

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº 019/2018

PRÊAMBULO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

I - LOCADOR (A)

NOME/RAZÃO SOCIAL: SWISS PARTICIPAÇÕES LTDA-ME
CNPJ/MF.....: 09.638.681/0001-92
ENDEREÇO.....: Avenida C-255, Nº 400, Quadra 600, Lotes 02, 03, 16, 17 e 18, Setor Nova Suíça
CIDADE/UF.....: Goiânia/GO.

II - LOCATÁRIO (A)

NOME/RAZÃO SOCIAL: CEGECON – CENTRO DE GESTÃO EM EDUCAÇÃO CONTINUADA
CNPJ/MF.....: 14.215.865/0001-80
ENDEREÇO.....: Av. Anhanguera, 5.110, sala 202, Ed. Moacir Teles, Setor Central, Goiânia/GO.

III - FIA D O R (ES)

NOME.....: ALMÉRIO MARQUES LEÃO
NACIONALIDADE.....: brasileira
ESTADO CIVIL.....: casado
PROFISSÃO.....: advogado
R.G.....: 3564086-SSP/GO
CPF/MF.....: 858.579.635-91
CÔNJUGE.....: ANA MARIA DA SILVA MARQUES
NACIONALIDADE.....: brasileira
PROFISSÃO.....: Servidora Pública
R.G.....: 3748531-SSP/GO
CPF/MF.....: 825.888.641-04
ENDEREÇO.....: Av. Anhanguera, Nº 5.110, Ed. Moacir Teles, Sala 202, Setor Central, Goiânia-Goiás, CEP 74.015-908.

IV - OBJETO

ENDEREÇO.....: Avenida C-255, Nº 400, Ed Eldorado Business Tower, Setor Nova Suíça
TIPO.....: Sala comercial
DESCRIÇÃO.....: Salas comerciais (1101, 1102, 1103,1104,1105,1106,1107, 1108) totalizando a metragem de 241 m², adaptadas com iluminação, rede lógica, divisórias em blindex, porta de vidro, pré-instalação do ar condicionado, sistema de incêndio, copa com bancada, painel na recepção e 8 vagas de estacionamento rotativo.

V - VALOR DO ALUGUEL MENSAL

R\$ 7.800,00(sete mil e oitocentos reais) mensais

Rubrica das partes:

1/14

VI- P R A Z O DA LOCAÇÃO

NUMERO DE MESES.: 12 (doze) meses
INÍCIO.....: 14/03/2018
TÉRMINO.....: 14/03/2019

VII- RESPONSÁVEIS PELO CONTRATO

Pela LOCADORA:

Luciana Simões da Silva Dantas
Rua Madri 06, Quadra 05, Lote 20, Jardins Madri, Goiânia – GO, CEP: 74.369-046
(62) 3606-130062/ 9 8255-0777

Pela LOCATÁRIA:

José Luiz Gasparini
Av. Anhanguera, Nº 5.110, Ed. Moacir Teles, Sala 202, Setor Central, Goiânia-Goiás, CEP 74.015-908
(62) 3638-7525

VIII - DESTINO DA LOCAÇÃO

O IMÓVEL DESTINA-SE EXCLUSIVAMENTE A USO: não residencial
PARA AS ATIVIDADES DE: Apoio à Educação

IX- ANEXO (S)

Anexo I – Planta do Imóvel
Anexo II – Laudo Fotográfico e de Vistoria

X – CLÁUSULAS ESPECIAL (IS)

Este contrato será regido exclusivamente pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

Rubrica das partes:

2/14

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL E OUTROS PACTOS QUE ENTRE SI FAZEM AS PARTES ABAIXO DISCRIMINADAS NA FORMA INDICADA:

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (o "Contrato"), as Partes denominadas LOCADORA, LOCATÁRIO e FIADOR, todas já devidamente qualificadas, respectivamente, nos itens I, II e III do Preâmbulo deste Contrato, têm entre si por justa e contratada a locação do Imóvel descrito no OBJETO especificado no item IV do Preâmbulo, e/ou, quando aplicável, no(s) Termo(s) de Aditamento ao Contrato, que se regerá pelos termos e condições a seguir estabelecidos:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1- A LOCADORA declara que é senhora e legítima proprietária do Imóvel descrito no item IV do Preâmbulo do presente Contrato.

1.2- Por este Contrato e na melhor forma de direito, a LOCADORA aluga ao LOCATÁRIO, para fins não residenciais, o referido Imóvel.

1.3. O LOCATÁRIO declara que recebeu o Imóvel no estado em que se encontra, conforme Laudo Fotográfico e de Vistoria, que, rubricado pelas Partes, passa a integrar o presente instrumento na forma de Anexo II. Nesse sentido, o LOCATÁRIO, desde já concorda e reconhece que o Imóvel será considerado apto à locação na forma como o recebeu, devendo arcar, às suas exclusivas expensas, com quaisquer reformas ou obras que entenda necessárias à sua utilização, as quais deverão ser prévia e expressamente autorizadas pela LOCADORA e se regerão pelos dispositivos específicos deste Contrato, incluindo, mas não se limitando, aos que se encontram na "CLÁUSULA SEXTA" – BENFEITORIAS, abaixo.

1.4. O imóvel será disponibilizado com entrada de energia elétrica com alimentação trifásica, (3F+N+T), com medidor de consumo exclusivo direto da concessionária de energia elétrica, com disjuntor para corrente máxima de 100 A (disjuntor 3Ø 100 A);

1.5. O imóvel será disponibilizado com um ponto de água da rede pública, com medidor exclusivo de consumo tipo hidrômetro, direto do sistema de água potável do Ed. Eldorado Business Tower;

1.6. O imóvel será disponibilizado com um ponto de esgoto interligado a rede pública;

1.7- As atividades estão descritas no item IX do Preâmbulo, não podendo o Espaço Comercial ser utilizado para finalidade diversa sem o prévio consentimento expresso da LOCADORA.

1.8- As vagas de garagem descritas no item IV do Preâmbulo, se destinam, única e exclusivamente para atender a administração – superintendentes e funcionários do LOCATÁRIO, que serão previamente cadastrados pela administração da LOCADORA a fim de permitir sua livre entrada, sem cobrança, no estacionamento da LOCADORA.

Rubrica das partes:

3/14

CLÁUSULA SEGUNDA: PRAZO

2.1- O Contrato é celebrado por prazo determinado, cujos termos de início e término encontram-se indicados no item VI do Preâmbulo. O presente Contrato somente poderá ser prorrogado mediante termo de aditamento.

2.2- Feita a ressalva do artigo 51 da Lei nº 8.245/91, findo o prazo da locação sem que tenha havido formalização de prorrogação, nos termos da cláusula anterior, a LOCATÁRIA deverá restituir à LOCADORA, imediatamente, a posse do Imóvel, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, completamente desembaraçado de pessoas e coisas, isento de quaisquer dívidas, e no mesmo estado em que fora recebido, ou, à exclusivo critério da LOCADORA, acrescido de eventuais benfeitorias expressamente autorizadas e sobre as quais se operou a incorporação, nos termos deste Contrato. Portanto, uma vez preenchidos todos os requisitos de devolução do Imóvel, o LOCATÁRIO deverá entregar as chaves à LOCADORA, sendo vedada a manutenção, em sua posse, de quaisquer cópias ou vias excedentes das mesmas.

2.3- Na hipótese do LOCATÁRIO pretender devolver o Imóvel antes do prazo estipulado na cláusula 2.1 supra, esta deverá notificar a LOCADORA de sua intenção, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e pagar multa equivalente a 03 (três) meses de aluguéis conforme os valores vigentes na época da devolução, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, sem prejuízo das demais sanções previstas neste instrumento.

2.4 Caso ocorra a hipótese de prorrogação de vigência estipulada na cláusula 2.1, o LOCATÁRIO continuará responsável pelo pagamento do valor do aluguel, bem como permanecerá responsável por todas as demais obrigações previstas neste Contrato, até que se opere a efetiva devolução do Imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA: PREÇO E PAGAMENTO

3.1- Pela locação, o LOCATÁRIO pagará à LOCADORA o valor mensal descrito no item V do Preâmbulo do Contrato. O pagamento deverá ser efetuado todo dia 20 (vinte) do mês seguinte ao período vencido, ficando a LOCATÁRIA obrigada a pagá-lo à LOCADORA em moeda corrente, através da seguinte referência bancária: Caixa Econômica Federal 104, Agência 1009, Conta Corrente 884-0, Operação 003. Em coincidindo o dia do pagamento com feriado bancário ou final de semana, prorrogar-se-á o vencimento ao primeiro dia útil subsequente.

3.2- O valor mensal descrito no item V do Preâmbulo do Contrato somente será pago após a entrega das chaves e da assinatura do Laudo Fotográfico e de Vistoria, citado no item IX do Preâmbulo e após o decurso do prazo de carência ali previsto;

3.3- Na hipótese do prazo de vigência do Contrato se estender por período que exceda 12 (doze) meses, contados da data de seu início, conforme indicado no item VI do Preâmbulo, independentemente do referido prazo constar de seu termo original ou advir de prorrogação, efetuada nos termos da cláusula 2.1, o valor do aluguel será reajustado, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação. O índice aplicado será o do IGPM/FGV e, em sua falta, por qualquer outro equivalente, ou naqueles que o Governo

Rubrica das partes:

4/14

Federal vier a determinar em sua substituição, contudo sempre considerando a real inflação mensal ocorrida no período antecedente. Em todo caso, fica expressamente entabulado o respeito das partes contratantes ao Princípio da boa-fé objetiva e à vedação ao comportamento contraditório.

3.4- Ocorrendo, por meio de lei específica emitida pelo Governo Federal, qualquer mudança na periodicidade dos reajustes dos aluguéis, assim como a possibilidade de incorporação a eles, de toda e qualquer inflação mensal que venha a existir, no futuro, serão elas imediatamente incorporadas ao Contrato, passando, tais alterações, a vigor de imediato.

3.5- Convencionam ainda, as Partes, que sobre o valor ora estipulado, durante todo o prazo contratual, é vedada a aplicação de qualquer forma de deflação dos aluguéis, salvo a incidência de índices negativos dos fatos de reajuste contratual elencados no item 3.5.

3.6 - O valor previsto para o "aluguel mensal" descrito no item V do Preâmbulo do Contrato a ser pago pelo LOCATÁRIO à LOCADORA não inclui as despesas condominiais (acessórios da locação) relativas ao mês vincendo, tais como: água, esgoto, taxa de coleta de lixo (TSU) e IPTU, que serão cobrados a parte, em relatório específico de Condomínio.

CLÁUSULA QUARTA: DA RENOVAÇÃO CONTRATUAL

4.1 - Fica assegurado, desde já, ao LOCATÁRIO o direito à renovação do contrato, uma vez observadas às condições abaixo descritas, como condição essencial deste negócio jurídico:

4.1.1- São condições essenciais à renovação do presente contrato, após vencimento do prazo aqui estipulado, com os quais o LOCATÁRIO desde já concorda:

- a) Estar o LOCATÁRIO, durante o prazo contratual, absolutamente em dia com todas as obrigações assumidas no contrato de locação bem como em todos os outros instrumentos integrantes e essenciais à locação.
- b) Utilizar o método comparativo como único admissível para definição do novo valor da locação, que deverá corresponder ao de mercado, à época da renovação, relativo a espaços comerciais de dimensões e ramo de atividades semelhantes, se houver, ou, em não havendo, com base na tabela de locação para espaços comerciais no próprio ED. ELDORADO BUSINESS TOWER, que estiverem em vigor naquele momento;
- c) Comunicar formalmente à LOCADORA com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento do prazo de vigência deste Contrato de Locação, a intenção de renovação do mesmo.

CLÁUSULA QUINTA: OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1- São deveres do LOCATÁRIO, entre outros previstos em lei e demais disposições normativas:

Rubrica das partes:

5/14

- a) Pagar pontualmente o aluguel mensal, conforme " CLÁUSULA TERCEIRA: PREÇO E PAGAMENTO" acima, desde a data de início de vigência da presente locação até a efetiva devolução do Imóvel, devendo apresentar à LOCADORA os comprovantes de pagamento sempre que assim solicitado;
- b) Manter o Imóvel em bom estado de conservação, limpeza e higienização, responsabilizando-se também por seus acessórios e instalações, preservando-os nas mesmas condições em que foi recebido, ressalvado o desgaste natural do uso;
- c) Realizar a imediata reparação dos danos ocasionados no Imóvel, por si, seus empregados, visitantes, ou quaisquer outros trabalhadores alocados no mesmo, a fim de restituí-lo sem danos, desembaraçados de quaisquer bens, livres de quaisquer ônus ou pendências de pagamentos, sejam eles devidos à LOCADORA, ou a quaisquer órgãos do Poder Público ou a terceiros, cumprindo-lhe ainda devolvê-lo no tempo oportuno;
- d) Não efetuar modificações no Imóvel sem autorização, por escrito, da LOCADORA, sob pena de grave infração contratual, sendo que quaisquer benfeitorias serão regidas pelo disposto na "CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS" deste contrato.
- e) Efetuar o pagamento do aluguel e demais encargos de sua responsabilidade, em suas épocas próprias, respondendo também por quaisquer eventuais diferenças e/ou reajustamentos, sejam quais forem as épocas ou formas de seus respectivos lançamentos, desde que o fato gerador dos mesmos tenha ocorrido dentro do prazo da presente locação, seja em seu termo inicial ou eventuais prorrogações. Também serão de responsabilidade do LOCATÁRIO todas as multas e majorações a que der causa, inclusive multas ou majorações resultantes de retenção, em seu poder, de avisos de lançamentos ou carnês emitidos em nome da LOCADORA e ao LOCATÁRIO distribuídos ou recebidos diretamente, como também responderá por quaisquer outras taxas, de qualquer natureza, sejam federais, estaduais ou municipais, tendo por justificativa pavimentação, consumo de água, serviços de tratamento de esgoto, taxa de coleta de lixo (TSU), IPTU, energia elétrica, bem como as despesas decorrentes de seguros ou cauções relacionadas com o uso do Imóvel;
- f) Enviar à LOCADORA, dentro de 48 (quarenta e oito) horas do recebimento, todo e qualquer aviso, carta ou notificação entregue no Imóvel em nome desta, sob pena de, em não o fazendo, arcar com todos e quaisquer prejuízos eventualmente acarretados à ela, nos termos do item 'e)' acima;
- g) Satisfazer todas as intimações dos órgãos ou agentes do Poder Público a que der causa. Em caso de desapropriação, ficam as Partes desobrigadas das cláusulas deste Contrato, ressalvada, entretanto, a defesa de seus interesses junto ao Poder Expropiante;
- h) Caso a LOCADORA possua ou venha a possuir qualquer pendência com Órgão público que possa prejudicar a locação, e desta resultem intimação dos Poderes Públicos Federais, Estaduais, Municipais, será então analisadas por ambos e poderá, caso entendam, ser motivo para o LOCATÁRIO abandonar o Imóvel ou pleitear a rescisão deste Contrato, sem prejuízo a vistoria judicial que venha a apurar eventual problema estrutural, seu risco, origem e responsabilidade e que faculte a rescisão contratual, tudo, com o direito a indenização por parte da LOCADORA em favor da locatária, a título de perdas e danos.

Rubrica das partes:

6/14

i) Responsabilizar-se, única e exclusivamente, pela obtenção de autorizações, alvarás e licenças para o exercício de suas atividades, bem como quanto à utilização do Imóvel para tanto, cabendo somente a esta o atendimento de exigências dos órgãos e instituições públicas, sejam na esfera federal, estadual ou municipal, incluindo-se aquelas de natureza ambiental, as exigências feitas pelo corpo de bombeiros ou quaisquer outros órgãos ou instituições públicas, bem como todos os custos, incluindo, mas não se limitando às despesas com regularizações, taxas e contratação de terceiros, ficando a LOCADORA exonerada de qualquer responsabilidade neste sentido.

j) O seguro de bens de propriedade do LOCATÁRIO, que porventura estejam armazenados no Imóvel, ficará a cargo único e exclusivo deste, nada podendo reclamar da LOCADORA caso ocorra qualquer sinistro em relação a estes.

k) No caso de locação comercial, o LOCATÁRIO apresentará, no prazo de 30 dias da devolução das chaves, o documento de transferência ou baixa da firma, fornecido pelo Órgão Governamental competente, para que a LOCADORA possa novamente disponibilizar o Imóvel à locação, de imediato e sem entraves, sendo que, em caso contrário, o Contrato continuará em pleno vigor, permanecendo o LOCATÁRIO obrigada aos pagamentos devidos.

l) Não manter substâncias perigosas à segurança do imóvel, tais como inflamáveis, tóxicos, explosivos, odoríficos, e quaisquer outras substâncias ou bens de uso ou manutenção controlada, salvo para fins próprios e em quantidades que não violem regulamentação governamental específica;

m) Cumpre também ao LOCATÁRIO fazer a imediata comunicação à LOCADORA, por escrito, da ocorrência de qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do Imóvel, respondendo por aquelas em que houver contribuído, excepcionadas, portanto, as ocasionadas por caso fortuito ou força maior.

n) A LOCATÁRIA no ato da assinatura declara que detém ciência da convenção condominial, bem como declara que irá respeitá-la em sua integralidade, respondendo por todo e qualquer ato realizado durante sua efetiva posse no imóvel - taxas, multas, assessórios, etc.

5.2- São deveres da LOCADORA, entre outros previstos em lei, demais disposições normativas e neste Contrato:

a) Garantir ao LOCATÁRIO o livre acesso ao Imóvel, bem como independência de operação, observadas as demais cláusulas deste Contrato;

b) Fornecer recibos discriminados pelas importâncias pagas pelo LOCATÁRIO, sempre que solicitados.

CLÁUSULA SEXTA: BENFEITORIAS

6.1- A LOCADORA, neste ato, faculta ao LOCATÁRIO a possibilidade de adequar o Imóvel às suas atividades comerciais e/ou industriais, devendo, todavia, responder, exclusivamente, pela obtenção de quaisquer licenças/autorizações/alvarás junto aos órgãos competentes, sejam eles em relação a quaisquer obras civis pretendidas, sejam eles relacionados às permissões legais exigidas em relação às atividades que exercerá no Imóvel, isentando a LOCADORA, desde já, de toda e qualquer responsabilidade neste sentido.

Rubrica das partes:

7/14

Não obstante a faculdade ora concedida, quaisquer obras no Imóvel deverão ser prévia e expressamente autorizadas pela LOCADORA e deverão ser sempre acompanhadas por engenheiro técnico responsável.

6.2- O LOCATÁRIO responsabilizar-se-á, igualmente, por todas e quaisquer majorações de impostos que eventualmente decorram dessas benfeitorias. As benfeitorias, acessões e modificações, uma vez realizadas, ficarão, a exclusivo critério da LOCADORA, incorporadas ao Imóvel, com direito a indenização ou retenção, quer sejam úteis ou necessárias, não podendo ser retiradas, a menos que a remoção tenha sido autorizada ou requerida pela LOCADORA e não deixe qualquer vestígio na estrutura ou em qualquer parte do Imóvel, nos exatos termos dos artigos 35 e 36 da Lei nº 8.245/91;

6.3- Quaisquer danos provocados no Imóvel, por força das benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ou quaisquer despesas a que a LOCADORA seja obrigada a arcar por via de consequência daquelas, ainda que autorizadas, não poderão ser considerados compensados por meio da aplicação da multa a que se refere a cláusula 12.2, devendo ser apurados e cobrados à parte, sem prejuízo das demais sanções contratuais e legais.

CLÁUSULA SÉTIMA: DO SEGURO

O LOCATÁRIO se responsabilizará pelos seguros pertinentes aos seus produtos, ferramentas, maquinário, riscos de acidentes de seus empregados ou de terceiros e demais seguros pertinentes às suas atividades ou relativos à manutenção de bens no interior do Imóvel, respondendo, a LOCADORA, pelos seguros da área comum e do próprio Imóvel.

CLÁUSULA OITAVA: VISTORIAS

8.1- O LOCATÁRIO desde já reconhece o direito da LOCADORA de, quando entender necessário, por si ou através de prepostos, fiscalizar o cumprimento das obrigações ora assumidas pelo LOCATÁRIO. Por ocasião da vistoria, sendo constatada qualquer anormalidade, a LOCADORA notificará, judicial ou extrajudicialmente, o LOCATÁRIO para que, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento dessa notificação, repare o defeito e ou apresente manifestação.

8.2- Se o LOCATÁRIO não atender a notificação no prazo estipulado na cláusula 8.1 supra, poderá a LOCADORA contratar diretamente a execução do serviço necessário ao reparo da anormalidade constatada, substituir o que necessário for e cobrar o valor do conserto, acrescido de 10% (dez por cento), a título de taxa de administração, valor esse que deverá ser pago pelo LOCATÁRIO no prazo máximo e improrrogável de 05 (cinco) dias contados da efetiva cobrança, sob pena de serem aplicadas as sanções previstas neste Contrato.

8.3- O LOCATÁRIO deverá, igualmente, permitir a vistoria do Imóvel por mandatários da LOCADORA, mediante combinação prévia de dia e hora, acompanhados por terceiros, especialmente na hipótese de interesse de venda e em não se verificando o exercício do direito de preferência de que trata o artigo 27 da Lei nº 8.245/1991.

8.4- Em havendo recusa injustificada do LOCATÁRIO em conceder o acesso ao Imóvel, fica a LOCADORA, ou seu representante legal, desde já autorizado a, se necessário, usar o emprego de força para arrombá-lo,

Rubrica das partes:

8/14

desde que fique suficientemente comprovado a injusta recusa ou o abandono do Imóvel pelo LOCATÁRIO, caracterizando-se como abandono, além da visível desídia em relação à sua manutenção e uso, a ausência habitual e comprovada do LOCATÁRIO, assim como o vencimento de dois meses subsequentes sem o pagamento dos respectivos aluguéis, podendo, a LOCADORA, retomar, independentemente de ação ou medida de emissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais pertinentes, o Imóvel objeto do presente Contrato, caso venha a ser abandonado pelo LOCATÁRIO.

8.5- Finda a locação, será promovida uma vistoria no Imóvel, com a finalidade de apurar eventuais danos passíveis de restauração. Em se constatando a existência de danos, caberá ao LOCATÁRIO ressarcir-los, num prazo máximo de 15 (quinze) dias do recebimento da correspondente notificação, persistindo a responsabilidade do LOCATÁRIO aos aluguéis e demais encargos locatícios ora contratados até que o LOCATÁRIO repare os danos do Imóvel, ocasião em que a LOCADORA poderá reconhecer a sua devolução como regular.

CLÁUSULA NONA: CESSÃO

O LOCATÁRIO não poderá, sem autorização prévia e expressa da LOCADORA, sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, o Imóvel. O Imóvel será única e exclusivamente utilizado para fins não residenciais, sendo vedado ao LOCATÁRIO mudar essa destinação sem a prévia autorização, por escrito, da LOCADORA, sob pena de grave infração contratual e, a critério da LOCADORA, a rescisão do Contrato, sem prejuízo da multa prevista na cláusula 12.2.

CLÁUSULA DÉCIMA: REGISTRO

O LOCATÁRIO poderá realizar, às suas exclusivas expensas, o registro e averbação deste Contrato perante o competente Cartório de Registro de Imóveis para os devidos fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA: GARANTIA

11.1- Por este instrumento, o FIADOR declara-se e se constitui principal pagador e devedor solidário, respondendo solidariamente, independente da ordem, com o LOCATÁRIO, ainda que o LOCATÁRIO requeira Recuperação Judicial ou Extrajudicial, ou seja convalidada a primeira em falência, ou ainda requeira ou seja requerida sua falência, ocasião em que será exigido do FIADOR todo o débito de uma só vez, respondendo com todos seus bens, de tal forma a garantir o adimplemento da dívida.

11.2- Não obstante, os FIADOR expressa formalmente sua ciência, concordância e anuência quanto à disponibilização de todos os seus bens pessoais, inclusive qualquer bem que possa ser declarado como "bem de família", para responder total ou parcialmente pela dívida, em caso de não liquidação no seu respectivo vencimento.

11.3- Por este instrumento, o FIADOR na qualidade de principal pagador e devedor solidário renuncia expressamente o direito ao benefício de ordem, disciplinado no artigo 827, 834, 835, 837 e 838 do Código Civil Brasileiro, renunciando ainda, expressamente, o direito da impenhorabilidade garantido pela Lei nº

Rubrica das partes:

9/14

8.009, de 29 de março de 1.990, eis que a fiança ora outorgada prevalecerá por todo o tempo em que subsistirem as obrigações afiançadas até sua total liquidação.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA: RESCISÃO CONTRATUAL

12.1- O presente Contrato será rescindido, a critério exclusivo da LOCADORA, caso o LOCATÁRIO venha a incidir nas hipóteses abaixo descritas, sem prejuízo das demais sanções previstas neste instrumento:

- a) não efetuar os pagamentos mencionados na "CLÁUSULA TERCEIRA: PREÇO E PAGAMENTO" acima, nas suas respectivas datas de vencimento;
- b) sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, o Imóvel, sem a anuência prévia e por escrito da LOCADORA, com violação ao disposto na "CLÁUSULA NONA – CESSÃO";
- c) mudar a destinação da locação, sem a prévia anuência, por escrito, da LOCADORA;
- d) manter substâncias ilícitas ou incompatíveis com a destinação da locação no Imóvel ou suas adjacências;

12.2- A Parte que infringir qualquer disposição do presente Contrato pagará à outra Parte uma multa correspondente a 06 (seis) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo, para a Parte inocente, do direito de exigir o cumprimento do Contrato, ou de considerá-lo vencido. O pagamento da multa não eximirá a Parte infratora do adimplemento da obrigação descumprida, assim como da obrigação de reparar os danos a que der causa, independente das demais sanções previstas neste instrumento, exceto pelo disposto na cláusula "2.4".

12.3- Em se tratando de rescisão por parte do LOCATÁRIO antes do término da vigência, a multa será proporcional, conforme previsto no art. 571 da Lei n 10.406/2002.

12.4- Independentemente de qualquer ato da LOCADORA ou do LOCATÁRIO, o presente Contrato rescindir-se-á antes da expiração do prazo contratual estipulado, em ocorrendo as hipóteses de desapropriação de qualquer parte do Imóvel ou de incêndio do mesmo, ou outra forma de perecimento, não sendo devido ao LOCATÁRIO, nessas hipóteses, qualquer indenização pela LOCADORA.

12.5- Em caso de desapropriação, conforme já estabelecido na cláusula 0. "h) ", ficarão a LOCADORA e o LOCATÁRIO, mutuamente desobrigadas em relação às cláusulas e condições deste Contrato, ressalvados tão somente os direitos que dele já houver até o tempo da efetivação do ato expropriatório.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA: UTILIZAÇÃO PUBLICITÁRIA DO IMÓVEL

13.1- A razão social está descrita no item II do Preâmbulo, ficando o LOCATÁRIO autorizado a colocar cartazes ou letreiros na parte externa do Imóvel, de modo a demonstrar sua existência no local e a atividade ali exercida, desde que não danifique o Imóvel e desde que atendidas às disposições dos órgãos competentes, sendo de sua única e exclusiva responsabilidade a obtenção das autorizações devidas e o pagamento pela colocação e manutenção dos referidos cartazes.

Rubrica das partes:

10/14

13.2- Fica expressamente proibida, sob pena de imediata rescisão deste Contrato, a colocação de placas, "outdoors", "banners", luminosos ou qualquer outra forma de publicidade de terceiros, em qualquer área do Imóvel, sem a prévia e expressa autorização da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA: DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

14.1- Em qualquer caso de desocupação do Imóvel pelo LOCATÁRIO, independentemente do motivo, as Partes observarão o disposto nesta Cláusula.

14.2- Quando da desocupação do Imóvel e, após a vistoria de devolução, a LOCADORA dará ao LOCATÁRIO o recibo de entrega de chaves, exceto no caso de necessidade de eventuais reparos a serem realizados por conta do LOCATÁRIO, existência de débitos por ela inadimplidos ou quaisquer outras hipóteses de violação ao presente Contrato que não tenham sido adequadamente sanadas.

14.3- Conforme já estabelecido na cláusula 0. "b", o Imóvel deverá ser restituído à LOCADORA no estado de conservação e funcionamento em que o LOCATÁRIO o recebeu, observado o desgaste normal decorrente de seu uso. Havendo necessidade de reparação, constatada em vistoria de devolução, as Partes determinarão (i) todas as especificações das Obras de Desocupação; (ii) um cronograma de realização das Obras de Desocupação; (iii) a indicação conjunta de empresa especializada para fazer um orçamento das Obras de Desocupação; e (iv) o orçamento das Obras de Desocupação.

14.4- Para a realização das Obras de Desocupação, o LOCATÁRIO, de comum acordo com a LOCADORA, poderá optar por uma das seguintes alternativas: (i) realizar as Obras de Desocupação, às suas expensas e dentro do prazo previsto no cronograma; ou (ii) pagar, adiantadamente, à LOCADORA o valor necessário para a realização das Obras de Desocupação.

14.5- Caso as Partes optem pela alternativa (i) acima, o LOCATÁRIO deverá realizar as Obras de Desocupação e, assim que concluídas, deverá comunicar à LOCADORA para que faça uma vistoria final, novamente acompanhada pelo LOCATÁRIO, comprovando-se o cumprimento do relatório elaborado na vistoria inicial.

14.6- Caso as Partes optem pela alternativa (ii) da cláusula 14.4, o valor apresentado em orçamento deverá ser pago em 5 (cinco) dias úteis contados da sua apresentação.

14.7- Na data em que ocorrer o devido cumprimento desta cláusula, tanto de acordo com a alternativa (i) da cláusula 14.4, com o devido aceite das Obras de Desocupação quando da vistoria final, quanto de acordo com a alternativa (ii) da cláusula 14.4, com o devido pagamento adiantado das despesas das Obras de Desocupação, bem como mediante quitação dos valores dos aluguéis que correrem durante o período que perdurar as Obras de Desocupação, a LOCADORA assinará recibo de entrega de chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA: DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1- Comprometem-se as Partes, por si e seus sucessores, a fazer esta Locação sempre boa, firme e valiosa.

Rubrica das partes:

11/14

15.2- O LOCATÁRIO renuncia, expressa e irrevogavelmente, como condição essencial do presente contrato, ao direito de preferência à compra de parte ou de totalidade do espaço comercial locado.

15.3- Em consequência, fica convencionado que, se em qualquer época, a LOCADORA resolver alienar, a qualquer título, no todo ou em parte, o espaço comercial objeto deste contrato, poderá fazê-lo livremente, independentemente de qualquer aviso, ou interpelação, ao LOCATÁRIO, que não poderá reivindicar qualquer indenização ou compensação em termo algum sob nenhum pretexto.

15.4- Se qualquer ação, processo ou procedimento for proposto com relação à LOCADORA e/ou ao LOCATÁRIO, direta ou indiretamente relacionada à ocupação e/ou operação do Imóvel, caberá às Partes contratar advogados de sua confiança para promover a aludida defesa, a qual não deverá sofrer qualquer interferência uma da outra, devendo cada uma arcar com os honorários dos seus patronos, ficando sob a responsabilidade do LOCATÁRIO assumir todo e qualquer encargo nos processos que forem ajuizados e que o objeto seja de sua única responsabilidade, ou seja, as que envolvam direitos e deveres deste contrato de locação.

15.5- Fica expressamente pactuado que a presente locação permanecerá em pleno vigor mesmo que a área venha a ser alienada a terceiros, a quem a LOCADORA deverá transferir todas as obrigações decorrentes, nos termos do artigo 576 do Código Civil.

15.6- As condições previstas neste Contrato somente poderão ser alteradas mediante Termo de Aditamento subscrito pelas Partes.

15.7- Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir quaisquer de seus direitos ou obrigações estabelecidas neste Contrato sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra Parte.

15.8- Se qualquer disposição deste Contrato for considerada nula, ilegal ou inexecutável nos termos da legislação pertinente, a disposição em questão será ineficaz tão somente na medida da nulidade, ilegalidade ou inexecutabilidade, e não afetará quaisquer outras disposições aqui contidas.

15.9- As Partes renegociarão, baseadas no princípio da boa-fé e manutenção da intenção inicial deste Contrato, a substituição da disposição considerada nula, ilegal ou inexecutável por outra válida e que não afete o efeito econômico desta Locação.

15.10- Todas as comunicações e notificações relativas a esta locação serão efetuadas por escrito e consideradas entregues desde que comprovadamente recebidas pelo destinatário ou seu representante legal, não importando o meio utilizado, ou, ainda aquelas efetivamente entregues nos endereços contidos no Preâmbulo deste instrumento.

15.11- As Partes se obrigam a comunicar eventuais mudanças de endereços de recebimento das correspondências, sob pena de que sejam consideradas devidamente entregues aquelas enviadas aos endereços constantes do preâmbulo deste instrumento.

15.12- Se quaisquer das Partes permitir, em benefício da outra, mesmo por omissão, a inobservância no todo ou em parte de qualquer das cláusulas e condições do presente instrumento, tal fato será considerado

Rubrica das partes:

12/14

mera liberalidade, não importando em novação das condições estipuladas nesta locação, podendo ser exercido a qualquer tempo por seu titular.

15.13- As Partes reconhecem expressamente que são entes independentes, não sendo mandatárias ou procuradoras uma da outra, não podendo uma Parte, por conseguinte, assumir obrigações ou responsabilidades em nome da outra, exceto aquelas expressamente previstas neste Contrato.

15.14- Este instrumento revoga e substitui eventual acordo de mesmo objeto, anteriormente celebrado entre as partes, as quais se outorgam, nesta data, plena, geral, irrevogável e irretroatável quitação quanto às obrigações decorrentes do acordo ora substituído, para nada mais ser devido seja a que título for.

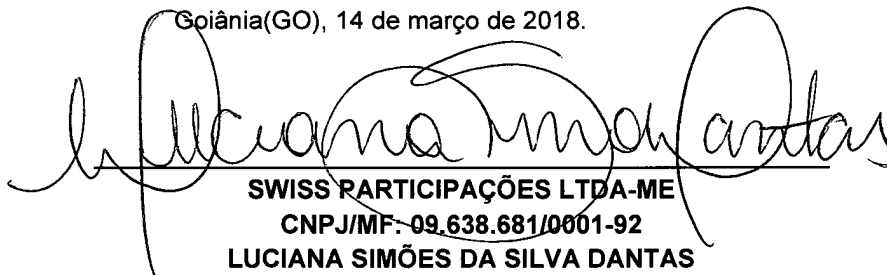
CLÁUSULA DÉCIMA- SEXTA: DO FORO

Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo de execução ou ação apropriada no foro desta Capital, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas a que este também subscreve.


Goiânia(GO), 14 de março de 2018.

LOCADORA



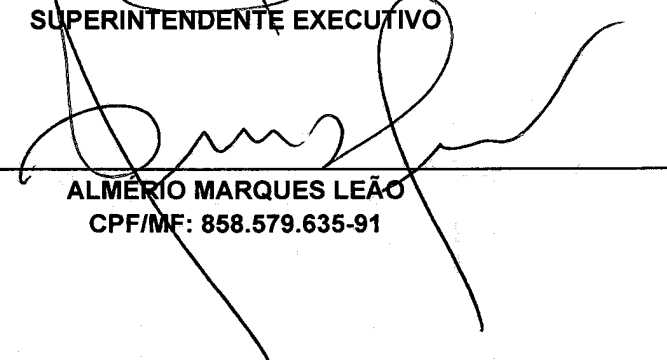
SWISS PARTICIPAÇÕES LTDA-ME
CNPJ/MF: 09.638.681/0001-92
LUCIANA SIMÕES DA SILVA DANTAS
CPF/MF: 632.853.471-04

LOCATÁRIO



CEGECON – CENTRO DE GESTÃO EM EDUCAÇÃO CONTINUADA
JOSÉ LUIZ GASPARINI
SUPERINTENDENTE EXECUTIVO

FIADOR



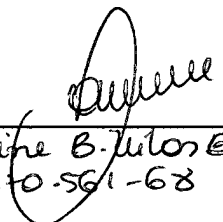
ALMÉRIO MARQUES LEÃO
CPF/MF: 858.579.635-91

Rubrica das partes:

13/14

TESTEMUNHAS

Nome: Andressa de Almeida
CPF: 700.511.491-41


Nome: Elaine B. Tilton Bis
CPF: 965.270.561-68

Rubrica das partes:

14/14