

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Contrato n.º 0026/2025
Stadium Construtora e Jocemar Dias dos Santos
Obra Regional 08

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado **JOCEMAR DIAS DOS SANTOS**, portador do RG n.º 2246350 SSP/GO, inscrito(a) no CPF sob o n.º 575.192.851-20, residente e domiciliado na Av. José Mendonça, Q04, Lt08, S/N, Jardim Nova Abadia, 75345-000, Abadia de Goiás-GO, de ora em diante chamado simplesmente de **LOCADOR(A)**, e do outro lado **STADIUM CONSTRUTORA LTDA**, com sede na praça Genoveva R. Carneiro (Itapuã), n.º 15, quadra 30A, lote 05, Jardim Planalto, Goiânia/GO, CEP 74.333-015, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.021.021/0001-81, de ora em diante chamado simplesmente de **LOCATÁRIO**. As PARTES, têm, entre si, como justo e acordado, obrigando-se a fazer valer todos os termos a seguir:

QUADRO RESUMO

I – Objeto	Locação de imóvel, situado na Av. do Comercio, Qd06, Lt02, S/N, Setor Central Jacilandia-GO, CEP 76293-000.
II – Do prazo de vigência	A locação será por prazo de 90(noventa) dias, com início a partir de 20/10/2025.
III – Do valor da locação	O valor do aluguel será de R\$ 1.100,00 (Hum mil e cem reais) mensais.
IV – Do tempo e forma do pagamento	Os pagamentos serão realizados até o dia 20 (vinte) de cada mês, referente ao mês vencido, em titularidade do(a) LOCADOR(A) , quais sejam: conta corrente n.º 7521-3, agência n.º 2174-1, Banco: Brasil

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO CONTRATUAL

1.1. O(A) **LOCADOR(A)** dá em locação ao **LOCATÁRIO**, o imóvel de sua propriedade, situado na Av. do Comercio, Qd06, Lt02, S/N, Setor Central Jacilandia-GO, CEP 76293-000.

1.2. O imóvel locado encontra-se em boas condições de conservação, conforme especificações detalhadas, fotos e características constantes no Termo de Vistoria e Relatório Fotográfico anexos, que passam a fazer parte do presente instrumento, devendo ser assinado por ambas as partes, para todos os fins de direito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1. A locação será por prazo indeterminado, com início a partir de 20/10/2025, podendo ser prorrogado pelas partes, através de Termo Aditivo Contratual.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E IMPLICAÇÕES.

3.1. O valor do aluguel será de R\$ 1.100,00 (Hum mil e cem reais) mensais, reajustável anualmente em caso de prorrogação contratual, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IPCA/IBGE.

3.2. Caso o valor da locação esteja sujeito a retenção do Imposto de Renda de Pessoa Física, será realizada na fonte, consoante artigo 688 do Decreto n.º 9.580/2018, concordando, desde já, o(a) **LOCADOR(A)**, com o referido ato, em conformidade com a legislação brasileira.

3.3. O pagamento do aluguel será realizado até o dia 20 (vinte) de cada mês, referente ao mês vencido, pago preferencialmente por **conta corrente n.º 7521-3, agência n.º 2174-1, Banco: Brasil**, sempre de titularidade do(a) **LOCADOR(A)**.

3.4. É vedado ao(à) **LOCADOR(A)**, emitir em face do **LOCATÁRIO**, cobrança diversos do presente contrato, à exemplo: títulos, boletos, duplicatas e/ou outros, sob pena de nulidade.

3.5. Fica vedado ao **LOCADOR(A)**, a negociação com terceiros, dos direitos e obrigações oriundos deste contrato e, caso o faça, encaminhando tais títulos para protesto ou inscrição em instituições de proteção ao crédito, ficará obrigado ao pagamento de danos morais e materiais ao **LOCATÁRIO**.

3.6. O presente instrumento não poderá ser usado como garantia, perante instituições financeiras ou terceiros, nem utilizados, sob qualquer forma, como garantia de obrigações ou créditos, ficando, desde já, pactuado que o **LOCATÁRIO**, jamais responderá por obrigações que o(a) **LOCADOR(A)** pactuou com aqueles.

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO.

4.1. Após a vistoria, o **LOCATÁRIO** definiu que não fará reparos para adentrar no imóvel, optando por devolvê-lo nas mesmas condições em que o pegou, quando encerrar o contrato.

4.2. O **LOCATÁRIO** declara que vistoriou e examinou previamente o imóvel locado, devendo entregá-lo conforme seu estado inicial, em consonância com o Termo de Vistoria e Relatório Fotográfico, em anexos. Caso seja constatado a existência de divergências, deverá promover os reparos necessários ou então efetuar o pagamento do valor constante no orçamento dos eventuais reparos, apresentado pelo(a) **LOCADOR(A)**, conforme notas fiscais e/ou recibos de pagamentos de mão-de-obra e materiais correspondentes.

4.3. O **LOCATÁRIO** deverá realizar o pagamento nas datas e valores pactuados. Em caso de inadimplemento, deverá incidir multa de 1% (um por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária, com base no índice IGP-M;

4.4. O **LOCATÁRIO** poderá, durante a vigência do contrato, caso seja primordial, realizar benfeitorias necessárias e úteis, conforme artigo 35 da Lei 8.245/1991, como por exemplo reparos, instalações, adaptações e obras, com anuência do(a) **LOCADOR(A)**.

4.5. O **LOCATÁRIO**, caso queira, poderá pedir ressarcimento dos valores gastos, conforme apresentação de recibos e/ou notas fiscais e, caso não haja concordância para a realização das mencionadas benfeitorias, o contrato poderá ser rescindido imediatamente, sem ônus para qualquer das partes.

4.6. O **LOCATÁRIO**, desde já, faculta ao **LOCADOR(A)**, examinar ou vistoriar o imóvel locado, desde que mediante comunicação prévia, de dia e hora, e acompanhado de preposto.

4.7. Correrão por conta do **LOCATÁRIO**, água e energia proporcional ao uso de seus colaboradores, por todo o período em que estiver no imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DAS RESPONSABILIDADES DO(A) LOCADOR(A).

5.1. O(A) **LOCADOR(A)** deverá realizar os pagamentos de quaisquer taxas e/ou tributos relativos ao imóvel deste contrato.

5.2. O(A) **LOCADOR(A)** deverá realizar reparos no imóvel, de sua responsabilidade, para não inviabilizar a permanência dos residentes na edificação.

5.2. Caso o(a) **LOCADOR(A)** não realize os reparos de sua responsabilidade, deverá consentir com o abatimento no valor da locação pactuada, quando os reparos essenciais a manutenção do imóvel, forem realizados pelo **LOCATÁRIO**, sob pena de rescisão imediata do contrato.

5.3. Caso haja impossibilidade do uso do imóvel por período superior a 1 (um) dia, por responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)**, esta fica obrigada a ressarcir o **LOCATÁRIO** por todas as despesas relativas as transferências de seus colaboradores para outro local, com o intuito de garantir a estadia do pessoal.

CLÁUSULA SEXTA – DA CESSÃO OU SUBLOCAÇÃO DO CONTRATO.

6.1. Não é permitida a transferência deste contrato, nem a sublocação, como também a cessão e o empréstimo total ou parcial do imóvel, sem anuência do(a) **LOCADOR(A)**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

7.1. O contrato poderá ser rescindido pelas partes, antes do término do prazo ajustado, desde que comunicado verbalmente ou por escrito, por qualquer meio físico ou digital, com antecedência prévia de 7 (sete) dias, sem nenhum ônus ou penalidades de qualquer natureza, ressalvado o pagamento proporcional pelos dias de locação.

7.2. O contrato poderá ser imediatamente rescindido pelas partes, caso o Poder Público decrete reparações urgentes ou desapropriações, que não possam ser normalmente executadas com a permanência da **LOCATÁRIA** no imóvel ou, podendo, ela se recuse a consenti-las.

7.3. O contrato poderá ser rescindido imediatamente por qualquer das partes, caso haja o descumprimento de quaisquer cláusulas, bem como seja apresentado qualquer falsidade, imprecisão, incorreção ou omissão, de qualquer declaração, informação ou documento, prestado ou entregue, relativo a este contrato, sob pena de pagamento de danos morais e materiais.

7.4. Se ocorrer o deferimento de recuperação judicial, a decretação de falência, a dissolução da sociedade ou a instauração de insolvência civil de uma das partes.

7.5. A ocorrência de caso fortuito ou força maior, regulamente comprovada e impeditiva da execução do objeto deste contrato.

7.6. Quebra da boa-fé contratual ou evidente dolo por parte do(a) **LOCADOR(A)** em prejudicar o **LOCATÁRIO**;

7.7. Caso haja o inadimplemento, por prazo superior a 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. A presente locação será regida pela Lei do Inquilinato e o Código Civil Brasileiro, ficando assim assegurado às partes os direitos e vantagens conferidos por legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

8.2. As **PARTES** acordam que todas as alterações e acréscimos ao texto deste instrumento poderão ser feitas através de Termos Aditivos, que passarão a fazer parte integrante deste contrato.

8.3. A tolerância, por qualquer das **PARTES**, com relação ao descumprimento de qualquer termo ou condição aqui ajustado, não será considerada como desistência em exigir o cumprimento de disposição nele contida, nem representará novação com relação à obrigação passada, presente ou futura, no tocante ao termo ou condição cujo descumprimento foi tolerado.

8.4. Este contrato obriga as **PARTES**, seus sucessores e cessionários a qualquer título.

8.5. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas ou itens deste contrato, não afetará os demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes.

8.6. O **LOCATÁRIO** não reconhece, em qualquer hipótese e condição, o(a) **LOCADOR(A)** como seu agente ou preposto.

8.7. O presente contrato não confere a qualquer das **PARTES** o direito de usar o nome da outra, para fins de publicidade ou promoção de seu próprio negócio, sem permissão prévia da outra, outorgada por escrito.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1. Tudo quanto for devido em razão deste contrato, será cobrado em processo executivo ou ação competente.

9.2. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de Goiânia/GO, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem as partes, **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO**, de pleno acordo com o disposto e neste instrumento particular, assinam-no juntamente com 02 (duas) testemunhas abaixo, em três vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes interessadas.

Goiânia, 20 de outubro de 2025.

LOCATÁRIO
Stadium Construtora LTDA
CNPJ: 03.021.021/0001-81

LOCADOR(A)
Jocemar Dias dos Santos
CPF/CNPJ: 575.192.851-20

Testemunha 1:
CPF:

Testemunha 2:
CPF:

ANEXO I – TERMO DE VISTORIA AO CONTRATO N.º 001/2025