CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

QUADRO DE RESUMO

I – DA LOCADORA.

ANA PAULA SABOYA LIMA, brasileira, separada judicialmente, Juíza de Direito, residente domiciliado na Alameda Magnólia, nº 379, Chácara Ipê, Rio Branco, Acre, portadora da C. I. RG n. 1398806/SSP-GO e inscrita no CPF, sob n 418.191.441-00.

II – DO LOCATÁRIO.

INSTITUTO CEM, pessoa jurídica de direito privado, regularmente inscrita no CNPJ sob o n 12.053.184.0001/37, com sede social na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 3300, Sala Comercial n° A 23, A 24 e A 25, Jardim Goiás, Goiânia, nesta capital, neste ato representado pelo seu Procurador e Diretor Presidente **JEZIEL BARBOSA FERREIRA**, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta capital à Rua S5, n. 440, apto 301, Edifício Beneville, Setor Bela Vista, inscrito no CPF sob n. 476.308.411-91 e RG 1.624.036 SSP-GO.

III – DO FIADORES

WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES, brasileiro, solteiro, contador, residente domiciliado à Avenida José Antônio de Camargo, n. 1000 T6, apto 24, Jardim A do Ipanema, Sorocaba, SP, portador da RG n. 36807233/SSP-SP e inscrito no CPF, sob n 436.895.948-55.

IV – DO IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO.

Sala Comercial n° **A 23**, Edifício New Bussiness, situado na Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 3300, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás e duas vagas de garagens.

Os contratantes declaram o conhecimento do estado atual do imóvel, conforme Termo de Vistoria, em anexo.

IV – DO VALOR DO ALUGUEL E DATA DE VENCIMENTO.

O valor do aluguel será de **R$ 2.708,00 (dois mil e setecentos e oito reais).**

Acorda-se que o vencimento do aluguel será todo dia **01 de cada mês**.

V – DA VIGÊNCIA DO CONTRATO.

O presente contrato terá 24 (vinte e quatro) meses de vigência, tendo como termo inicial à data de 30/05/2022 e como termo final a data de 29/05/2024.

VI – DO REAJUSTE DO ALUGUEL.

Após o decurso do lapso temporal de 12 meses, o valor do aluguel será reajustado conforme o seguinte índice de correção: IGMP ou outro índice que vier a substituí-lo.

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Dados: 2022.05.27 18:02:59 -03'00'

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

VII – DESTINO DA LOCAÇÃO.

O presente Contrato de Locação destina-se exclusivamente para as atividades previstas no objeto do contrato social da LOCATÁRIA.

VIII – DAS GARANTIAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

A garantia contratual será dada por meio de contrato de fiança, por um fiador e esposa.

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

Por ser verdade esse resumo, assinamos.

Goiânia, 30 de maio de 2022.

ANA PAULA SABOYA LIMA:41819144100
Assinado de forma digital por ANA PAULA SABOYA LIMA:41819144100
Dados: 2022.05.30 08:22:22 -05'00'

ANA PAULA SABOYA LIMA
Locadora

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191
Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191
Dados: 2022.05.27 17:55:17 -03'00'

JEZIEL BARBOSA FERREIRA
Locatário - Diretor Presidente (Procurador)

WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES: 43689594855
Assinado digitalmente por WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES:43689594855

WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES
Fiador

CRISTIANNE SABOYA LIMA:s100764
Assinado de forma digital por CRISTIANNE SABOYA LIMA:s100764
Dados: 2022.05.31 07:45:36 -03'00'

CRISTIANNE SABOYA LIMA
Testemunha

ENIVALDO CAMPOS RODRIGUES
Testemunha

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

DO PREÂMBULO

As partes contratantes, qualificadas como LOCADORA e LOCATÁRIO, têm entre si o presente Contrato de Locação do imóvel já transcrito e identificado, conforme cláusulas que seguem.

DO OBJETO E PRAZO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

CLÁUSULA PRIMEIRA. Por este instrumento de locação comercial, a LOCADORA transfere a posse direta (e reserva para si a posse indireta) do imóvel, já descrito e delimitado, para o LOCATÁRIO, o qual em contrapartida pagará o preço pactuado e pelo prazo já acordados.

Parágrafo Único. As partes contratantes pactuam pela impossibilidade de o LOCATÁRIO sublocar o imóvel deste contrato. O desrespeito a este pacto de não sublocação ensejará a imediata rescisão do presente contrato de locação e na cobrança dos encargos acessórios e multas contratuais previstas.

DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS.

CLÁUSULA SEGUNDA. O valor do aluguel mensal é a quantia descrita na parte inicial deste contrato e na data já indicada.

Parágrafo Primeiro. O LOCATÁRIO deverá pagar o valor do aluguel da seguinte forma: Depósito em conta bancária no **Caixa Econômica Federal, agência 1126-6, conta corrente 9367-X ou PIX saboyalima@hotmail.com.**

Parágrafo Segundo. Incorrendo em mora, pelo não pagamento dos aluguéis e dos acessórios na data e forma acordadas, ao valor principal do débito será acrescido os seguintes encargos moratórios: (i) **juro moratório de 1% (um por cento) ao mês** (que poderá ser calculado *pro rata die*), (ii) **correção monetária *pro rata die* com base no Índice Geral de Preço do Mercado da Fundação Carlos Chagas (IGP-M)**, (iii) **multa moratória de 10% (dez por cento)**.

Parágrafo Terceiro. Transcorrido o prazo de 20 (vinte) dias de atraso no pagamento, o débito poderá ser cobrado judicialmente, com acréscimo de honorários advocatícios, no valor de 20% (vinte por cento).

CLÁUSULA TERCEIRA. As despesas junto à concessionária ENEL, não inclusas no rateio mensal de condomínio, deverão ser pagas mensalmente pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Único. A LOCATÁRIA deverá transferir a responsabilidade da unidade consumidora, cadastrada junto à ENEL, no prazo de 15 (quinze) dias após a assinatura do contrato.

DOS ACESSÓRIOS AO VALOR DO ALUGUEL.

CLÁUSULA QUARTA. São encargos acessórios ao valor do aluguel: (a) Taxa de Condomínio; (b) Seguro Contra Incêndio e; (c) Imposto sobre Propriedade Territorial Urbano – IPTU, os quais

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:4763084 1191 Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Dados: 2022.05.27 17:58:06 -03'00'

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

deverão serem pagos pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo Único. Eventual mora dos acessórios descritos no *caput* deste artigo provocará a extinção deste contrato de locação e ao pagamento da multa e demais encargos moratórios.

DO PRAZO.

CLÁUSULA QUINTA. O prazo de vigência deste Contrato de Locação já foi acordado pelas partes, na parte inicial deste instrumento.

Parágrafo Primeiro. Alcançado o termo final desta relação jurídica e não tendo sido pactuado a renovação contratual, deverá o LOCATÁRIO devolver o imóvel, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Segundo. Ao final desta relação jurídica o LOCATÁRIO deverá devolver o imóvel no mesmo estado e condição descrita no Termo de Vistoria.

Do Reajuste do Aluguel.

CLÁUSULA SEXTA. As partes, por acordo mútuo, reajustarão o valor do aluguel anualmente em conformidade com o ajustado na parte inicial deste instrumento, independente de notificação.

DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO.

CLÁUSULA SÉTIMA. O imóvel locado destina-se, EXCLUSIVAMENTE, para fins comerciais (escritório comercial), sob pena de caracterizado de infração contratual e a rescisão da relação locatícia.

DA GARANTIA LOCATÍCIA (CONTRATO DE FIANÇA).

CLÁSULA OITAVA. Assinam, também, o presente, solidariamente com o LOCATÁRIO, em todas as obrigações, como fiador e principal pagador, em conjunto ou na ausência um do outro, a pessoa já qualificada na parte inicial deste instrumento e sua esposa, devendo as suas responsabilidades estenderem ás majorações do alugueis, impostos, taxas, seguros e demais encargos, ir até a entrega efetiva das chaves e estas serem devidamente aceitas pela LOCADORA, mediante recibo, mesmo depois de findo o prazo contratual. Declaram, outrossim, o fiador e esposa: a) que desistem da faculdade de pedir exoneração da fiança que lhe é assegurada pelo Art. 835 do Código Civil, Lei 10.406/2002 e desistem, também, das faculdades previstas nos Artigos 837 e 839 do Código Civil brasileiro. b) que não lhes assiste em execução, por força da solidariedade que assumiram o benefício de ordem do Art. 827, do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro. A responsabilidade do fiador e esposa e principais pagadores, após o término do prazo deste contrato vai até a entrega real e efetiva das chaves à LOCADORA, continuando

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Dados: 2022.05.27 17:38:46 -03'00'

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

como fiança solidária, inclusive na hipótese de sua prorrogação, por prazo indeterminado, por força de lei ou de ajuste, tácito ou expresso entre as partes contratantes.

Parágrafo Segundo. A fiança ora contratada se estenderá as eventuais modificações e alterações das condições da locação, cujos efeitos vigorarão, de pleno direito, mesmo após o término do prazo de vigência deste contrato, resultante de texto legal, de acordo entre as partes, desde que o LOCATÁRIO permaneça na posse do imóvel, a qualquer título.

Parágrafo Terceiro. Em caso de insolvência, falência ou morte do fiador, o LOCATÁRIO se obriga a comunicar o fato, bem como a dar, dentro de 30 (trinta) dias, um substituto idôneo, a juízo da LOCADORA, sob pena de imediata rescisão deste contrato, independentemente de qualquer formalidade, incorrendo, ainda, na obrigação de pagar integralmente a multa contratual.

Parágrafo Quarto. O LOCATÁRIO constitui o fiador, como seu representante legalmente autorizado, podendo este, separadamente, de acordo com o artigo 215, do Código de Processo Civil, receber citações, notificações e intimações em nome do LOCATÁRIO, quando por qualquer motivo, esta não for encontrada.

DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO.

CLÁUSULA NONA. Além de todas as obrigações contidas no artigo 23 da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91), a LOCATÁRIA se obriga a pagar no ato da assinatura do Contrato de Locação o Bilhete do Seguro Contra Incêndio do imóvel locado, comprovando o recolhimento por meio de recibo ou Apólice da Seguradora, o qual deverá ter vigência durante todo o período contratual.

Parágrafo Único. As despesas do seguro contra incêndio estão incluídas no rateio mensal de condomínio que deverá ser pago mensalmente pelo LOCATÁRIO

DO INGRESSO, DA UTILIZAÇÃO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL.

CLÁUSULA DÉCIMA. Qualquer prévia reclamação da LOCATÁRIA, em relação ao imóvel locado, deverá ser encaminhada à LOCADORA ou sua procuradora, somente por escrito, nos 10 (dez) primeiros dias após o início do Contrato de Locação, contados a partir da assinatura deste instrumento.

Parágrafo Primeiro. Não serão acolhidas quaisquer reclamações verbais, e nem tampouco as escritas apresentadas após o referido prazo.

Parágrafo Segundo. O conteúdo desta reclamação será exclusivamente às irregularidades e defeitos que conflitarem com o estado do imóvel descrito no TERMO DE VISTORIA. As demais ocorrências serão consideradas como emergentes no decurso da vigência da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA. Além de todas as obrigações contidas no artigo 23, da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91), a LOCATÁRIA obriga-se a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido conforme TERMO DE VISTORIA lavrado e assinado pelas partes, nesta data, fazendo este, parte integrante do presente instrumento, correndo por sua conta todas as obras que

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Dados: 2022.05.27 17:59:07 -03'00'

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. A LOCATÁRIA fica obrigada, durante a vigência da locação, a satisfazer à sua própria custa, todas e quaisquer determinações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome da LOCADORA. Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA. A LOCATÁRIA se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu, conforme TERMO DE VISTORIA, o qual fica fazendo parte integrante do presente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA. Caso a LOCATÁRIA se recuse a efetuar a reforma geral de devolução do imóvel, fica o LOCADORA no direito de fazê-la, apresentando, posteriormente, os comprovantes das despesas, à LOCATÁRIA e/ou FIADOR, para reembolso imediato, incluindo-se nestas taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. Caso o imóvel seja entregue em desacordo com a vistoria de entrada e/ou restando caracterizado danos no imóvel, a LOCATÁRIA ficará obrigada a reparar os danos ou indenizá-los, deixando o objeto da locação no mesmo estado do ingresso, sem prejuízo das medidas criminais cabíveis.

DAS BENFEITORIAS.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. Conforme dicção dos artigos 35 e 36, da Lei do Inquilinato (Lei n. 8.245/91), as benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pela LOCATÁRIA, desde que ambas sejam expressamente autorizadas, serão indenizáveis. Quanto às benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA. Para a realização de qualquer benfeitoria (necessária, útil e/ou voluptuária) ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, será necessária e prévia expressa autorização escrita da LOCADORA.

DA RESCISÃO E PENALIDADE.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA. Considerar-se-á rescindido de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação (judicial ou extrajudicial) nas seguintes situações: (a). Alcançado o termo final desta relação jurídica; (b) No caso de a LOCATÁRIA

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Dados: 2022.05.27 17:59:24 -03'00'

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

infringir qualquer das cláusulas e obrigações estipuladas; (c) No caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado ou desapropriado por necessidade ou utilidade pública.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA. Fica estipulado a pena convencional no valor referente a 01(um) mês do aluguel vigente do contrato, para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhe competem, inclusive a rescisão antecipada de sua vigência seja ela de cunho contratual e/ou legal.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Poderá a LOCADORA a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, bem como mostrá-lo a pretensos compradores, em caso de venda, conforme dicção do artigo 23, inciso IX, da Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA. As partes contratantes declaram estar este contrato subordinado à Lei nº 8.245 de 18/10/91, e demais disposições legais aplicáveis ás locações.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. Correrá por conta do devedor, além do principal, da multa, da correção monetária e dos juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, e honorários advocatícios calculados à base de 20% (por cento) sobre o débito total.

DO FORO

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado em processo de execução ou ação apropriada, correndo por conta do devedor, além do principal, da multa, da atualização monetária e dos juros, todas as despesas judiciais, extrajudiciais e 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios. Esta percentagem será reduzida para 10% (dez por cento) se a responsabilidade for liquidada amigavelmente, independentemente de qualquer procedimento judicial, não podendo a LOCATÁRIO se opor ao pagamento de tal percentagem, sob pretexto algum desde que esteja em atraso no pagamento dos aluguéis e/ou encargos devidos.

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA – Todas as questões eventualmente oriundas do presente contrato serão resolvidas de forma definitiva via conciliatória ou arbitral na 8ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia, com sede nessa Capital, consoante os preceitos ditados pela Lei 9307, de 23/09/1996.

Visto: ANA PAULA SABOYA LIMA:41819144100 Assinado de forma digital por ANA PAULA SABOYA LIMA:41819144100 Dados: 2022.05.30 09:02:45 -05'00'

Rubricas:

Locadora | Locatário | Testemunhas

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Dados: 2022.05.27 17:59:44 -03'00'

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

DA ASSINATURA ELETRÔNICA

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA. As partes estão de acordo com a assinatura eletrônica do presente contrato e com sua validade, diante do princípio da boa-fé contratual. As partes declaram que o signatário eletrônico, deste instrumento, tem poderes para tanto, nos termos dos documentos societários.

Parágrafo único. As partes declaram que as cópias de acordo em formato de documento portátil (pdf) contendo assinaturas eletrônicas serão consideradas, para todos os fins, cópias originalmente assinadas deste contrato.

Goiânia, 30 de maio de 2022.

ANA PAULA SABOYA LIMA:41819144100

Assinado de forma digital por ANA PAULA SABOYA LIMA:41819144100 Dados: 2022.05.30 09:03:37 -05'00'

ANA PAULA SABOYA LIMA
Locadora

JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191

Assinado de forma digital por JEZIEL BARBOSA FERREIRA:47630841191 Dados: 2022.05.27 18:00:03 -03'00'

JEZIEL BARBOSA FERREIRA
Locatário - Diretor Presidente (Procurador)

WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES: 43689594855

Assinado digitalmente por WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES: 43689594855

WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES
Fiador

CRISTIANNE SABOYA LIMA:s100764

Assinado de forma digital por CRISTIANNE SABOYA LIMA:s100764 Dados: 2022.05.31 07:46:30 -03'00'

CRISTIANNE SABOYA LIMA
Testemunha

ENIVALDO CAMPOS RODRIGUES
Testemunha

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.

Documento assinado eletronicamente por WELLITON FELIPE DA SILVA ALVES, 436.895.948-55, DIRETOR FINANCEIRO, em 13/06/2022 às 18:27, conforme horário oficial de Brasília/DF, com fundamentos na portaria nº 117/2020

Este documento foi assinado digitalmente. A autenticidade deste documento pode ser conferida no site: https://cem.vozdigital.com.br/virtualdoc/public/validar-assinatura-anexo informando o código 106155 e o código verificador 3631.