida renovação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - As despesas havidas com a manutenção e conservação em geral, imposto predial, taxa de condomínio, taxa de água, esgoto, luz, iluminação pública, gás, telefones, lixo e todas as demais que possam incidir sobre o imóvel objeto desta locação, na vigência da mesma, serão de inteira responsabilidade do Locatário, sejam quais forem suas modalidades de cobrança, mesmo que lançados em nome de terceiros, até a efetiva entrega das chaves, estando de acordo com essas disposições os fiadores, devendo entregar à Administradora os respectivos comprovantes.

Parágrafo Primeiro - Ficarão a cargo do locatário as despesas ordinárias de condomínio, enumeradas no artigo 23 da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Parágrafo Segundo - Os reembolsos e/ou descontos a que o locatário tiver direito, especialmente os relativos a fundo de reserva e despesas extraordinária de condomínio deverão ser solicitados junto a Administradora, por escrito, com a antecedência de até 15 (quinze) dias do vencimento do aluguel, mediante a entrega dos respectivos comprovantes. É facultado ao locador ou Administradora, exigir do locatário certidão ou declaração assinada pelo condomínio declinando sobre a utilização do fundo de reserva ou rateio.

Parágrafo Terceiro - Obriga-se o locatário, ao final da locação e restituição do imóvel, apresentar à Administradora declaração ou certidão emitida pelo condomínio sobre a inexistência de débitos junto ao mesmo condomínio.

Parágrafo Quarto - As taxas, impostos, condomínio ou qualquer outro encargo de responsabilidade do locatário, que forem pagas pelo locador por inadimplência do locatário, serão ressarcidas pelo mesmo locatário com acréscimo de 10% (dez por cento), independente das demais sanções previstas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - O(a) Locatário(a) autoriza e declara ter ciência de que as contas de consumo de energia elétrica e água serão transferidas para o seu nome, e que até a efetiva rescisão contratual figurará perante a CELG - Companhia Energética de Goiás - e SANEAGO - Saneamento de Goiás S/A - como titular responsável pelo pagamento do consumo.

Parágrafo Único - Finda a locação, o(a) locatário(a) se compromete a retirar seu nome das contas de consumo de energia elétrica e de água e esgoto das empresas CELG e SANEAGO, mediante a apresentação do destrato do instrumento locatício.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O locatário fica obrigado, no curso da locação, a satisfazer todas as intimações dos poderes públicos, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer penalidades em que incorra em razão do uso ou das atividades exercidas no imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Obriga-se o locatário a permitir a vistoria no imóvel locado, pelo locador ou seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, nos casos de venda, promessa de venda, cessão de direitos e outros, admitir que seja o imóvel visitado por possíveis interessados, desde que acompanhados pelo locador ou prepostos.



Parágrafo Único - Ficam transferidos ao locatário todos os direitos inseridos na convenção do condomínio e os ditados pela Lei 4.591/64.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O locatário se obriga a reparar os danos causados ao imóvel e nas suas instalações, provocadas por si, seus familiares, visitantes ou prepostos.

Parágrafo Primeiro - Durante a vigência do presente contrato, caso venham a ser verificadas, a qualquer tempo, estragos na estrutura do imóvel, a que o locatário tiver dado causa, o locador notificará o mesmo para proceder aos reparos necessários, dentro de 10 (dez) dias supervenientes. Não iniciadas as obras neste prazo, poderá o locador mandar efetuar-las por pessoa ou empresa de sua livre escolha e, cobrar do locatário o custo dos reparos, acrescidos de 10% (dez por cento), na mesma data de vencimento do aluguel.

Parágrafo Segundo - O Locatário fica obrigado pela perfeita conservação da calçada fronteira do imóvel ora locado, respondendo também por multas que venham a ser aplicada pela autoridade competente, em razão do descumprimento à obrigação assumida;

DAS OBRAS E BENFEITORIAS NO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - É vedado ao locatário fazer quaisquer obras, benfeitorias ou modificações no imóvel locado sem o consentimento, prévio e por escrito, do locador.

Parágrafo Primeiro - Mesmo nos casos de locação com fins comerciais, ainda que com o objetivo de atender às finalidades a que o imóvel se destina, qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel, incluindo-se a colocação de luminosos, cartazes, letreiros ou qualquer outra forma de publicidade e, ainda, pintura, divisórias, acréscimo de instalações elétricas, entre outras, só poderão ser realizadas com a autorização prévia e por escrito do locador.

Parágrafo Segundo - O locatário jamais terá o direito a qualquer indenização, compensação, ou ainda, retenção da coisa locada, por benfeitorias realizadas no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, mesmo que autorizadas pelo locador, as quais passarão desde já a fazer parte integrante do imóvel. Entretanto, finda a locação poderá o locatário levantar as benfeitorias voluptuárias autorizadas, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel, correndo por sua conta os aluguéis e encargos até a efetiva restituição do imóvel no estado em que foi entregue.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - Fica o Locatário responsável único pelo pagamento dos custos de honorários profissionais, de estudos e desenvolvimento de projetos necessários ao fim comercial pretendido, de contratação e pagamento de material e mão de obra, que tiver que suportar por conta de eventual edificação no objetivado imóvel, quer seja, por benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, a qualquer tempo ou ocasião. Obriga-se o Locatário, no curso da locação, a observar e cumprir fielmente por todos os requisitos de lei e administrativos ditados pelo poder público na implantação e condução do negócio comercial. A não observância a tais requisitos implicará infração grave, ensejadora da rescisão contratual cominada com a multa contratual, além de perdas e danos a serem apurados judicialmente.



CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - A responsabilidade sobre as obras que importarem na segurança estrutural do imóvel são do locador. Todas as demais obras, úteis ou necessárias, bem como referentes à conservação do imóvel e seus pertences, incluindo-se a conservação de aparelhos sanitários, torneiras, iluminação, trincos, fechaduras, janelas, vidraças, portas, pintura, jardins, telhado, forro, reparos em goteiras e, ainda, desentupimentos nos encanamentos de água, gás, esgoto, caixas de gordura, entre outros, são de responsabilidade do locatário, não dando direito ao mesmo a qualquer indenização ou compensação pelos gastos que tenham sido efetuados.

DA GARANTIA DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Assinam, também, o presente, solidariamente com o locatário, em todas as obrigações, como fiadores e principais pagadores, em conjunto ou na ausência um do outro, as pessoas qualificadas na página 2 do presente contrato (em Fiador).

Parágrafo Primeiro - Caso as partes contratantes, de comum acordo, tenham estabelecido que o presente contrato terá como garantia o seguro fiança locatícia, o mesmo será contratado pela administradora com companhia seguradora a sua livre escolha, ficando a cargo do locatário a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas daí decorrentes. O prêmio inicial será pago no ato da assinatura do contrato de locação e as renovações subsequentes serão devidas no 11º (décimo primeiro) mês de vigência do contrato, com o objetivo de que o seguro fiança locatícia não sofra solução de continuidade.

Parágrafo Segundo - Tratando-se a garantia locatícia de Carta Fiança Bancária, obriga-se o locatário nas renovações subsequentes a apresentar nova Carta Fiança no 11º (décimo primeiro) mês de vigência do contrato, com o objetivo de que a fiança não sofra solução de continuidade.

Parágrafo Terceiro - Os fiadores neste ato reconhecem que por efetiva restituição do imóvel se entende a inequívoca entrega das chaves ao mesmo locador ou seu representante legal, mesmo que o contrato ou a locação esteja renovado automaticamente, renunciando, destarte, à faculdade estipulada no artigo 835 do Código Civil.

Parágrafo Quarto - A fiança ora contratada se estenderá às eventuais modificações e alterações das condições da locação, inclusive aumentos e reajustes de aluguel, que possam surgir por livre acordo entre as partes, reajuste anual ou, ainda, resultante de texto legal. Nos casos de seguro fiança locatícia, em decorrência dos aumentos contratuais e/ou legais, o prêmio do seguro fiança locatícia terá seu valor atualizado a cada renovação, podendo inclusive resultar na cobrança de diferenças do prêmio do período anterior.

Parágrafo Quinto - Em caso de insolvência, falência ou morte do(s) fiador(es) ou qualquer outro impedimento que o(s) incapacite(m), o locatário se obriga a comunicar o fato, bem como a dar substituto idôneo a juízo do locador, no prazo máximo de 05 (cinco) dias sob pena de imediata rescisão contratual com as penalidades das cláusulas rescisórias.

Parágrafo Sexto - Os fiadores renunciam à faculdade de pedirem exoneração da fiança que é prevista pelo artigo 835 do Código Civil, assim como, renunciam ao benefício da ordem, consignado no artigo 827 e Parágrafo Único também do Código Civil.

Parágrafo Sétimo – Os fiadores desistem da ciência da ação de despejo eventualmente movida contra o Locatário, ciência cuja inexistência não implicará a extinção de sua solidariedade na obrigação do pagamento da multa contratual e demais ressarcimentos legais e previstos neste contrato.

Parágrafo Oitavo - O locatário assume responsabilidade civil e criminal pela legitimidade das assinaturas dos fiadores.

Parágrafo Nono - Os fiadores obrigam-se a comunicar, por escrito, ao Locador, a mudança de seus endereços comerciais e residenciais, sob as penas das leis civis e penais.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - Os fiadores autorizam que seja concedida moratória ao Locatário eventualmente inadimplente e renunciam expressamente ao benefício de ordem a que aludem os artigos 827, renunciando também à exoneração de fiança prevista no art. 835, ambos do Código Civil Brasileiro. Declaram expressamente estarem de acordo com qualquer majoração que o valor locatício venha a sofrer, por força de acordo amigável entre as partes, ou ainda através de decisões judiciais, mesmo que não compareçam assinando, bem como na hipótese de vir a ser decretado o despejo do locatário-afiançado em ação própria e, por força de acordo, deixar de ser executada a sentença, persistindo a locação, persistirá a fiança até a efetiva entrega das chaves.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Os fiadores mencionados e qualificados neste contrato e que constituem casal, assumem essa responsabilidade cada um por si, de tal forma que o falecimento de um dos cônjuges não implica na extinção da fiança e, assim, apenas daquele que faleceu e cujo espólio responderá até a data do falecimento, permanecendo, porém, a total e pessoal responsabilidade do cônjuge remanescente, como se único fora desde o início, nos termos do artigo 829 do Código Civil.

DO PRAZO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - O prazo da presente locação é o estabelecido na página 1 do presente contrato (em Prazo).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - Findo o prazo da presente locação obriga-se o locatário a restituir o imóvel, objeto deste contrato em perfeito estado, tal como o recebeu, ou seja, nas mesmas condições de conservação, limpeza, habitabilidade, com todos os equipamentos e pertences em perfeitas condições, além das instalações hidráulicas e elétricas em perfeito estado de funcionamento, com a pintura de conformidade com a anterior e, especialmente em total acordo com a descrição completa e detalhada que se encontra no termo de vistoria e especificação das características do imóvel (anexo ao contrato), ou por acordo entre as partes.

Parágrafo Primeiro - No ato de restituição do imóvel, caso o mesmo não se apresente nas mesmas condições em que foi recebido pelo locatário, o locador, com amplos e ilimitados poderes, providenciará os serviços necessários e apresentará o total das despesas ao locatário, ou coobrigados, para pagamento imediato acrescido da multa de 10% (dez por cento) e correção monetária, calculada com base no CDI (Certificado de Depósito Interbancário).



Parágrafo Segundo - Após desocupado completamente o imóvel e devolvidas as chaves, o locador terá o prazo de 72 h (setenta e duas horas) para a verificação dos danos porventura causados no imóvel durante a locação, apresentando ao locatário a conta respectiva que deverá ser paga imediatamente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - O locatário desejando renovar o presente contrato, obriga-se a comunicar, por escrito, à Administradora, com antecedência mínima de 40 (quarenta) dias antes do final do contrato, caso contrário o mesmo será rescindido na data estabelecida para seu término na página 1 do presente contrato (em Prazo).

Parágrafo Único- Em caso de renovação, a emissão do novo contrato ou aditamento será feita na data do término do contrato, especificada na página 1 do presente contrato (em Prazo), tendo o locatário 72 (setenta e duas) horas para devolver o mesmo, devidamente assinado com as firmas reconhecidas em Cartório, **inclusive dos Fiadores**, sob pena de não o fazendo ter o contrato rescindido, observando-se as penalidades rescisórias.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - Se no vencimento do contrato o mesmo não for renovado ou o imóvel devolvido ao locador, obriga-se o locatário a pagar o aluguel mensal de conformidade com a **Cláusula Segunda e seus parágrafos**, sem que isto importe em prorrogação do contrato e sem prejuízo das penalidades previstas.

Parágrafo Único: É facultado ao locatário desocupar o objetivado imóvel sem a incidência de multa rescisória, desde que a desocupação e entrega das chaves do imóvel ocorra **EXATAMENTE** no vencimento do 12º (décimo segundo), 24º (vigésimo quarto), 36º (trigésimo sexto) ou 48º (quadragésimo oitavo) mês de vigência do contrato de locação. Qualquer outra data a que o locatário der causa a desocupação, será devido pelo mesmo o pagamento da multa rescisória de acordo com os termos firmados no presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - Os efeitos deste contrato se estendem até que todas as responsabilidades e eventuais débitos e despesas sejam saldados pelo Locatário e/ou Fiadores.

DA RESCISÃO E PENALIDADES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - Considerar-se-á rescindida de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- I - Por mútuo acordo;
- II - No término do respectivo prazo;
- III - No caso de infração, por qualquer das partes, de qualquer das Cláusulas e obrigações aqui estipuladas;
- IV - No caso de incêndio ou qualquer outra causa que impeça a ocupação do imóvel;
- V - Em caso de falta de pagamento dos aluguéis e encargos ou a falta de fiel cumprimento de qualquer das obrigações ora assumidas por parte do locatário.

Parágrafo Primeiro - Fica estipulada a multa equivalente sempre a 10% (dez por cento) do valor total do contrato, vigentes por ocasião da infração de qualquer das cláusulas constantes do presente contrato, multa essa que será cobrada sempre integralmente da parte infratora, independentemente de outros encargos, observado o disposto no artigo 4º e parágrafo único da vigente legislação do inquilinato.

Parágrafo Segundo - Em caso de incêndio ou outros danos quaisquer de força maior, que impeça o uso do imóvel locado, total ou parcialmente, que importe em obra por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou ainda desapropriação, o presente contrato ficará também rescindido de pleno direito, independente de interpeleção judicial e sem direito ao Locatário, de qualquer indenização por parte do Locador ou Administradora.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão, locador e locatário mutuamente desobrigados em relação as cláusulas deste contrato, ressalvados os direitos e obrigações que houverem decorridos até o tempo do ato expropriatório.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - Independente da parte solicitante da rescisão, obriga-se o locatário ao pagamento de todas as obrigações decorrentes da locação, incluindo eventuais danos causados no imóvel.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer danos e para acautelar-se contra esbulho e depreciação, causados pela ausência do locatário, fica o locador autorizado a tomar posse do imóvel, na presença de 02 (duas) testemunhas, independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, podendo, inclusive se necessário, empregar força para arrombá-lo, desde que fique provado o abandono do imóvel. Entender-se-á como abandono a ausência habitual e prolongada do locatário depois de vencidos dois meses sem pagamento dos aluguéis e encargos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - Por inteira liberalidade, Locatário e Fiadores autorizam já o Locador, se assim o mesmo pretender, sejam as citações, intimações e notificações judiciais feitas na forma do inciso IV do artigo 58 da vigente Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - Tudo quanto for devido em razão deste contrato, que não for acordado entre as partes extrajudicialmente será cobrado em ação competente, ficando a cargo do locatário, todas e quaisquer despesas contratuais, inclusive os honorários advocatícios que o locador constituir para resguardar seus direitos, fixados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA - Rescindida a locação, amigável ou judicialmente, deverá o Locatário exigir declaração que comprove encontrar-se o imóvel em perfeito estado de conservação, tal qual como lhe está sendo entregue nesta oportunidade. A falta de obtenção desta declaração servirá de prova necessária para a cobrança de estragos quer seja contra o Locatário e/ou Fiadores, valendo-se o Locador da apresentação dos recibos e/ou documentos comprobatórios provenientes do reparo dos danos causados.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉTIMA - As partes contratantes declaram expressamente que as condições contidas no presente contrato passam a ser Lei entre as mesmas, usando para tanto dos direitos e garantias individuais que cada qual tem assegurado pela legislação vigente. Declaram ainda, ter discutido todas as cláusulas do presente instrumento, razão pela qual ficam as mesmas ratificadas inteiramente por não se tratar de contrato de adesão.



CLÁUSULA TRIGÉSIMA OITAVA - Este contrato obriga as partes, por si, seus herdeiros e sucessores.

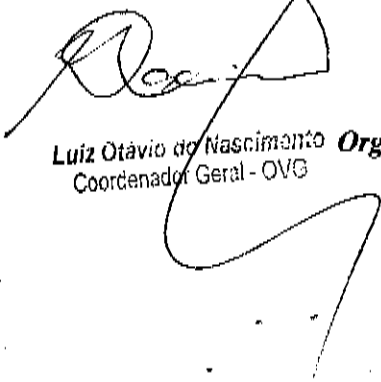
CLÁUSULA TRIGÉSIMA NONA - A presente locação rege-se pelo Código Civil e pela legislação pertinente.

CLÁUSULA QUADRAGÉSIMA - Fica eleito o Foro da Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios oriundos do presente contrato.


Declarando haverem lido atentamente todas as cláusulas, sem exceção, e por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, locador, locatário e fiadores.

Goiânia, 16 de outubro de 2008.


Transcentral Transportadora Central Ltda
Locadora

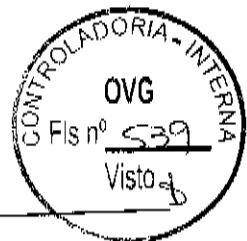

Luiz Otávio do Nascimento
Coordenador Geral - OVG

Organização das Voluntárias de Goiás - OVG
Locatária


José Franco de Sá
Coordenador Administrativo
Org. das Voluntárias de Goiás

Obs.: É obrigatório o reconhecimento de firma de todas as assinaturas, bem como sejam vistas todas as páginas do Contrato de Locação e da Vistoria.

2013/12



ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS
ASSESSORIA JURÍDICA

TA - 070/2016

QUINTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE
LOCAÇÃO Nº 004/2008 QUE ENTRE SI FIRMAM
A **ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE
GOIÁS - OVG** E **TRANSCENTRAL
TRANSPORTADORA CENTRAL LTDA**, NOS
TERMOS SEGUINTE:

A ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS - OVG, pessoa jurídica de direito privado, sem fins econômicos e de caráter beneficente, sediada na Rua T-14, nº 249, Setor Bueno, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.106.664/0001-65, neste ato representada por sua Diretora Geral **Eliana Maria França Carneiro**, brasileira, casada, professora, portadora do RG nº 233.065 SSP/GO e do CPF/MF nº 066.954.001-30 e seu Diretor Administrativo/Financeiro **Olavo Marsura Rosa**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 9027.988 SSP/SP e do CPF/MF nº 007.386.608-33, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, doravante denominada simplesmente **CONTRATANTE** e de outro lado **TRANSCENTRAL TRANSPORTADORA CENTRAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ Nº 24.782.914/0001-10, com sede na Rua Alvarenga Peixoto, nº 80, Cidade Jardim, Goiânia-GO, CEP 74.423-430, neste ato representada pela empresa **URBS - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E CONSULTORIA LTDA**, inscrita no CNPJ nº 02.266.468/0001-58, sediada na Rua 132, nº 45, Setor Sul, Goiânia-GO, CEP 74.093-210, aqui representada por sua Sócia Proprietária **Angelina Martins Vieira Carvalho**, brasileira, portadora do RG nº 3217660/2ª via e do CPF nº 856.365.091-20, doravante designada simplesmente **CONTRATADA**, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato de Locação nº 004/2008, em conformidade com proposta de renovação da URBS anexada aos autos, bem como com o **Despacho nº 249/16-DIGER e 565/2016-DIAF**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

[Handwritten signatures]

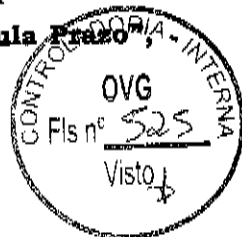
1
ASJUR

[Handwritten marks]



CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento, aditar o Contrato Principal na sua Cláusula "**Preço e Condições de Pagamento**", bem como a "**Cláusula Prazo**", que passam a vigorar com a seguinte redação:



"Preço e Condições de Pagamento"

A importância que a LOCATÁRIA pagará a LOCADORA de aluguel pelo objeto do presente Contrato será de **R\$ 13.000,00 (treze mil reais) por mês, a partir de 15/10/2016**, cujo valor não sofrerá reajuste nos próximos 02 (dois) anos, conforme acordo firmado entre as partes, como forma de indenizar e compensar a LOCATÁRIA pelas obras de reforma e reparos que serão empreendidas pela mesma no imóvel e que passarão a fazer parte integrante do imóvel. Contudo, fica ajustado que, superado o prazo de dois anos de que trata esta cláusula, os demais reajustes serão aplicados conforme estabelecidos no Contrato Principal, cujo índice eleito é o IGPM- FGV.

Parágrafo primeiro - A LOCATÁRIA, com o objetivo de adequar o imóvel para atender as suas exclusivas necessidades e destinação comercial pretendida, requereu à LOCADORA, e esta por sua vez autorizou, que a LOCATÁRIA faça no imóvel obras de reforma e adequação para instalação de cozinha no local e outras alterações e, para tanto, apresentou à LOCADORA croquis de planta baixa, que demonstra a real extensão das obras que serão empreendidas, instrumento que, aceito e assinado pelas partes, seguirá anexo ao presente aditivo e passará a integrar o contrato de locação.

Parágrafo segundo - As PARTES reiteram as disposições do contrato de locação e, neste sentido, ajustam que não será facultado à LOCATÁRIA, em qualquer tempo ou ocasião, o direito à indenização e compensação de benfeitorias e nem retenção da coisa locada, por benfeitorias de qualquer natureza realizadas e que realizar no imóvel, mesmo se forem autorizadas pela LOCADORA, sejam benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que os valores eventualmente despendidos pela LOCATÁRIA, nas obras de reforma e adequação,



ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOMAS
ASSESSORIA JURÍDICA

possam superar os valores de reajuste dos aluguéis renunciados pela LOCADORA, e sobretudo, as partes ressaltam que as condições firmadas no presente aditivo contratual estão pautadas pelas partes com base nos princípios fundamentais da boa fé objetiva e livre negociação de um direito disponível.

Parágrafo terceiro - Reiteram que a compensação das benfeitorias que serão empreendidas no imóvel pela LOCATÁRIA se dará exclusivamente através da renúncia da LOCADORA ao direito de reajuste do valor do aluguel na data base do contrato, conforme pactuado no caput desta cláusula (**Preço e Condições de Pagamento**), ou seja, na data base de 16 de outubro de 2017 não haverá reajuste. Assim, o valor do aluguel permanecerá o mesmo praticado atualmente, ou seja, **R\$ 13.000,00 (treze mil reais) por mês**, até o dia 15 de outubro de 2018.

Parágrafo quarto - As PARTES mais uma vez ressaltam que a LOCATÁRIA não terá direito a indenização, compensação e/ou retenção do imóvel, por benfeitorias realizadas e que realizar no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que autorizadas pela LOCADORA, as quais passarão, desde já, a fazer parte integrante do imóvel e constituir-se-ão patrimônio da LOCADORA. Finda a locação, poderá a LOCATÁRIA levantar as benfeitorias voluptuárias, desde que não afete a estrutura e a substância do imóvel, correndo por conta da mesma os aluguéis e encargos locatícios contabilizados até a restituição do imóvel no estado que lhe foi entregue, somado às benfeitorias empreendidas pela LOCATÁRIA, e ressalvado o desgaste natural.

Parágrafo quinto - Ratificam as disposições do contrato e reiteram que é responsabilidade da LOCADORA empreender as obras que importam na segurança estrutural do imóvel. Todas as demais obras relacionadas à conservação do imóvel e seus pertences, incluindo, não exclusivamente, a conservação de aparelhos sanitários, torneiras, iluminação, trincos, fechaduras, janelas, vidraças, portas, pintura, jardins, telhado, forro, reparos em goteiras, encanamentos de água, gás, esgotos, caixas de gordura, entre outros, são de responsabilidade da LOCATÁRIA, não dando direito a qualquer indenização ou compensação pelos gastos que eventualmente tenha que suportar a este título.

"Cláusula de Prazo de Vigência do Contrato de Locação"

O prazo de vigência do contrato de locação fica de pleno direito renovado pelo prazo 48 (quarenta e oito) meses, que compreende o período de 15/10/2016 a 14/10/2020, preservado a possibilidade de renovação automática por prazo indeterminado, nos termos do artigo 56, § único, da Lei nº 8.245/91.

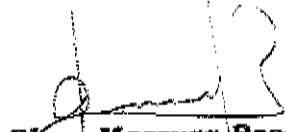
CLÁUSULA SEGUNDA

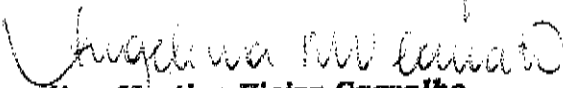
Permanecem inalteradas as demais cláusulas do Contrato Principal, não modificadas por este instrumento.

E por acharem justas e acordadas, os partícipes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

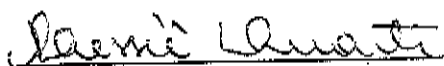
Goiânia, 13 de outubro de 2016.

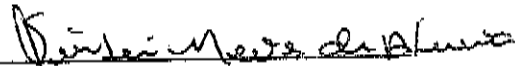

Eliana Maria França Carneiro
Diretora Geral - OVG


Olavo Marsura Rosa
Diretor Administrativo / Financeiro


Angelina Martins Vieira Carvalho
Sócia - URBS

Testemunhas:

1- 
Nome:
CPF: 827790901-20

2- 
Nome:
CPF: 565749753-81