

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM GARANTIA LOCATÍCIA – CAUÇÃO

QUADRO RESUMO

1. **LOCADOR:** **GOLD AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica com sede e foro na cidade de Goiânia/GO, à Rua T-31, nº 830, Quadra 02, Lote 06/08, Sala 03, Setor Sol Nascente, conforme Certificado e Registro na **JUCEG sob o NIRE 52204693023**, e inscrita no **CNPJ/NF sob o nº 30.684.018/0001-10**, neste ato representada pelo Administrador do Imóvel, **DIOGO MARCOS BIFFI – ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob no **16.843.014/0001-07, CRECI J 20.312/GO**, estabelecida na Rua 9-A, Nº 177, Galeria Feruzi Center, Sala 3, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP 74110-110, representada na forma de seu Contrato Social, **por DIOGO MARCOS BIFFI**, pessoa física, casado sob o regime de separação total de bens, devidamente inscrito no CPF 669.438.170-00, Carteira Profissional CRECI F 17189/GO, doravante denominados simplesmente como **LOCADOR**;

2. **LOCATÁRIO:** **INSTITUTO DE GESTÃO POR RESULTADOS IGPR**, pessoa jurídica, com sede e foro na cidade de Goiânia/GO, à Av. Afonso Pena, nº 5723, Sala 301, DT 80 Edif. Evolution, Bairro Santa Fé, Campo Grande/MS, CEP 79.031-010, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 20.288.745/0003-77**, neste ato representada por seu Presidente Executiva, Dra. **TALITA MARTINS ANDRADE DE MELO**, brasileira, advogada, solteira, nascida em **09/05/1996**, filha de José Andrade de Melo e Telma Maria Alves Martins, devidamente inscrita no **CPF sob o nº: 006.578.621-18, RG 5539956 SSP/GO**, residente e domiciliada à Rua T-37, Quadra 104-A, Lote 35/42, N° 2300, Ap 507-B, Ed. D, Setor Bueno, Goiânia/GO, doravante denominado simplesmente como **LOCATÁRIO**;

Parágrafo Único: O imóvel poderá ser utilizado por filiais da Locatária, bem como por empresas onde os Sócios da Locatária configuram no Contrato Social.

3. **ADMINISTRADOR DIOGO MARCOS BIFFI – ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob no **16.843.014/0001-07, CRECI J 20.312/GO**, estabelecida na Rua 9-A, Nº 177, Galeria Feruzi Center, Sala 3, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP 74110-110, representada na forma de seu Contrato Social, **por DIOGO MARCOS BIFFI**, pessoa física, casado sob o regime de Separação Total de Bens, devidamente inscrito no CPF sob o nº: 669.438.170-00, Carteira Profissional CRECI F 17189/GO, doravante denominado simplesmente como **ADMINISTRADOR**;

4. **IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAL COM OBJETIVO COMERCIAL** do Prédio situado na Av. D, Quadra D-11, Lote 81, nº 71, Edifício São Jorge, Unidade 201, Setor Oeste, Goiânia/GO, CEP 74.140-160, com direito a 2 vagas de garagens privativas, com área total de 195,42m².

4.1. DADOS COMPLEMENTARES:

Dados conforme inscrições municipais:

ENDEREÇO DO IMÓVEL	INSCRIÇÃO MUNICIPAL	Cód. Imóvel
AV. D, QUADRA D-11, LOTE 81, UNIDADE 201	301.008.0348.0027	195.290

Nº da Instalação Enel: **UC 10008165791 / CONTA 0304460850**

SANEAGO: **USO COMUM, PAGA JUNTA COM CONDOMÍNIO**

4.1.1.1. VALOR DO ALUGUEL E DATA DE VENCIMENTO: - O valor da locação será de **R\$ 6.000,00** (seis mil reais) mensais, sendo o primeiro pagamento em **08/11/2022**, pagos através de boleto bancário a ser emitido pelo Locador ou Administrador do Imóvel.

4.1.1.2. Sobre o valor mensal da locação será adicionado o custo do boleto, a ser pago juntamente com a locação.

4.1.1.3. Caso o **LOCADOR** indique uma conta para pagamento dos aluguéis diferentes a sua titularidade, deverá solicitar junto ao **LOCATÁRIO**, com antecedência de **30** (trinta) dias, através de documento formal, com firma reconhecida, com a observância, que caso a conta indicada seja de pessoa física, fica desde já acordado e autorizado o **LOCATÁRIO** a reter o Imposto de Renda na Fonte, conforme alíquota da Receita Federal à época;

4.2. DA DATA DE PAGAMENTO: O aluguel mensal será mês **vencido**, conforme critérios da lei do inquilinato, com vencimento todo o dia **10** (dez) de cada mês.

5. PRAZO: O Prazo da presente locação será **24** (vinte e quatro) meses, tendo início **08/11/2022**, seu término em **07/11/2025**, onde será efetuada a vistoria de entrega de chaves, com a observância que o contrato não poderá ser prorrogado por prazo indeterminado.

5.1. INÍCIO: 08/11/2022

5.2. TÉRMINO: 07/11/2025

5.3. O Aluguel referente ao período de 08/11/2022 a 30/11/2022, será cobrado pró rata dia, no valor total de R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais).

5.4. Os demais aluguéis serão pagos todo dia 10 (dez) de cada mês, pelo período do 1º dia do mês ao último dia do mês anterior.

6. REAJUSTE DO ALGUEL: O aluguel mínimo será reajustado anualmente após o **12º** (décimo segundo) mês de locação através do **IGP-M** (Índice Geral de Preços do Mercado), acumulado nos **12** (doze) meses anteriores.

7. DESPESAS COMPLEMENTARES: Fica acordado entre as partes, que o **LOCATÁRIO**, serão responsáveis pelo pagamento das parcelas do **IPTU, TAXAS MENSAIS DE CONDOMÍNIO, DESPESAS DE MANUTENÇÃO E PRESERVAÇÃO, AFIM DE CONSERVAR O IMÓVEL NO MESMO ESTADO RECEBIDO, SEGURO CONTRA INCÊNDIO EM FAVOR DO LOCADOR NO VALOR DE R\$ 1.500.000,00 (UM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS) O VALOR DA LOCAÇÃO, POR EMPRESA IDÔNEA APRESENTADA PELO LOCADOR.**

7.1. O LOCADOR deverá informar ao **LOCATÁRIO** na data do calendário anual do IPTU o valor da parcela única, ou pelo número de parcelas conforme calendário da Prefeitura de Goiânia/GO.

8. GARANTIA LOCATÍCIA: CAUÇÃO: O **LOCATÁRIO** pagará a título de caução, o valor correspondente a **03** (três) aluguéis à época da locação a título de garantia da locatícia. O pagamento se dará por meio de dois boletos bancários no valor cada de **R\$ 9.000,00** (nove mil reais), totalizando **R\$ 18.000,00** (dezoito mil reais), sobre o valor da Caução será acrescido o valor do boleto de cobrança.

8.1. Caso após os **12** (doze) meses, haja renovação do contrato de locação, o **LOCATÁRIO** deverá fazer uma complementação do valor da caução, até o valor de **03** (três) aluguéis à época da renovação.

9. DA RESCISÃO CONTRATUAL se dará conforme subcláusulas:

9.1. A rescisão contratual se dará mediante o final do prazo de locação, ou, mediante notificação entre as partes com um prazo mínimo de **90** (noventa dias) da intenção da rescisão contratual;

9.2. Caso a rescisão contratual aconteça antes da finalização do prazo da vigência do contrato, ou seja, antes dos **12** (doze) meses de vigência, a parte que pedir rescisão deverá notificar a outra com um prazo mínimo de **90** (noventa) dias, e deverá pagar a outra parte um valor correspondente à **03** (três) aluguéis à época, a título de indenização, ficando a parte que não cumprir o estabelecido, poderá responder por ação de regresso contra o outro.

10. DO SEGURO: será emitida uma apólice de seguro em nome do **LOCATÁRIO** em favor do **LOCADOR**, que deverá ser renovada a cada **12** (doze) meses, com valor mínimo de indenização de **R\$ 1.500.000,00** (um milhão e quinhentos mil reais), devendo esse valor ser corrigido pelo IGPM acumulado anual.

CONTRATO

Os Contratantes ao final assinados, qualificados como **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, nos campos “**1**”, “**2**” do Quadro Resumo acima, têm entre si, como certo, justo e contratado na melhor forma de direito a locação do imóvel descrito no campo “**4**” do Quadro Resumo, mediante as Cláusulas e condições seguintes, mutuamente discutidas, acordadas e aceitas, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O **LOCADOR**, na qualidade de proprietário do imóvel descrito no Campo “**4**” do Quadro Resumo, cede os imóveis em locação ao **LOCATÁRIO**, pelo preço e prazo ajustado conforme consignados nos Campos “**5**”, “**6**” e “**7**”, do Quadro Resumo, para que este possa usá-lo enquanto vigente o presente contrato, na forma prevista neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO atestarão o conhecimento do atual estado do imóvel, mediante o **LAUDO DE VISTORIA** a ser emitido e assinado no momento do recebimento do imóvel, que examinará o imóvel da presente locação, de forma do seu recebimento, **“AD CORPUS” (NO ESTADO EM QUE ELE SE ENCONTRAR)** devidamente comprovado por documento a ser formatado e fotos que serão documentado no **TERMO DE VISTORIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso o **LOCATÁRIO** seja pessoa jurídica e o respectivo imóvel esteja sendo ocupado para uso de seus diretores, titulares, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada **NÃO RESIDENCIAL**, nos termos do art. 55 da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A ocupação do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou que não detenha autorização expressa do **LOCATÁRIO**, caracterizará infraçãocontratual.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEGUNDA: O valor do aluguel mensal e datas de vencimentos estão expressamente previstos no Campos “5” do Quadro Resumo, que deverão ser pontualmente pagos no dia convencionado de cada mês vencido, sem carência a contar da data de início da locação constante no **Campo “4”** do Quadro Resumo ficando o **LOCATÁRIO** obrigado a pagá-lo ao **LOCADOR** por intermédio de depósito em conta, conforme consta no Campo “5.1” do Quadro Resumo todo o dia **10** (dez) de cada mês.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso o **LOCADOR** desejar mudar a forma de recebimento, e/ou mudar o titular do recebimento da locação, deverá notificar o **LOCATÁRIO** com um prazo mínimo de **60** (sessenta) dias, para formalizar o novo titular do recebimento dos valores, mediante adendo contratual.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O não pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios nas datas de vencimento previstas no **Campo “4.1.1.1.”** do Quadro Resumo, caracterizará mora do **LOCATÁRIO**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e resultará na obrigação de estes pagarem o débito acrescido de multa de **10%** (dez por cento) ao mês, juros de **0,33%** (zero vírgula trinta e três porcento) ao dia, somados a correção monetária do período em aberto.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Nos casos que incidir retenção de tributos federais (imposto de Renda Retido na Fonte), fica o **LOCATÁRIO** obrigado a deduzir o valor do pagamento e apresentar anualmente ao **LOCADOR**, os valores retidos para ajuste anual da Declaração de Renda junto à Receita Federal do **LOCADOR**.

CLÁUSULA TERCEIRA: Todas as despesas relativas ao imóvel, como tarifas de água, esgoto, energia elétrica, serão de responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO** até a efetiva devolução do imóvel, e serão considerados para efeito de interpretação desde contrato como encargos locatícios.

CLÁUSULA QUARTA: É vedado ao **LOCATÁRIO** depositar ou manusear no imóvel locado, materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e/ou explosões, ou que de qualquer outra forma possam ser potencialmente prejudiciais à saúde pública.

DO PRAZO

CLÁUSULA QUINTA: O prazo e as datas de início e término da presente locação são os estabelecidos no **Campo “5”** do Quadro Resumo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Findo o prazo de locação, permanecendo o **LOCATÁRIO** no imóvel sem oposição do **INSTITUTO DE GESTÃO POR RESULTADOS – FILIAL MS**
CNPJ: 20.288.745/0003-77
Avenida Afonso Pena, 5723, SALA 301, Santa Fé, Campo Grande – MS, CEP: 79031-010
www.igpr.org.br | contato@igpr.org.br
(67) 3041-6883

LOCADOR nos trinta dias subsequentes ao fim do prazo determinado, opera-se de pleno direito a prorrogação tácita do contrato, mantendo-se incólume as demais cláusulas.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O término legal do presente contrato dar-se-á pela devolução definitiva imóvel ao **LOCADOR**, mediante entrega Termo de Devolução Definitiva do Imóvel, com a assinatura do **LOCADOR**.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEXTA: O valor do aluguel será reajustado conforme **Campo “6”** do Quadro Resumo.

DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA: Os imóveis ora locados destinam-se exclusivamente para os fins constantes no **campo “4”** do Quadro Resumo, não podendo o **LOCATÁRIO** alterar o seu destino sem autorização expressa do **LOCADOR**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Obriga-se o **LOCATÁRIO** a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a querer causa.

CLÁUSULA OITAVA: O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, ceder, emprestar ou transferir o presente contrato total ou em parte, devendo o **LOCATÁRIO** agir oportunamente a desocupação, a fim de que o imóvel esteja livre e desimpedido ao final do presente contrato.

CLÁUSULA NONA: É facultado ao **LOCADOR** ou seu mandatário o direito de examinar ou vistoriar o imóvel locado, mediante comunicação prévia de data e hora.

DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

CLÁUSULA DÉCIMA: Para toda e qualquer benfeitoria ou modificações a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, serão de total responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Salvo as obras que importem na segurança do imóvel, obriga-se o **LOCATÁRIO** por todas as outras, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel sem direito a indenização ou retenção, a qualquer título.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O **LOCATÁRIO** se compromete a zelar pelo imóvel locado como se seu fosse devendo promover, as suas custas, as manutenções destinadas à conservação.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Caso o **LOCATÁRIO** identificar danos ocultos nos imóveis, não causados pelo uso, e sim por projetos de construção mau executados, os quais podemos citar, problemas estruturais, desnível de solo, entre outros, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar imediatamente o **LOCADOR**, que mediante a comprovação de tal fato por profissional qualificado, deverá de imediato tomar as providências para seu conserto.

DO INGRESSO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: No ato da entrega das chaves do imóvel, o **LOCADOR** terá um prazo hábil de **30 (trinta)** dias para executar o Termo de Vistoria Inicial, onde será descrito o atual estado do imóvel, benfeitorias e acessórios, o qual faz parte integrante do presente contrato, podendo integrar o mesmo, recursos técnicos de filmagem (áudio visual), fotos digitais e outros recursos capazes de melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início da locação.

INSTITUTO DE GESTÃO POR RESULTADOS – FILIAL MS

CNPJ: 20.288.745/0003-77

Avenida Afonso Pena, 5723, SALA 301, Santa Fé, Campo Grande – MS, CEP: 79031-010

www.igpr.org.br | contato@igpr.org.br

(67) 3041-6883

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Qualquer reclamação do **LOCADOR** com referência ao estado do imóvel descrito no Termo de Vistoria Inicial deverá ser encaminhada ao **LOCATÁRIO**, por escrito e mediante recibo, dentro de **30** (trinta) dias a contar da data da entrega do Termo de Vistoria.

PARÁGRAFO SEGUNDO – As reclamações de que tratam o parágrafo anterior, referem-se exclusivamente as irregularidades e defeitos que conflitarem com o estado descrito no Termo de Vistoria Inicial, de forma que as demais ocorrências serão consideradas como emergentes nodecurso da vigência da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: O **LOCATÁRIO** na qualidade de consumidor, fica obrigado a transferir para o seu nome junto a concessionárias Enel, as contas das Unidades Consumidoras de energia elétrica, ITU/IPTU no **Campo “4.1”** do Quadro Resumo, também se obriga o **LOCATÁRIO**, independente da data de desocupação, a quitar todos os débitos por ventura existentes de sua responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Finda a locação o **LOCATÁRIO** se compromete devolver o imóvel locado no mesmo estado em que o recebeu, ou mediante as alterações por ele feitas e autorizadas pelo **LOCADOR**, livre e desocupado de pessoas ou coisas de sua propriedade de forma a poder ser imediatamente ocupado por outrem, sem depender de reparos de danos, reformas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: No ato da devolução do imóvel, o **LOCATÁRIO** deverá entregar provisoriamente ao **LOCADOR** as chaves do imóvel, mediante entrega do Termo de Vistoria de Devolução, para que este proceda a vistoria de saída, materializada pelo Termo de Vistoria Final, que deverá ser entregue ao **LOCATÁRIO** no prazo de **05 (cinco)** dias úteis, contados a partir da data da Entrega das Provisórias das Chaves.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se for verificado durante a vistoria de saída a desconformidade, discriminado no Termo de Vistoria Inicial, o fato deverá ser registrado no Termo de Vistoria Final, no prazo indicado no Termo de Devolução Provisória das Chaves, para proceder as adequações respectivas, ou para indenizar o **LOCADOR** pelo item faltante, pelo preço de cotação de mercado para o produto e os custos de mão de obra.

DA GARANTIA LOCATÍCIA – CAUÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Como garantia de locação, O **LOCADOR** deixará em garantia o valor de **03 (três)** aluguéis a época da locação, que em caso da vistoria de devolução de chaves, for constatado a necessidade de realização e reparos, o mesmo poderá ser utilizado para tal fim, referente as obrigações que incumbem ao **LOCATÁRIO**, o compromisso de bem e fiel cumprimento do presente contrato de locação, em todas as suas Cláusulas e Condições.

DA RESCISÃO E PENALIDADE

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: O presente contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, no caso de infração de qualquer cláusula e obrigações aqui estipuladas ou nos demais casos previstos no art 9º da Lei do Inquilinato, obedecendo o **CAMPO 9** do “Quadro Resumo”.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: Fica estipulada a multa penal compensatória de **03 (três)** aluguéis vigentes a época da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer uma das cláusulas deste contrato e em caso de devolução antecipada do imóvel, ou seja, antes do término do prazo determinado ressalvada a parte inocente o direito de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer outra formalidade judicial ou extrajudicial, ficando claro que a multa não exime o pagamento de eventuais aluguéis

atrasados, encargos, despesas gerais e despesas extras.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: Estando contrato prorrogado por prazo indeterminado, as partes poderão denunciar a locação mediante aviso por escrito com antecedência mínima de **90** (noventa) dias. Na ausência do aviso, a parte que der causa pagará a parte inocente, a título decláusula penal, a quantia correspondente a **03** (três) meses de aluguéis vigentes quando da devolução do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA. As Partes declaram-se cientes dos direitos, obrigações e penalidades aplicáveis constantes na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei nº 13.709/2018 - LGPD) e comprometem-se a proteger e manter em sigilo todos os dados pessoais fornecidos em função deste contrato, salvo os casos em que sejam obrigadas, por autoridades públicas, a revelar tais informações a terceiros.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: As partes neste ato se obrigam a tomar todas as medidas necessárias e as mesmas precauções protetoras para proteger as Informações Confidenciais. Nenhuma das partes, sem o consentimento prévio por escrito da outra parte divulgará, fornecerá ou tornará disponíveis quaisquer das Informações Confidenciais da outra parte ou de terceiros em qualquer forma a qualquer pessoa, salvo aos seus empregados, administradores, diretores ou terceiros de boa-fé, cuja divulgação seja necessária para a execução deste, sob pena de responder nos termos da lei de proteção de dados (Lei 13.709 /2018).

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte Ação de Execução Por Quantia Certa, será cobrado através de ação competente, ficando a cargo dos devedores em qualquer caso, os honorários advocatícios para fazer valer os seus direitos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: Nos procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais, as notificações, intimações ou demais comunicações, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento ou através de contas de e-mail declaradas pelas partes.

DO FORO

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: As partes elegem o Foro da **Comarca de Goiânia/GO** para dirimir todas as questões inerentes ao contrato de locação.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Goiânia, 08 de novembro de 2022.



LOCADOR/ADMINISTRADOR
P/P GOLD AGROPECUÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.
30.684.018/0001-10

TALITA MARTINS
ANDRADE DE
MELO:00657862118

Assinado de forma
digital por TALITA
MARTINS ANDRADE DE
MELO:00657862118

LOCATÁRIO
INSTITUTO DE GESTÃO POR RESULTADOS – IGPR
20.288.745/0003-77

Janaina Gómez Silva
CPF: 023.948.771-03
TESTEMUNHA 1

Janaina Gómez Silva
CPF: 641.962.591-20
TESTEMUNHA 2