

31.03.15



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL COM FIADOR

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: IMOBILIÁRIA JATAI LTDA. CREGI J: 16595, prestadora de serviços imobiliários, C.N.P.J. 13.373.132/0001-00, com sede social à Rua Paranaíba, n. 435, Setor Epaminondas II, Jataí-GO, Cep. 75805-045, telefone de contato: (64) 3631-0880, 9905-3797, e-mail: imobiliariajataigo@hotmail.com, site: imobiliariajataigo.com.br, em pleno funcionamento;

LOCATÁRIA: ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL-SEÇÃO DE GOIÁS. Goiás OAB Gabinete do Presidente – Administração Pública em Geral, C.N.P.J. 02.656.759/0001-52, com sede social à Rua 1.121, n. 200, Qd.216-A, Lt.04-A, Setor Marista, Goiânia-GO, Cep. 74175-120, telefone de contato: (62) 32382008, 32382019, e-mail: adm@oabgo.org.br, site: <http://www.oabgo.org.br/>, em pleno funcionamento, e neste ato representado pelo seu Presidente **HENRIQUE TIBÚRCIO PENA** e pelo seu Diretor Tesoureiro **ENIL HENRIQUE DE SOUZA FILHO**.

FIADOR: HENRIQUE TIBÚRCIO PENA, brasileiro, Presidente da ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL-SEÇÃO DE GOIÁS, casado, Carteira de Identidade nº 13.404 OAB-GO, C.P.F. nº 423.232.401-10, endereço comercial à Rua 101 esq. Com a Rua 101-A, nr. 89, Setor Sul, Goiânia, Goiás, telefone de contato: (62) 32382056, e-mail: gp@oabgo.org.br, em perfeito estado de capacidade

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial com Fiador, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente, tem como OBJETO, Uma casa residencial urbana situada à Rua Deputado Manoel da Costa Lima, Qd.23, Lt.16, nr. 859, Jataí - Goiás, casa com 3 (três) quartos, 1 (um) suíte, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) sala de TV, 1 (uma) sala de Estar, 1 (uma) sala de Jantar, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) Dependência de empregado, 1 (uma) Varanda e 1 (uma) garagem coberta para 2 carros.

Cláusula 2ª. O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela LOCADORA a LOCATÁRIA, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins comerciais e/ou residenciais, restando proibido a LOCATÁRIA, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, de promover festas ou algazarras que incomodem a vizinhança, **salvo autorização expressa da LOCADORA.**

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 4ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, ou seja, com telhado, instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintadas (pintura usada/ boas condições), sendo que portas, portões, torneiras, vasos, pias e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo a LOCATÁRIA mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos (IPTU) e despesas pagas (energia elétrica e água).

PARÁGRAFO ÚNICO: Durante o período da locação, a titularidade das contas de: energia elétrica (CELG) e água/esgoto (SANEAGO) deverão estar em nome da inquilina. Desta forma, após a assinatura do contrato de locação, a primeira ação da Inquilina da Imobiliária Jataí será a de comparecer até a qualquer Posto de Atendimento da CELG e SANEAGO para realizar essa transferência e solicitar a ligação da água e energia do seu imóvel. Ao pagar o segundo mês de aluguel o inquilino deverá apresentar as contas da CELG e SANEAGO já em seu nome.

DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 5ª. Caso a LOCADORA manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente, deverá propor por escrito a LOCATÁRIA que se obrigaram a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

Cláusula 6ª. A LOCATÁRIA não se manifestando no prazo estipulado na cláusula anterior permitirá desde logo a LOCADORA, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes.

Cláusula 7ª. A LOCATÁRIA permitirá a LOCADORA, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido a LOCATÁRIA a realizar o conserto, no prazo de 5 (cinco) dias. Não ocorrendo o conserto, a LOCADORA ficará facultada a rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

[Handwritten signatures and initials]

DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Cláusula 8ª. As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em Direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO E OUTRAS PROVIDÊNCIAS

Cláusula 9ª. A LOCATÁRIA fica desde já obrigada a fazer seguro contra incêndios do imóvel locado, em seguradora idônea, como também, assumindo todas as responsabilidades pelo não cumprimento dessa cláusula.

Cláusula 10ª. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo da LOCATÁRIA, a mesma ficará obrigada a pagar, além da multa prevista neste contrato, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o recebeu, incluindo nesta cláusula, danos provocados por chuvas fortes.

BENFEITORIAS, REPAROS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 11ª. Qualquer benfeitoria, reparo, consertos em geral ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida a autorização expressa da LOCADORA, e correrá por conta da LOCATÁRIA. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a LOCADORA aceitá-la ou não, restando a LOCATÁRIA em caso da LOCADORA não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo a LOCATÁRIA o direito de retenção ou indenização sobre a mesma, tais como:

- a) **Taxa de limpeza e conservação;**
- b) **Reparos e desentupimentos de qualquer espécie;**
- c) **Energia elétrica, água e saneamento;**
- d) **Prêmio de seguro, especificamente contra incêndio;**
- e) **Reparo e reposição de telhado, de telhas e calhas;**
- f) **Reposição de peças e aparelhos danificados durante o transcurso da locação;**
- g) **Manutenção do Jardim;**
- h) **Manutenção do Poço Artesiano.**
- i) **Manutenção do sistema de aquecimento.**
- j) **Manutenção da cerca elétrica, alarme, porteiro e portão eletrônico.**

Os pagamentos referentes aos encargos acima deverão ser efetivados em seus vencimentos diretamente a seus respectivos favorecidos. Toda e qualquer consequência pelo não cumprimento do que aqui se estipula, é de única e exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA.

DA FIANÇA

Cláusula 12ª. Concorda com os termos fixados no presente contrato o Fiador, já qualificado acima, e que se configura também como principal pagador, responsabilizando-se pelo fiel cumprimento do presente sem exceção de quaisquer cláusulas, mesmo que o presente contrato passe a vigorar por tempo indeterminado.

Cláusula 13ª. O fiador renuncia expressamente os benefícios contidos nos artigos 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835 e 836 do Código Civil Brasileiro.

PARÁGRAFO ÚNICO: O fiador não se eximirá de responsabilidade solidária, caso o contrato venha a ultrapassar seu prazo de vigência, ou seja, tornando-se desta forma, contrato por prazo indeterminado persistindo a fiança até a efetiva devolução das chaves do imóvel, no termos do Art. 39 da Lei 8.245/91.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 14ª. A LOCATÁRIA restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, quais seja, pintura usada, conforme auto de vistoria, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas, telhado e acessórios deverão também, estar em perfeitas condições físicas e de funcionamento, salvo as deterioração decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

Cláusula 15ª. Os autos de vistoria inicial e final, que farão parte deste contrato conterão assinatura de duas testemunhas, dos contratantes.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 16ª. Fica desde já ciente a LOCATÁRIA, que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente, inclusive o pagamento de sua taxa.

DA MULTA POR INFRAÇÃO

Cláusula 17ª. As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 24.

Cláusula 18ª. Caso venha a LOCATÁRIA a devolver o imóvel antes do término da vigência do contrato, a mesma pagará, a título de multa, o valor de 03 (três) aluguéis vigentes na data da entrega das chaves, sem prejuízo dos dispostos nas Cláusulas 22ª e 14ª.

VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

Cláusula 19ª. Como aluguel mensal, a LOCATÁRIA se obrigará a pagar mensalmente o valor de R\$ (1.664,00) (um mil seiscentos e sessenta e quatro reais), a ser efetuado, exclusivamente, por meio de boleto bancário. Devendo fazê-lo até o primeiro dia de cada mês, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 21 e 22. O não recebimento ou extravio do boleto de pagamento não exonera o LOCATÁRIO da obrigação de procurar o escritório de atendimento para saldar as despesas existentes. Será cobrada uma taxa administrativa de R\$ 3,70 para a reemissão de boleto, vencido ou não, e para pagamento de aluguel na Imobiliária Jataí será cobrada uma taxa de R\$ 7,20 referente às despesas de cancelamento e baixa de cobrança.

Cláusula 20ª. Fica obrigado a LOCADORA ou seu procurador, a emitir recibo da quantia paga, relacionando pormenorizadamente todos os valores oriundos de juros, ou outra despesa. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação, a LOCATÁRIA, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas. Caso a LOCATÁRIA venha a efetuar o pagamento do aluguel através de cheque, restará facultado a LOCATÁRIA emitir o recibo de pagamento somente após compensação do mesmo.

Cláusula 21ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual (IGPM). Em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

Cláusula 22ª. Faculta a LOCADORA ou seu procurador, cobrar da LOCATÁRIA, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se para isso, de todos os meios legais admitidos, inclusive SPC e serasa. O(s) cheque(s) utilizado(s) em

pagamento, se não compensado(s) até o quinto dia útil contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionarão mora da LOCATÁRIA, facultando a LOCADORA a aplicação do disposto na Cláusula 22.

Cláusula 23ª. Todas as despesas diretamente ligadas à utilização, reparos e conservação do imóvel, tais como, água, luz, gás, telefone, jardins, telhado, vazamentos, as condominiais e outras que estejam relacionadas ao uso do mesmo, bem como os tributos (IPTU e ITR), ficarão sob a responsabilidade da LOCATÁRIA, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria.

Cláusula 24ª. A LOCATÁRIA, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na Cláusula 17ª, fica obrigado a pagar multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel estipulado neste contrato, bem como juros de mora de 2%(um por cento) ao mês, mais correção monetária.

DO ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 25ª. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis e não compensando o cheque destinado para tal fim, restará em mora a LOCATÁRIA, ficando responsabilizada por todos os pagamentos previstos neste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária. Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos.

DO DESCONTO

Cláusula 26ª. A LOCATÁRIA terá desconto de R\$ (250,00) (duzentos e cinquenta reais), caso pague o valor do aluguel previsto neste contrato até o 1º dia de cada mês.

DA TOLERÂNCIA

Cláusula 27ª. A LOCATÁRIA terá o prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia após o vencimento, garantindo dessa forma o desconto. Caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

DA RESCISÃO

Cláusula 28ª. Por inadimplência por falta de pagamento, aqui estipulado e compactuado em 02 (dois)

Imobiliária

Jataí

CRECI 2. 16859

RUA PARAIBA, 435, EPAMINONDAS II, JATAÍ - GOIÁS - (64) 3631-0880 - 99053797
www.imobiliariajataigo.com.br e-mail: imobiliariajataigo@hotmail.com

meses. Ou ainda, caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação comercial/residencial, salvo autorização expressa da LOCADORA, restará facultado a LOCADORA, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último, sem prejuízo da obrigação da LOCATÁRIA de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas nas Cláusulas 17ª e 18ª.

Cláusula 29ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte da LOCATÁRIA, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa da LOCATÁRIA; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

DO PRAZO

Cláusula 30ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 (doze) meses, a iniciar-se no dia 01, do mês de fevereiro no ano de 2014 e findar-se no dia 31, do mês de janeiro no ano de 2015, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 14, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 31ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá a LOCADORA, rescindi-lo a qualquer tempo, desde que ocorra notificação por escrito a LOCATÁRIA, que ficará compelida a sair do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da notificação. Ocorrendo a prorrogação, a LOCATÁRIA e a LOCADORA ficarão obrigadas por todo o teor deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO: Casa a LOCATÁRIA deseje permanecer no imóvel, deverá notificar a LOCADORA, no prazo de 30 (trinta) dias antes do término da vigência do contrato de locação para que o mesmo seja renovado mediante a confecção de novo instrumento contratual.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 32ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 33ª. É obrigatória a leitura e a compreensão de todas as Cláusulas contidas neste instrumento, assim como os deveres e procedimentos explícitos no manual do inquilino, que se encontra disponível na sede social da LOCADORA sito à Rua Vista Alegre, n. 465, Qd.14, Lt.14, Setor Planalto, Jataí-GO, Cep. 75805-105 ou em nossa página eletrônica no endereço <<http://www.imobiliariajataigo.com.br>>. O não conhecimento e/ou não entendimento de qualquer Cláusula não é motivo para ponderações ou questionamentos futuros.

Cláusula 33ª. Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

DO FORO

Cláusula 34ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Jataí, Estado de Goiás.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Jataí 21 de janeiro de 2014.

IMOBILIÁRIA JATAI LTDA - CRECIJ: 16595 - C.N.P.J. 13.373.132/0001-00
LOCADORA

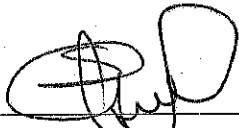
ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL-SEÇÃO DE GOIÁS - C.N.P.J. 02.656.759/0001-52
HENRIQUE TIBÚRCIO PENA - Representante
ENIL HENRIQUE DE S. FILHO - Representante
LOCATÁRIA

HENRIQUE TIBÚRCIO PENA - C.P.F. nº 423.232.401-10
FIADOR

1º Tab.



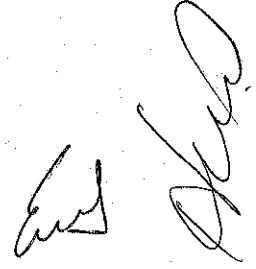
ELISSANE QUEVEDO MARTINS - C.P.F. nº 032.138.561-69
TESTEMUNHA 1




SIMONE OLIVEIRA GOMES
TESTEMUNHA 2
Simone Oliveira Gomes
Presidenta da CAB/JATAI

em 10/05/2014




que se trata de um imóvel comercial situado na Rua Dep. Manoel da Costa Lima, Qd. 23, Lt. 16, nr. 859, Jatai - Goiás.



TERMO ADITIVO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL COM FIADOR

Pelo presente termo Aditivo de Contrato de Locação Residencial, firmado entre as partes do contrato original, que de um lado figura como **LOCADORA: IMOBILIÁRIA JATAI LTDA.** CRECI J: 16595, Prestadora de Serviços Imobiliários, C.N.P.J. 13.373.132/0001-00, com sede social à Rua Vista Alegre, Qd. 14, Lt.14, nº 465, Setor Planalto, Jataí, Goiás, Cep. 75805-105 telefone de Contato: (64) 3631-0880., e como **LOCATÁRIA: ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL-SEÇÃO DE GOIÁS.** Goiás OAB Gabinete do Presidente – Administração Pública em Geral, C.N.P.J. 02.656.759/0001-52, com sede social à Rua 1.121, n. 200, Qd.216-A, Lt.04-A, Setor Marista, Goiânia-GO, Cep. 74175-120, telefone de contato: (62) 32382008, 32382019, e-mail: adm@oabgo.org.br, site: <http://www.oabgo.org.br/>, em pleno funcionamento., e com **FIADOR: ENIL HENRIQUE DE SOUZA FILHO**, brasileiro, Presidente da ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL-SEÇÃO DE GOIÁS, casado, C.P.F. nº 168.180.081-00, endereço Rua 1.121, n. 200, Qd.216-A, Lt.04-A, Setor Marista, Goiânia-GO, Cep. 74175-120, telefone de contato: (62) 32382008, 32382019, e-mail: adm@oabgo.org.br, site: <http://www.oabgo.org.br/>, em perfeito estado de capacidade., tendo como **objeto:** um imóvel residencial urbano situado à Rua Deputado Manoel da Costa Lima, Qd.23, Lt.16, nr. 859, Jataí - Goiás, casa com 3 (três) quartos, 1 (um) suíte, 1 (um) banheiro social, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) sala de TV, 1 (uma) sala de Estar, 1 (uma) sala de Jantar, 1 (uma) área de serviço, 1 (uma) Dependência de empregado, 1 (uma) Varanda e 1 (uma) garagem coberta para 2 carros. Todos qualificados no instrumento original têm por bom, firme e contratadas as alterações abaixo descritas: 

OBJETO: Imóvel residencial sito à Rua Deputado Manoel da Costa Lima, Qd.23, Lt.16, nr. 859, Jataí - Goiás. Página 1

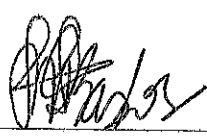


As cláusulas 19ª e 30ª, passam a ter a seguinte redação:

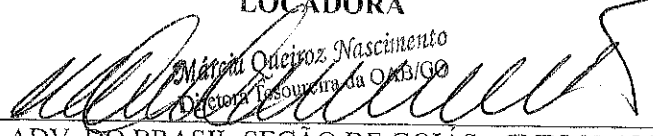
“Cláusula 19ª. Como aluguel mensal, a LOCATÁRIA se obrigará a pagar mensalmente o valor de R\$ (1.744,00) (um mil setecentos e quarenta e quatro reais), a ser efetuado, exclusivamente, por meio de boleto bancário. Devendo fazê-lo até o primeiro dia de cada mês, sob pena de multa, correções e despesas previstas nas Cláusulas 21 e 22. O não recebimento ou extravio do boleto de pagamento não exonera o LOCATÁRIO da obrigação de procurar o escritório de atendimento para saldar as despesas existentes. Será cobrada uma taxa administrativa de R\$ 3,70 para a reemissão de boleto, vencido ou não, e para pagamento de aluguel na Imobiliária Jataí será cobrada uma taxa de R\$ 7,20 referente às despesas de cancelamento e baixa de cobrança...”

“Cláusula 30ª. A presente locação terá o lapso temporal de validade de 12 (doze) meses, a iniciar-se no dia 01, do mês de fevereiro no ano de 2015 e findar-se no dia 31, do mês de janeiro no ano de 2016, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na Cláusula 14, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial”.

Jataí, 01 de fevereiro de 2015.


IMOBILIÁRIA JATAÍ LTDA - CRECI J: 16595 - C.N.P.J. 13.373.132/0001-00

LOCADORA



Márcia Queiroz Nascimento
Diretora Tesoureira da OAB/GO

ORDEM DOS ADV. DO BRASIL-SEÇÃO DE GOIÁS - CNPJ 02.656.759/0001-52


LOCATÁRIA


ENIL HENRIQUE DE SOUZA FILHO - C.P.F. nº 168.180.081-00

FIADOR


ELISSANE QUEVEDO MARTINS - C.P.F. nº 032.138.561-69

TESTEMUNHA 1


RICARDO BASTOS DE PAULA - CPF 889.235.251-20

TESTEMUNHA 2

