



CL n° 003/2017

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM ORGANIZAÇÃO DAS
VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS E CBM
PARTICIPAÇÕES LTDA, NA FORMA
ABAIXO:**

A ORGANIZAÇÃO DAS VOLUNTÁRIAS DE GOIÁS-OVG, pessoa jurídica de direito privado, qualificada como Organização Social (OS), sediada na Rua T-14, n° 249, Setor Bueno, CEP 74230-130, nesta Capital, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n° 02.106.664/0001-65, neste ato, representada por sua Diretora Geral **Eliana Maria França Carneiro**, brasileira, casada, professora, portadora da CI/RG n° 233.065 SSP/GO, e inscrita no CPF/MF sob o n° 066.954.001-30, por seu Diretor Administrativo/Financeiro **Olavo Marsura Rosa**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG n° 9027.988 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 007.386.608-33, todos residentes e domiciliados em Goiânia - GO, a seguir denominada apenas **CONTRATANTE/LOCATÁRIO**, e de outro lado **CBM PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ n° 08.882.114/0001-14, com sede na Rodovia GO 040, Quadra 70, Lotes 01/04, sala 02, andar superior, Setor Garavelo, Goiânia-GO, neste ato, representada por **Eduardo Alves Dantas**, brasileiro (a), empresário, RG n° 2121722 DGPC/GO, CPF n° 439.015.491-53, residente e domiciliado (a) na Rua Madri 03, Quadra 02, Lote 20, Jardins Madri, Goiânia-GO, Tel. 62- 3288 1035 e Cel. 8177 0211, e por **Célia Macedo Dantas**, brasileiro (a), empresária, RG n° 2174176 SSP/GO, CPF n° 776.931.751-72, residente e domiciliada na AL Dos Bosques, Quadra 3C, Lote 17, Jardins Mônaco, Aparecida de Goiânia-GO, neste ato denominado apenas **LOCADOR**, tem entre si justo e contratado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de um prédio comercial, situado na Av. Lago das Garças, Quadra 25, Lotes 20/21 e 30/31, Setor Jardim Tropical, Aparecida de Goiânia - GO, com área construída de 780 m² (setecentos e oitenta metros quadrados), destinado à instalação do Restaurante Cidadão na cidade de Aparecida de Goiânia - GO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E SEU PRIMEIRO VENCIMENTO

O valor mensal do aluguel, livremente estipulado pelas partes é de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais), o qual permanecerá congelado pelo período de 36 (trinta e seis) meses, iniciando em 08 de fevereiro de 2017.

Parágrafo Primeiro - Após o período de 36 (trinta e seis) meses, 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 IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), 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 outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, na ausência de substituto, pela média simples dos principais índices econômicos que apuram a inflação anual acumulada, ou ainda, por acordo entre as partes.

Parágrafo Segundo - O locador concederá um período de carência de 30 (trinta) dias, a partir da data da assinatura do contrato, para o início do pagamento do valor ajustado.

Parágrafo Terceiro - Se, após 36 meses, em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente 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.

Parágrafo Quarto - O não pagamento do aluguel no seu vencimento incorrerá o locatário em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito vencido.

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

Parágrafo Sexto- O atraso no pagamento do aluguel por um período superior a 10 (dez) dias, sujeitará o locatário, além dos débitos especificados no parágrafo quinto e demais parágrafos, 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 Sétimo - 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 Oitavo - Nos casos de pagamento em cheques, a quitação dos aluguéis, encargos e outros débitos oriundos do presente contrato, só se efetivará 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 no parágrafo quinto, além da

penalidade estipulada, para o ato, em 10 % (dez por cento) sobre o valor apurado.

Parágrafo Nono - Estipulam as partes contratantes que a falta de pagamento de aluguéis configura prática de infração contratual prevista no artigo 9º, 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 4º, artigo 63, prevalecendo então o disposto no artigo 64, todos da vigente legislação do inquilinato.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO USO

Parágrafo Primeiro - O imóvel locado destina-se exclusivamente aos fins consignados na cláusula primeira, 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.

Parágrafo Segundo - 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.

Parágrafo Terceiro - O locatário declara ter investigado e estar convencido de que o ramo de atividade a ser exercido no imóvel locando é compatível com as exigências legais por parte das autoridades competentes.

Parágrafo Quarto - 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 nº 8.245 (Lei do Inquilinato), de 18 de outubro de 1991.

Parágrafo Quinto - O locatário fica obrigado a respeitar os direitos de vizinhança, abstendo-se da prática de quaisquer atos que venham a perturbar a tranquilidade 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, pessoas de moral duvidosa ou que atentem contra a moral e os bons costumes.

Parágrafo Sexto - 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.

Parágrafo Sétimo - Face ao disposto no artigo 22, VII 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 Oitavo - 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 QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES

Parágrafo Primeiro - 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, devendo entregar à Administradora os respectivos comprovantes.

Parágrafo Segundo - Ficará a cargo do locatário as despesas ordinárias de condomínio, enumeradas no artigo 23, da Lei 8.245/91 (Lei do

Inquilinato).

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

Parágrafo Quarto - 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.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRAS

Parágrafo Primeiro - O locatário se obriga a reparar os danos causados ao imóvel e nas suas instalações, provocadas por si, seus usuários, visitantes ou prepostos.

Parágrafo Segundo - O locador declara estar ciente de que serão realizadas reformas no imóvel locado com a finalidade de adequação, para atender a nova legislação sanitária, a qual deverá ser realizada por conta do locatário.

Parágrafo Terceiro - 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. Salvo as adequações supracitadas no parágrafo anterior, as quais o locador declara ciente.

Parágrafo Quarto - 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 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.

Parágrafo Quinto - 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.

Parágrafo Sexto - 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, encanamentos de água, gás, csgoto, 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.

Parágrafo Sétimo - A reforma necessária para atender a nova legislação sanitária devcrá ser realizada por conta do locatário.

Parágrafo Oitavo - As benfeitorias realizadas por ocasião da reforma/adequação serão incorporadas ao imóvel, estando a locatária desobrigada de restituição do imóvel ao seu estado inicial.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Parágrafo Primeiro - O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, a partir de 08/02/2017.

Parágrafo Segundo - Findo o prazo da presente locação obriga-se o locatário a restituir o imóvel, objeto deste contrato, em perfeito estado.

Parágrafo Terceiro - Estando o imóvel efetivamente desocupado, a OVG se obriga a entrar em contato com o proprietário, para marcar dia e horário para a realização da vistoria de saída do imóvel, devendo a OVG estar representada neste ato. Sendo constatadas divergências entre a vistoria de entrada e a de saída, a locadora providenciará um orçamento dos serviços de reparos e ou reformas a serem realizados no imóvel e o encaminhará à OVG para sua análise. Sendo o orçamento aprovado pela OVG, a mesma repassará o respectivo valor para o locador realizar as obras, no entanto, se a própria OVG quiser realizar os serviços de reparos e ou reformas, após a conclusão dos mesmos, deverá informar o proprietário de sua conclusão e solicitar nova vistoria ao imóvel.

Parágrafo Quarto - Realizada a segunda vistoria, e sendo constatado que as divergências, no seu todo ou em parte, não foram devidamente reparadas, deverá a OVG providenciar a regularização das mesmas, devendo neste sentido informar ao proprietário a nova data de conclusão dos serviços, como também a nova data para nova vistoria, ficando desde já, de forma clara e inequívoca que durante todo o período das reformas e até a entrega definitiva do imóvel será devido os aluguéis por parte da locatária.

Parágrafo Quinto - A locatária desejando renovar o presente contrato, obriga-se a comunicar, por escrito, ao proprietário, com antecedência

mínima de 40 (quarenta) dias antes do final do contrato, caso contrário o mesmo será rescindido.

Parágrafo Sexto - Em caso de renovação, a emissão do novo contrato ou aditamento será feita 30 (trinta) dias antes do término do contrato principal, sob pena de não o fazendo, ter o contrato rescindido, observando-se as penalidades rescisórias.

Parágrafo Sétimo - 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 Oitavo - Os efeitos deste contrato se estendem até que todas as responsabilidades e eventuais débitos e despesas sejam saldados pela locatária.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO E PENALIDADES

Parágrafo Primeiro - Considerar-se-ão rescindido 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 Segundo - Fica estipulada a multa equivalente sempre a 2%

(dois por cento) do valor total do contrato, vigentes por ocasião da infração de qualquer das cláusulas 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 Terceiro - 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 interpelação judicial e sem direito à locatária de qualquer indenização, por parte do locador.

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

Parágrafo Quinto - Independente da parte solicitante da rescisão, obriga-se a locatária ao pagamento de todas as obrigações decorrentes da locação, incluindo eventuais danos causados no imóvel.

CLÁUSULA OITAVA- DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Parágrafo Primeiro - Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer danos e para acautelar-se contra esbulho, depreciação, causados pela ausência da locatária, 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 da locatária depois de vencidos dois meses sem pagamento dos aluguéis e encargos.

Parágrafo Segundo - Por inteira liberalidade, a locatária autoriza 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.

Parágrafo Terceiro - Tudo quanto for devido em razão deste contrato, que não for acordado entre as partes extrajudicialmente será cobrado em ação competente, ficando a cargo da locatária, 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.

Parágrafo Quarto - Rescindida a locação, amigável ou judicialmente, deverá a locatária 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 a locatária, valendo-se o locador da apresentação dos recibos e/ou documentos comprobatórios provenientes do reparo dos danos causados.

Parágrafo Quinto - 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 acerado pela legislação vigente. Declaram, ainda, terem discutido todas as cláusulas do presente instrumento, razão pela qual ficam as mesmas ratificadas inteiramente por não se tratar de contrato de adesão.

Parágrafo Sexto - A presente locação rege-se pelo Código Civil Brasileiro e pela legislação pertinente.

CLÁUSULA NONA - DO FORO

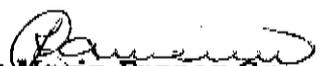
Fica eleito o foro da cidade de Goiânia, Estado de Goiás, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato e, ainda, para a cobrança em processo de execução ou ação apropriada de tudo quanto

for devido em razão deste contrato.

Declarando haverem lido atentamente todas as cláusulas, sem exceção, e por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e para um só efeito, locador e locatária, tudo na presença de 02 (duas).

Goiânia, 08 de fevereiro de 2017.

Locatário:


Eliana Maria França Carneiro
Diretora Geral - OVG

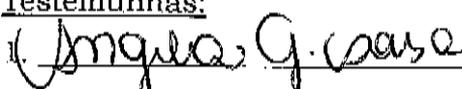

Olavo Marsura Rosa
Dir. Adm./Financeiro - OVG

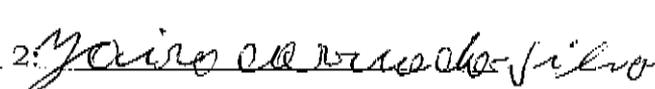
Locador:


Eduardo Alves Dantas
CBM Participações LTDA


Célia Macédo Dantas
CBM Participações LTDA

Testemunhas:

1. 
Nome: Angélica G. Costa
CPF: 00265627150

2. 
Nome: Yairso de Melo do Filho
CPF: 27850528115