



CONTRATO RESIDENCIAL

1443/2

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

QUADRO RESUMO

LOCADOR(A): **Daniel Cardoso Rezende**, RG **1143406/SSP TO**, em **12/11/2021**, órgão expedidor **SSP TO**, CPF **704.411.041-00**, **Brasileira, São Luís Maranhão**, **Solteiro**, residente e domiciliado(a) nesta Capital, representado(a) neste ato regularmente pela bastante procuradora e administradora de imóveis **LÍDER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº **26.161.864/0001-89**, CRECI CJ- **27357**, com sede nesta Capital à Av. D. Ana Nunes de Moraes, Qd. 194, Lt. 15, Parque Amazônia, doravante denominados LOCADOR(A);

LOCATÁRIO(A): **SCR SINALIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE RODOVIAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **02.873.295/0001-36**, Email: **scrgurupi@outlook.com**, Telefone para contato: **61993704434**.

Por este público instrumento nomeia(m) e constitui(m) sua bastante procuradora: **UILMA RESPLANDE DA SILVA**, inscrita no CREA-TO nº **316548/D-TO**, onde consta a CI.RG nº **1529276-SSP-DF**, CPF/MF nº **575.112.761- 72**, nascida aos **21.12.1973**, filha de Antonio Lourival Castro da Silva e Clarice Resplande da Silva, natural de Brasília-DF; brasileira, divorciada, a qual declara neste ato que possui relacionamento que configure união estável, engenheira civil, residente e domiciliada à Rua Jose Luiz Filho, Quadra 32, Lote 17, Setor Alto da Boa Vista, Gurupi- TO, telefone (63) **98436-4082**, e-mail: **uilmaresplande@hotmail.com**;

DESCRIÇÃO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

Apartamento, localizado na **Avenida Coemitanga, QD: 107 LT: 01/31, Residencial Gran Turquesa, APTO - 303, Bloco - 15, Cardoso Continuação, Aparecida de Goiânia-GO, CEP: 74933-040.**

Inscrições IPTU Apto: **537191** - (Deverá ser retirado mensalmente no site da prefeitura) - <https://aparecida.go.gov.br/>

Inscrições IPTU Garagem Box 234: **537462** - (Deverá ser retirado mensalmente no site da prefeitura) - <https://aparecida.go.gov.br/>

Conta Saneago: **No condomínio**

Unidade Consumidora Equatorial: **10039478449**

VALOR DO ALUGUEL MENSAL E DATA DE VENCIMENTO:

Valor do Aluguel: R\$ **1.050,00 (um mil e cinquenta reais)**

Vencimento: dia **15 (quinze)** de cada mês – em se tratando de sábado, domingo ou feriado em Goiânia, o vencimento dar-se-á no primeiro dia útil subsequente.

PRAZO DO CONTRATO E REAJUSTE:

Número de meses: **12 (doze)** meses.

Início: **07/05/2026 (sete de maio de dois mil e vinte e seis).**

Término: **07/05/2027 (sete de maio de dois mil e vinte e sete).**

Reajuste: anual – independente de carência –.

Data base para reajuste: **07/05/2027 (sete de maio de dois mil e vinte e sete).**

Índice de Reajuste: Variação anual – acumulado – do IGPM-FGV (sendo o índice negativo o valor do aluguel será mantido no próximo período).

DESTINO DA LOCAÇÃO: RESIDENCIAL

TIPO DE GARANTIA: FIANÇA - FIADOR

Mediante as anotações acima e as cláusulas abaixo, as partes, neste ato e por este INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL, devidamente entendidas, esclarecidas, justas e acertadas, firmam compromisso, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes que se obrigam a respeitar e cumprir:

DO OBJETO

Cláusula 1ª. O(A) LOCADOR(A), na condição de legítimo(a) proprietário(a) e possuidor(a) do imóvel descrito no quadro resumo acima, o cede em locação RESIDENCIAL ao(à) LOCATÁRIO(A), pelos preço e prazos certos e ajustados, devidamente consignados neste, ficando as partes e FIADOR(ES) obrigadas a cumprirem tudo quando deste contem, até a efetiva desocupação, entrega do imóvel e acerto final.

Parágrafo Primeiro. As partes atestam ter conhecimento do estado atual do imóvel dado em locação, conforme descrito no Laudo de Vistoria, sem nenhuma objeção ou observação.

Parágrafo Segundo. A ocupação ou exploração/utilização do imóvel por pessoa que não esteja figurando neste contrato ou não detenha autorização prévia do(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, ensejará na imediata e automática rescisão deste, a qualquer tempo de sua vigência, com incidência das medidas cabíveis, cobrança dos encargos e multas previstas no presente instrumento – nos termos do art. 9º, inc. II da Lei 8.245/91 – e propositura da respectiva ação judicial para retomada do imóvel, ficando terminantemente proibida a substituição do(a) LOCATÁRIO(A) sem autorização expressa do(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA.

DO ALUGUEL

Cláusula 2ª. Pela locação, o(a) LOCATÁRIO(A) pagará o valor mensal de aluguel previsto no quadro resumo, de forma vencida, na data ali estipulada e pelo período consignado.

Parágrafo Primeiro. O pagamento deverá ser feito por intermédio de boleto bancário emitido pelo banco contratado pela ADMINISTRADORA, sendo agregado o valor de R\$ 3,50 (três reais e cinquenta centavos), referentes à tarifa do boleto, o que desde já fica devidamente autorizado pelo (a) LOCATÁRIO (A). Caso o boleto bancário não seja recebido/enviado,

com antecedência mínima de 05 (cinco) dias do vencimento, se obriga e compromete o(a) LOCATÁRIO(A) a procurar a ADMINISTRADORA, antes do vencimento do aluguel, para o requerimento da segunda via do boleto. Em caso de perda ou extravio por parte do (a) LOCATÁRIO (A), a ADMINISTRADORA fica autorizada a cobrar uma taxa de R\$ 4,00 (quatro reais) para emissão da segunda via.

Parágrafo Segundo. É terminantemente vedado de pleno direito, considerado nulo ou inexistente, o pagamento parcial (incompleto) de aluguéis e/ou encargos realizados pelo(a) LOCATÁRIO(A), assim como o pagamento de aluguéis e/ou encargos realizados pelo(a) LOCATÁRIO(A) através de ordens de crédito ou de pagamento, remessa de cheques ou valores, depositados diretamente em conta do(a) LOCADOR(A) ou da ADMINISTRADORA, bem como por quaisquer outros meios que não sejam, exatamente, aqueles pactuados neste contrato de locação, ficando livre o(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA para proceder a cobrança judicial e/ou extrajudicial de tais débitos.

Parágrafo Terceiro. O não pagamento dos aluguéis e/ou encargos convencionados pontualmente no vencimento, constituirá(ão) o(s) LOCATÁRIO(S) e seu(s) COOBRIGADO(S) automaticamente em mora, ficando obrigados a pagarem a importância devida, acrescida de correção monetária pelo IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de multa moratória de 10% (dez por cento) sob o montante total devido, tudo desde o vencimento até a data da efetiva liquidação, sem prejuízo das penalidades por rescisão contratual, que é cumulativa com a presente.

Parágrafo Quarto. Decorrido o prazo de 10 (DEZ) dias do vencimento dos aluguéis e/ou encargos sem o devido pagamento pelo(a) LOCATÁRIO(A), tal(is) débito(s) será(ão) encaminhado(s) para cobrança do DEPARTAMENTO JURÍDICO DA ADMINISTRADORA, independente de comunicação ao(à) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES), ficando estabelecido que além dos encargos previstos no parágrafo anterior, será acrescido ao valor total dos débitos o percentual de 10% (dez por cento) em caso de cobrança extrajudicial e 20% (vinte por cento) em caso de cobrança judicial, independentemente dos sucumbenciais.

Parágrafo Quinto. O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios no presente contrato previstos, não exonerará o(s) LOCATÁRIO(s) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais.

Parágrafo Sexto. Fica expressamente acordado que a quitação outorgada em cada mês (pagamento) não quita débitos anteriores existentes, ainda que não ressaltados, bem como débitos existentes porventura lançados após o término da locação.

Parágrafo Sétimo. Para efeito de liquidação do contrato, o aluguel correspondente aos dias porventura excedentes do último vencimento é contado até o dia em que o imóvel locado for efetivamente devolvido ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, respondendo os LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES) pelo aluguel no período de eventual reforma que antecede a rescisão/rescisão do presente, caso necessário reforma.

Parágrafo Oitavo. Nos casos de incidência do Imposto de Renda sobre o valor do aluguel, caberá exclusivamente ao(à) LOCATÁRIO(A) o recolhimento do respectivo valor à Receita Federal, sem qualquer abatimento ou retenção no valor do aluguel neste pactuado, sendo certo que se trata de importância líquida a ser repassado(a) ao(à) LOCADOR(A). Nos casos de recolhimento do IRPF sobre o valor do aluguel, fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado a apresentar mensalmente ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA a guia do imposto recolhido na fonte, para o devido preenchimento da Declaração de Ajuste Anual.

Parágrafo Nono. No caso de inadimplência do(a) LOCATÁRIO(A) com quaisquer das obrigações aqui assumidas, especialmente as relacionadas ao pagamentos dos aluguéis e demais encargos, inclusive, eventual reforma e multa penal, fica automaticamente autorizado(a) o(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA a registrar a ocorrência junto a qualquer órgão de proteção ao crédito, bem como, a protestar a dívida através deste, sendo certo que a emissão de autorização para cancelamento somente ocorrerá após quitação integral dos débitos, calculados conforme o presente.

Cláusula 3ª. Fica desde já contratado que serão encargos obrigatórios e de responsabilidade exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A), enquanto perdurar a locação, os seguintes encargos acessórios: IPTU, tarifas de água e esgoto, Energia Elétrica, Condomínio, Taxa De Limpeza Pública (TLP) contratação de seguro obrigatório anual contra incêndio, gás e telefone se for o caso.

Parágrafo Primeiro. Em relação a ÁGUA e ENERGIA, o(a) LOCATÁRIO(A), neste ato, se obriga e compromete a alterar os dados cadastrais da conta e unidade consumidora do imóvel objeto deste contrato, junto a SANEAGO e ENEL para sua titularidade, enquanto perdurar a locação, se comprometendo, ainda, invariavelmente, após o distrato ou rescisão a providenciar pessoalmente e a suas expensas a alteração e retorno das CONTA e UC ao nome do(a) proprietário(a) do imóvel, com a apresentação à SANEAGO e à ENEL do TERMO DE DISTRATO (RESCISÃO), sob pena de descumprimento deste e incidência das penalidades previstas. Ficando o(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA isenta de toda e qualquer responsabilidade em caso de esquecimento e/ou não alteração, especialmente após o encerramento da locação.

Parágrafo Segundo. Em razão da obrigação estipulada no caput deste artigo, deverá o(a) LOCATÁRIO(A), sempre que solicitado, apresentar ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA os respectivos comprovantes dos acessórios, visando conferência e manutenção do instrumento locatício.

Parágrafo Terceiro. Sempre que as despesas constantes do “caput” desta cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente do(a) LOCADOR(A), ficará o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a reembolsá-la assim que para tanto for solicitado, sob pena de incorrer em mora.

Parágrafo Quarto. Os valores constantes desta cláusula ficam sujeitos as alterações que ocorrerem por pagamento em atraso, inclusive, juros, multas, correção monetária e ainda honorários advocatícios. Em se tratando de encargos decorrentes do Poder Público e suas Concessionárias, a quitação se dará mediante integral cumprimento quanto ao pagamento da dívida e todos os acessórios incidentes, incluindo-se taxas e emolumentos.

Parágrafo Quinto. Qualquer atraso no pagamento das taxas e despesas constantes do caput desta Cláusula, por parte do(a) LOCATÁRIO(A), dará direito ao(à) LOCADOR(A) de considerar rescindido o presente contrato, sujeitando, também, os LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES) ao pagamento da multa penal, sem prejuízo das demais obrigações, sendo certo, como obrigação do(a) LOCATÁRIO(A) a retirada dos respectivos talões/faturas juntos aos órgãos respectivos.

Parágrafo Sexto. Todas as eventuais multas a que o(a) LOCATÁRIO(A) der causa enquanto perdurar a locação, por ele(a) serão pagas, mesmo que lançadas em nome do(a) LOCADOR(A). O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável também pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção do aviso dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, avisos e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos, fazendo os comprovantes chegarem em seguida, as mãos do(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA do imóvel.

Parágrafo Sétimo. Sendo o imóvel constituído através de condomínio e o FUNDO DE RESERVA utilizado para o custeio de DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, o mesmo deverá ser pago pelo(a) LOCATÁRIO(A) juntamente com a TAXA DE CONDOMÍNIO e posteriormente restituído pelo(a) LOCADOR(A) através de desconto no aluguel no(s) mês(es) subsequente(s), mediante a apresentação à ADMINSTRADORA/LOCADOR(A) do comprovante de quitação com espelho descritivo do Condomínio, DECLARAÇÃO DO CONDOMÍNIO - com firma reconhecida na assinatura do síndico - onde fique expressamente comprovada a destinação do respectivo FUNDO DE RESERVA para despesas extraordinárias e/ou atas de assembleia que as aprovaram, ficando vedada a acumulação destas despesas para desconto de uma só vez. Ocorrendo a acumulação das referidas despesas, o (a) locatário (a) desde já fica ciente de que as mesmas serão reembolsadas mensalmente, à base de uma por mês a partir de sua solicitação, sendo a restituição da respectiva verba restrita aos últimos 12 (doze) meses, de forma não cumulativa a período superiores ao aqui ajustado (12 meses), renunciando, desde já, expressamente, o (a) LOCATÁRIO (A), de forma irrevogável e irretratável, o direito de requisitar e/ou cobrar a restituição por períodos superiores ao aqui estipulado.

Parágrafo Oitavo. Assim como no caso do fundo de reserva, qualquer despesa extraordinária paga pelo (a) LOCATÁRIO (A) em forma de RATEIO (S), deverá ser descontado no aluguel do mês subsequente mediante a apresentação à ADMINISTRADORA/LOCADOR (A) do comprovante de quitação com espelho descritivo do Condomínio e atas de assembleia que os aprovaram, ficando vedada a acumulação destas despesas para desconto de uma só vez ao final da locação. Ocorrendo a acumulação dos referidos rateios, o (a) LOCATÁRIO (A) desde já fica ciente de que os mesmos serão reembolsados mensalmente, à base de um por mês a partir de sua solicitação.

Cláusula 4ª. Fica acordado entre os contratantes que todas as eventuais modificações, reformas e melhoramentos no imóvel, prescindem autorização por escrito do(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA e ocorrerão às expensas exclusivas dele(a) LOCATÁRIO(A), ficando automaticamente incorporadas ao imóvel e devidamente indenizadas e compensados ao(à) LOCATÁRIO por este.

DO PRAZO

Cláusula 5ª. O prazo da presente locação é o estabelecido no quadro resumo deste, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial, obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A), a seu término, sem que as partes tenham convencionado prorrogação ao mesmo, a restituir ao(à) LOCADOR(A) o imóvel locado, inteiramente desocupado e nas mesmas condições em que o recebe, acrescidos das eventuais benfeitorias e melhoramentos realizados, tudo em perfeito estado de conservação e funcionamento dos pertences.

Parágrafo Primeiro. Se por qualquer motivo, no vencimento deste contrato, o mesmo não seja renovado ou não seja o imóvel devolvido ao(à) LOCADOR(A) nas mesmas condições em que o recebeu, passará o(a) LOCATÁRIO(A) a pagar o aluguel mensal com majoração pelos índices de lei, conforme previsto na cláusula quarta e quadro resumo, sem que isto importe em prorrogação e sem prejuízo das penalidades previstas, ocorrendo isso até que efetiva a entrega do bem.

Parágrafo Segundo. Findo o prazo deste contrato, mas prorrogada a locação por força de lei ou conveniência das partes, reputar-se-ão prorrogadas e em vigor todas as cláusulas e condições ora pactuadas, regulando as relações entre as partes e seus eventuais FIADOR(ES) até a final e efetiva desocupação do imóvel.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

Cláusula 6ª. O aluguel mensal terá seu valor monetário corrigido e atualizado conforme previsto e regulado no quadro resumo, ficando garantido ao(à) LOCADOR(A), no mínimo, a variação acumulada do IGPM/FGV ((Índice Geral de Preços de Mercado – Fundação Getúlio Vargas) apurada (acumulada) no período, sem qualquer aviso ou comunicado prévio. Caso a variação acumulada seja negativa no período, o valor da locação no período seguinte será mantido congelado.

Parágrafo Primeiro. Tal reajuste será efetuado não apenas durante a vigência deste contrato, como também na hipótese de sua prorrogação por prazo indeterminado, por força de lei ou por vontade das partes. Caso a legislação vigente à época não permita a utilização do IGPM/FGV, deverá ser adotado o índice substitutivo deste, e, não havendo, aplicar-se-á o percentual de reajuste pré-fixado em 5% (cinco por cento).

Parágrafo Segundo. Havendo modificação do critério de periodicidade estabelecido na legislação ora vigente para o reajuste do aluguel, as partes, desde já, acordam que será automaticamente aplicada ao presente a periodicidade mínima permitida em lei para a modalidade de locação ora contratada.

Parágrafo Terceiro. Ao final da vigência do presente, em caso de renovação/prorrogação, mesmo que por força de lei, o valor do aluguel mensal será estabelecido de acordo com o preço de mercado, mediante avaliação praticada pela ADMINISTRADORA, através de laudo fundamentado. Não havendo acordo entre os contratantes, conjuntamente contratarão um profissional ou empresa independente, atuante e com boa reputação no mercado, para elaboração de um laudo de avaliação fundamentado, para a fixação do aluguel, que em hipótese alguma poderá ser minorado em relação ao praticado à época.

DA DESCRIÇÃO, DESTINAÇÃO, MELHORIAS, INGRESSO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 7ª. O imóvel objeto deste contrato é entregue ao(à) LOCATÁRIO(A) nos exatos termos descritos no LAUDO DE VISTORIA fornecido pelo(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, o qual será assinado conjuntamente por ambos e FIADOR(ES), onde fique expressamente figurado o estado do imóvel, podendo, inclusive, constar fotos, etc.

Parágrafo Primeiro. Fica acordado entre as partes que a taxa para realização da VISTORIA INICIAL da locação – empresa terceirizada – será paga obrigatoriamente pelo(a) LOCATÁRIO(A) juntamente com o primeiro aluguel, variando o valor de acordo com a metragem do imóvel.

Parágrafo Segundo. Eventuais irregularidades do imóvel divergente do laudo, deverão ser encaminhadas por escrito ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, dentro dos 07 (sete) primeiros dias do início da locação (recebimento das chaves) e assinatura da vistoria, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem via whatsapp, somente por e-mail conforme formulário (modelo) em anexo junto ao laudo de vistoria fornecido pela imobiliária.

Parágrafo Terceiro. Todas as obras e despesas referentes à conservação da parte elétrica, hidráulica, de aparelhos sanitários, de iluminação, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimento de encanamentos de água, esgotos, caixas, goteiras, pinturas, etc., mesmo que estruturais, serão realizadas e suportadas única e exclusivamente pelo(a) LOCATÁRIO(A) durante toda a locação.

Cláusula 8ª. O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente aos fins constantes do quadro resumo, não sendo permitida a mudança de uso e destinação sob qualquer que seja o pretexto, a transferência, sub-rogação, empréstimo, comodato, ou cessão de locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio por escrito do(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, a quem é facultado recusar-lhe consenso sem alegar razões.

Parágrafo Primeiro. O(A) LOCATÁRIO(A), poderá, às suas exclusivas expensas, mediante autorização expressa do(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA realizar adaptações no imóvel para sua ocupação, ficando desde já, estabelecido que todas as despesas, alvarás, autorizações, eventuais projetos, croquis, exigências do poder público, bem como quaisquer responsabilidades e pagamentos perante terceiros, órgãos públicos e licenças relacionadas as obras, serão exclusivamente retiradas e suportadas pelo(a) LOCATÁRIO(A), mesmo que lançados em nome do(a) LOCADOR(A).

Parágrafo Segundo. Nos termos dos arts. 35 e 36 da Lei 8.245/91, o(a) LOCATÁRIO(A) não terá direito a nenhuma outra indenização não prevista no presente, seja por benfeitorias (úteis, necessárias, voluptuárias ou problemas estruturais), construções, correções, reformas, melhorias e/ou adaptações que venham a efetuar no imóvel, as quais ficam automaticamente incorporadas ao mesmo, renunciando, desde já, expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer indenização ou retenção não prevista e regulada pelo presente instrumento particular. Igualmente, não fará jus a qualquer construção, plantação ou acessão que fizer no imóvel, renunciando desde já ao direito previsto no art. 1.255 do Código Civil.

Parágrafo Terceiro. Eventuais benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, conforme previsto, ficarão automaticamente incorporadas ao imóvel para todos os efeitos legais, sendo que a retirada e/ou danificação das instalações/modificações/correções/melhorias promovidas no imóvel, será considerada

infração contratual por parte do(a) LOCATÁRIO(A), implicando em indenização e rescisão deste instrumento contratual, com aplicação das penalidades previstas.

Parágrafo Quarto. O(A) LOCADOR(A) dá ao(à) LOCATÁRIO(A), através do presente, os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito a segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

Cláusula 9ª. O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a devolver o imóvel findo ou rescindido este contrato, limpo, desocupado (livre de pessoas e coisas) e no mesmo estado de conservação disposto na vistoria inicial, com as eventuais melhorias e/ou adaptações realizadas no decorrer da locação, podendo o(a) LOCADOR(A), lançar mão de todos os recursos técnicos de filmagem (áudio visual), foto, digital e similares, para melhor demonstrar o estado do imóvel quando do início ou término da locação

Parágrafo Primeiro. Antes da efetiva entrega do imóvel, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a avisar e agendar previamente junto ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA a realização da vistoria de saída, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis, para averiguação do real estado do imóvel, e, também, para que, após a necessária vistoria, sejam realizados os eventuais consertos necessários à reposição do imóvel ao estado em que se encontrava quando foi entregue.

Parágrafo Segundo. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) porventura venha a recusar-se a entregar o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, não efetue a entrega formal das chaves ao(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA ou proceda a entrega condicional das chaves, responderá ele(a) LOCATÁRIO(A) por todos os aluguéis e encargos devidos durante o tempo necessário à vistoria e reposição do imóvel em perfeito estado, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do art. 6º, da Lei 8.245/91.

Parágrafo Terceiro. Fica expressamente convencionado que o(a) LOCATÁRIO(A) não poderá considerar ter efetuado a entrega do imóvel somente pelo abandono ou entrega das chaves. Deverá fazer a rescisão formal junto ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, após aprovação do imóvel e comprovação da quitação de todos os encargos devidos, como IPTU, Condomínio, Taxa De Limpeza Pública (TLP), água e luz do período da locação.

Parágrafo Quarto. Em caso de abandono do imóvel por parte do(a) LOCATÁRIO(A), sem a devida entrega das chaves e realização do acerto final, fica desde já autorizado ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA a efetuar a abertura do imóvel, na presença de duas testemunhas, lavrando-se um "Termo de Abertura" o qual deverá ser assinado também pelas testemunhas, sem que seja necessário acionar ao Poder Público em qualquer de seus órgãos.

Parágrafo Quinto. Considerar-se-á entrega real do imóvel ora locado, quando estiver completamente desocupado e satisfeitas todas as exigências pactuadas, ressaltando, que a simples entrega das chaves não significará quitação dos débitos existentes, pois o resgate destes se fará mediante recibo específico.

Cláusula 10ª. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) se recuse a efetuar eventual reforma/reparação parcial ou geral do imóvel ao final da locação, mesmo ciente que comprometeu-se à obrigação de fazê-las, fica o(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA no direito de orçá-la e fazê-la, com profissional de sua confiança, ficando dispensada da apresentação de três orçamentos, apresentado posteriormente os comprovantes das despesas ao(à) LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES), para reembolso imediato, incluindo-se nestas, taxas de serviços, diligências, custas judiciais, honorários advocatícios e outros.

Parágrafo Único. Eventuais valores oriundos de reforma/reparos, serão comprovados pelo(a) LOCADOR(A) mediante ORÇAMENTOS, RECIBOS ou NOTAS FISCAIS, a critério dele(a) LOCADOR(A), sendo expressamente declarados valores líquidos, certos e exigíveis pelas partes, como tal, possível e admissível cobrança via EXECUÇÃO do presente, ao que não se opõe LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES).

DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

Cláusula 11ª. O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável pela guarda e conservação do imóvel durante a vigência deste contrato e enquanto na posse do imóvel, devendo administrar, cuidar da limpeza, da ordem e da conservação do imóvel, entregando-o nas mesmas condições.

Cláusula 12ª. Havendo regulamento especial imposto pela municipalidade, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a observá-lo integralmente como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. Se comprometendo, ainda, a observar e obedecer as normas relativas a instalação e funcionamento do que se pretende perante os órgãos públicos e terceiros, além de observar e obedecer as normas relacionadas ao direito de vizinhança no que se refere ao sossego e a tranquilidade, tudo sob pena de infração contratual.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer avisos, comunicações ou notificações que o(a) LOCATÁRIO(A) receber de repartições públicas, referentes ao imóvel objeto deste contrato e que exigem providências exclusivamente a cargo do(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, deverá, em tempo hábil, ser-lhe entregues por aqueles sob pena de responder pelos danos que eventualmente der causa, pelo não cumprimento desta cláusula, inclusive eventuais multas impostas.

Parágrafo Segundo. O(A) LOCATÁRIO(A) obriga-se a satisfazer todas as exigências e intimações dos poderes públicos a que der causa, inclusive, multas, embargos e autos de infração.

Parágrafo Terceiro. Nenhuma intimação dos poderes públicos constituirá motivo para abandono do imóvel ou rescisão deste contrato por parte do(a) LOCATÁRIO(A), salvo se comprovada a impossibilidade do prosseguimento de sua utilização ou inadequação aos fins a que se destina.

Parágrafo Quarto. No caso do imóvel ser instituído sob forma de condomínio, deve o (a) LOCATÁRIO(A) atender os dispositivos da CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, bem como do REGIMENTO INTERNO, ficando responsável pelo pagamento de qualquer multa imposta por descumprimento, por infração ocorrida durante o período da locação.

Parágrafo Quinto. No ato do distrato e/ou rescisão do presente instrumento, fica o (a) LOCATÁRIO (A) obrigado a apresentar ao (a) LOCADOR/ADMINISTRADORA declaração do síndico de nada consta – taxas de condomínios, multas, etc. –, com firma reconhecida da assinatura em cartório, sob pena de infração contratual e suas consequências.

Cláusula 13ª. O(A) LOCATÁRIO(A) deverá contratar o seguro incêndio do imóvel no ato da assinatura deste contrato, conforme previsão constante do quadro resumo, sendo que o valor deverá ser pago no boleto emitido pela ADMINISTRADORA junto com o primeiro aluguel, devendo referido seguro ser sempre renovado e pago pelo(a) LOCATÁRIO(A) enquanto ocupado o imóvel sob pena de descumprimento deste, sendo certo que o(a) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA não se responsabilizam por qualquer sinistro.

Parágrafo Primeiro. Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do(a) LOCATÁRIO(A), obrigará ao pagamento acrescido de todas as despesas por danos causado ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o encontrou.

Parágrafo Segundo. O contrato de seguro deverá ter vigência enquanto perdurar a locação, incluindo-se renovação, possuindo obrigatoriamente como beneficiária o(a) LOCADOR(A) no que concerne ao imóvel e seus acessórios, e o(a) próprio(a) LOCATÁRIO(A) quanto aos bens de sua propriedade e terceiros que estejam no imóvel.

Cláusula 14ª. O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a permitir a visita do(a) LOCADOR(A) ao imóvel, durante o período de vigência do contrato, com o intuito de vistoriar ou averiguar eventuais situações.

Parágrafo Único. É expressamente vedado ao(à) LOCATÁRIO(A) a troca do segredo das fechaduras do imóvel. A ocorrência de qualquer evento que torne necessária a troca de tal segredo deverá ser imediatamente comunicado ao(à) LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA, cuja autorização expressa é imprescindível para que se efetue aludida troca de segredo.

Cláusula 15ª. Fica expressamente proibido o uso do imóvel para depósito de materiais inflamáveis, explosivos, ou de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, bem como o uso para clubes, associações ou sociedades de caráter recreativos, esportivo, religioso ou político, sob pena de rescisão do presente contrato de locação.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula 16ª. Conforme previsão legal, o(a) LOCADOR(A), em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência, ceder os direitos contidos neste contrato, para tanto, desde que o presente encontre-se registrado na matrícula do imóvel, basta notificar o(a) LOCATÁRIO(A), para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Parágrafo Primeiro. Para efetivação da preferência, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos, sob pena, de assim não o fazendo, ficar expressamente configurada renúncia a tal direito.

Parágrafo Segundo. Se o imóvel locado for colocado à venda e o(a) LOCATÁRIO(A) não exercer seu direito de preferência, deverá obrigatoriamente permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre LOCADOR(A)/ADMINISTRADORA e LOCATÁRIO(A), sob pena de descumprimento contratual.

DA RESCISÃO E PENALIDADES

Cláusula 23ª. O presente contrato ficará rescindindo de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação, interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assista o(a) LOCATÁRIO(A) direito de qualquer indenização: a) No término do prazo deste instrumento contratual; b) No caso de infração legal ou contratual, de qualquer que seja a cláusula, por parte do(a) LOCATÁRIO(A); c) No caso do contrato ficar sem garantia locatícia estabelecida, ou, haja recusa de renovação das garantias para novo período de contratação; d) Na ocorrência de qualquer evento ou incêndio no imóvel locado que implique em sua desocupação, ou sobrevindo processo de desapropriação, total ou parcial, ou qualquer fato de força maior que obrigue o impedimento do imóvel locado; e) No caso de abandono do

imóvel, a qualquer época, ficando desde já autorizado que o(a) LOCADOR(A) poderá reintegrar-se na posse do mesmo, independente de qualquer procedimento judicial, com a presença de 02 (duas) testemunhas, ressaltando que os encargos locatícios serão devidos até a efetiva aprovação da vistoria final.

Cláusula 24ª. O contrato de locação somente será considerado renovado, quando feito por escrito, com a devida atualização dos cadastros, sob pena de desocupação do imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do término do presente instrumento contratual.

Cláusula 25ª. Fica estipulada a pena convencional de 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato vigorativo (tempo restante) para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem quer seja ela de cunho contratual e/ou legal, ressaltando que a pena ora estabelecida não se equipara as penalidades de mora estipuladas na cláusula segunda do presente instrumento.

Parágrafo Primeiro. Aplica-se a presente multa, proporcionalmente ao tempo que faltar de contrato, em caso de rescisão/distrato e devolução antecipada do imóvel por parte do LOCATÁRIO.

Parágrafo Segundo. Estando eventualmente o presente contrato prorrogado por prazo indeterminado, deverá o(a) LOCATÁRIO(A) comunicar por escrito ao(à) LOCADOR(A) a intenção de devolução do imóvel e distrato, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, sob pena de pagamento de multa penal no valor equivalente a 1 (um) aluguel vigente.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 26ª. As partes contratantes declaram estar o contrato subordinado a lei nº 8.245 de 18/10/91, e demais disposições legais aplicáveis as locações, ficando devidamente autorizado o cartório de registro competente a proceder o registro/averbação deste na matrícula do imóvel, caso queira o(a) LOCATÁRIO(A), correndo todas as despesas para tal ato e para baixa por conta única dele(a) LOCATÁRIO(A).

Cláusula 27ª. Em caso de inadimplência com os pagamentos neste previsto, correrão por conta do(s) devedor(es) além das penalidades de mora previstas na cláusula segunda, todas as despesas judiciais, extrajudiciais, e honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento) do valor total cobrado.

Cláusula 28ª. Nos termos do art. 58, IV, da Lei 8.245/91, o(a) LOCATÁRIO(A) e o(s) FIADOR(ES), concordam desde já que aceitam como válidas todas as comunicações ou notificações que forem enviadas por via postal com AVISO DE RECEBIMENTO (AR) ou, ainda, por correspondência protocolada.

Parágrafo Único. Como já firmado anteriormente, LOCATÁRIO(A) e FIADOR(ES) nomeiam-se e constituem-se reciprocamente procuradores para receber comunicações, notificações, citações, intimações ou interpelações, relativas a este instrumento contratual, inclusive, provenientes de eventual ação de despejo e/ou cobrança, de tal sorte que qualquer um deles poderá ser citado, notificado ou interpelado em ação movida em face de qualquer um deles.

Cláusula 29ª. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) seja pessoa jurídica e o respectivo imóvel esteja sendo ocupado por uso de seus diretores, titulares, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada NÃO RESIDENCIAL por assim determinar os preceitos do art. 55 da Lei nº 8.245/91.

Cláusula 30ª. Fica eleito o Foro da Comarca de Goiânia, estado de Goiás para dirimir as dúvidas oriundas deste contrato e/ou executá-lo, renunciando as partes, a 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, para um só efeito, na presença de duas testemunhas a que este também subscreve, correndo as despesas de legalização por conta da LOCATÁRIA.

Goiânia (GO), **07 de Maio de 2026.**

LOCADOR(A):


Lider E. I. Ltda

DANIEL CARDOSO REZENDE
P.P. LIDER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LOCATÁRIO(A):


Scr S. E C. De R. Ltda

SCR SINALIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE RODOVIAS LTDA
CNPJ: 02.873.295/0001-36

TESTEMUNHAS:

CPF: _____ CPF: _____

(Esta página de assinaturas é parte integrante do Contrato de Locação de Imóvel Urbano relativo ao Contrato **1443/2**, localizado na **Avenida Coemitanga, QD: 107 LT: 01/31, Residencial Gran Turquesa, APTO - 303, Bloco - 15, Cardoso Continuação, Aparecida de Goiânia-GO**).

Contrato Contrato de locação 1443_2.pdf

Código do documento #eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0



Assinaturas



Scr Sinalização E Conservação De Rodovias Ltda

uilmaresplande@hotmail.com

Assinou



Scr S. E C. De R. Ltda



Lider Empreendimentos Imobiliários Ltda

aldenor@litterimobiliaria.com.br

Assinou



Lider E. I. Ltda

Eventos do documento

07/05/2026 16:43:20

Documento número eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0 **criado** por Thiago Miranda . Email: aluguel3@litterimobiliaria.com.br

07/05/2026 16:49:14

Assinante Scr Sinalização E Conservação De Rodovias Ltda (Email: uilmaresplande@hotmail.com) **foi adicionado** ao documento eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0

07/05/2026 16:59:17

Assinante Lider Empreendimentos Imobiliários Ltda (Email: aldenor@litterimobiliaria.com.br) **foi adicionado** ao documento eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0

07/05/2026 20:48:19

Assinante Lider Empreendimentos Imobiliários Ltda (Email: aldenor@litterimobiliaria.com.br) **fez a leitura e assinatura no documento** eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0 com o IP: 177.200.35.174 / Geolocalização: (Lat: -16.70098829295422 Long:-49.24126952015664)

08/05/2026 12:03:28

Assinante Scr Sinalização E Conservação De Rodovias Ltda (Email: uilmaresplande@hotmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0 com o IP: 179.174.132.225 / Geolocalização: (Lat: -22.925664551030348 Long:-43.17461070102565)

08/05/2026 12:03:47

O documento eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0 recebeu o status de **finalizado**

08/05/2026 12:03:28

Assinante Scr Sinalização E Conservação De Rodovias Ltda (Email: uilmaresplande@hotmail.com) **recebeu** documento

Hash do documento original

(SHA256): eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0

07/05/2026 20:48:18

Assinante Lider Empreendimentos Imobiliários Ltda (Email: aldenor@litterimobiliaria.com.br) **recebeu** documento eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0

07/05/2026 17:01:45

O documento eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0 recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original

(SHA256): eda87b730d67ef8e90591308c5d6e7bed0860510020bfd38350b8394ca1046e0

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima