

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCADOR(A): JOSÉ ALVES DE URZÊDO, brasileiro, portador do CPF/MF sob o nº 195.445.291-87, casado, residente e domiciliado na Rua A21, Quadra 22A, Lote 05, Jardins Atenas, Goiânia-GO, CEP. 74885-573.

LOCATÁRIOS: RODRIGO MOREIRA DA SILVA MOURA, brasileiro, portador do CPF/MF sob o nº 862.853.431-87, residente e domiciliado na Rua 42, SN, Quadra 86, Lote 13, Casa-2, Cardoso, Aparecida de Goiânia-GO, CEP. 74.934-300.

AVALISTA: KENIO DE SOUZA, brasileiro, portador do do CPF/MF sob o nº 833.845.451-68, residente e domiciliado na Rua P-3, SN, Quadra 03, Lote 11, Parqville Pinheiros, Aparecida de Goiânia-GO, CEP. 74.945-625.

1. IMÓVEL/OBJETO DESTE INSTRUMENTO:

- a) Sala comercial com aproximadamente 60m², localizada no Edifício Comercial E-BUSINESS RIO VERDE, compreendida pelas salas 1804 e 1805, situada na Av. Rio Verde, Vila São Tomás, Aparecida de Goiânia – GO, CEP. 74915-515.
- b) O imóvel objeto deste instrumento possui 2 vagas de garagem.

2. DESTINAÇÃO: Comercial.

3. OCUPAÇÃO: O próprio locatário.

4. ALUGUEL MENSAL:

- a) **Valor:** R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais), sendo estes pagos de forma antecipada. Esse valor inclui condomínio e IPTU. Não está incluído demais despesas, tais como energia elétrica, telefone, internet e multas de condomínio.
- b) **Vencimento:** Todo dia 06 do mês.
- c) **Modalidade/competência:** Pagamento da locação base do mês A VENCER (pagamento antecipado ao uso).
- d) O valor do aluguel deverá ser depositado diretamente na seguinte conta bancária:
 - Banco: 104 – Caixa Econômica Federal.
 - Agência: 1394
 - Conta Corrente: 305039-9
 - Chave PIX: (62) 98117-8588
 - José Alves de Urzêdo

Obs.1: O LOCATÁRIO deixou como calção o valor de R\$ 5.000,00, para ser resgatado no final do contrato.

Obs2.: O primeiro mês ficou acordado o valor de aluguel de R\$ 3.500,00 e nos meses subsequentes, o valor normal de R\$ 5.000,00.

5. PRAZO: 12 meses.

- a) Caso o locatário ou o locador não se manifeste por escrito no prazo não inferior a 30 dias, o contrato se prorroga por mais um ano de vigência.
- b) **Início:** 06/03/2025.
- c) **Término:** 06/03/2026.

CLÁUSULA PRIMEIRA: O não pagamento dos alugueis até a data dos seus respectivos vencimentos, implicará no acréscimo de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, e correção monetária pelo índice contratado (IGP-M) “pro rata-dia”.

Parágrafo Primeiro: Depois de decorrido o prazo de 15 (quinze) dias do vencimento do aluguel sem o seu devido pagamento, a cobrança será automaticamente encaminhada ao Departamento Jurídico, sem nenhum aviso prévio, de modo que além dos encargos moratórios previstos no parágrafo anterior, incidirá também, sobre o montante total do débito de alugueis e encargos, independentemente da quantidade de dias de atraso, os honorários advocatícios no percentual de 10% (dez por cento), enquanto em cobrança extrajudicial, e de 20% (vinte por cento), após o ajuizamento de qualquer demanda, além das custas processuais e demais despesas que eventualmente venha a ser dispendidas pelo LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA: Fica ajustado que o valor do aluguel ora contratado será automaticamente reajustado à cada período de 12 (doze) meses, independente de prévio aviso ou notificação, e sem implicar em prorrogação ou novação do contrato, de acordo



com a variação do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), medido pela FGV neste período, contado a partir do primeiro dia subsequente ao mês vencido.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO é responsável pela manutenção do imóvel, e se compromete a executar de imediato e por sua conta, todos os reparos necessários para sanar eventuais danos apresentados no imóvel, provenientes do seu uso normal, inclusive com relação a entupimentos e obstruções da rede de esgoto e água pluvial.

CLÁUSULA TERCEIRA: No caso de devolução do imóvel pelo LOCATÁRIO antes de decorrido o prazo contratual, este pagará ao LOCADOR multa equivalente a 40% do valor dos meses restante do contrato. E, após o transcurso do prazo contratual, estando o contrato vigente por tempo indeterminado, o LOCATÁRIO deverá comunicar o LOCADOR da eventual desocupação do imóvel, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de incorrer na penalidade prevista no parágrafo primeiro do artigo 6º da Lei 8.245/91, ou seja, ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente ao valor de 01 (um) mês de aluguel e encargos vigentes na época da rescisão.

CLÁUSULA QUARTA: Em se tratando de locação de unidades residenciais ou comerciais, em prédios regidos por condomínio, o LOCATÁRIO se compromete a cumprir a Convenção de Condomínio, e respeitar o Regimento Interno, cujas cópias deverão ser requisitadas junto à direção do próprio condomínio, não existindo possibilidade de alegar ignorância de seus termos, sendo que a não atenção configurará descumprimento ao presente contrato, ensejando a sua rescisão, e o conseqüente despejo por infração contratual.

CLÁUSULA QUINTA: É expressamente vedado ao LOCATÁRIO, sem autorização prévia e por escrito do LOCADOR, mudar a destinação da presente locação, bem como ceder, transferir, sublocar, emprestar ou fazer qualquer gravame sobre o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, a qualquer título, sob pena de configurar infração contratual, ensejando a rescisão da locação e o despejo do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA: A presente transação obriga não só as partes contratantes, mas também seus herdeiros ou sucessores, que se comprometem a respeitar e assumir os termos ajustados.

E, por estarem assim justas e contratadas, de pleno e comum acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, tendo como norma de regência exclusivamente a Lei Federal nº 8.245/91, as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 01(uma) testemunha abaixo.

Goiânia-GO, 06 de março de 2025.



LOCADOR: **JOSÉ ALVES DE URZÊDO**
(reconhecer firma em uma via)



LOCATÁRIO: **RODRIGO MOREIRA DA SILVA MOURA**
(reconhecer firma em uma via)



AVALISTA: **KENIO DE SOUZA**
(reconhecer firma em uma via)



TESTEMUNHA: **WELINGTON GONÇALVES DE URZÊDO**
(reconhecer firma em uma via)

Página de assinaturas

José U

José Urzêdo
C&S SISTEMAS
Signatário

Wellington U

Wellington Urzêdo
032.706.891-44
Signatário







Kenio S

Kenio Souza
833.845.451-68
Signatário

Rodrigo M

Rodrigo Moura
862.853.431-87
Signatário

HISTÓRICO

06 mar 2025 15:09:10		José Alves de Urzêdo criou este documento. (Empresa: C&S SISTEMAS, Email: welington@cessistemas.com.br, CPF: 195.445.291-87)
06 mar 2025 15:09:11		José Alves de Urzêdo (Empresa: C&S SISTEMAS, Email: welington@cessistemas.com.br, CPF: 195.445.291-87) visualizou este documento por meio do IP 187.32.183.17 localizado em Maceió - Alagoas - Brazil
06 mar 2025 15:09:15		José Alves de Urzêdo (Empresa: C&S SISTEMAS, Email: welington@cessistemas.com.br, CPF: 195.445.291-87) assinou este documento por meio do IP 187.32.183.17 localizado em Maceió - Alagoas - Brazil
06 mar 2025 15:42:17		Rodrigo Moreira da Silva Moura (Email: rodrigomoura12@gmail.com, CPF: 862.853.431-87) visualizou este documento por meio do IP 177.223.45.161 localizado em Goiânia - Goiás - Brazil
07 mar 2025 10:09:42		Rodrigo Moreira da Silva Moura (Email: rodrigomoura12@gmail.com, CPF: 862.853.431-87) assinou este documento por meio do IP 177.223.37.43 localizado em Goiânia - Goiás - Brazil
06 mar 2025 16:03:51		Kenio de Souza (Email: kenio144@gmail.com, CPF: 833.845.451-68) visualizou este documento por meio do IP 103.88.233.235 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil
07 mar 2025 10:04:19		Kenio de Souza (Email: kenio144@gmail.com, CPF: 833.845.451-68) assinou este documento por meio do IP 103.88.233.222 localizado em São Paulo - São Paulo - Brazil



06 mar 2025

15:10:05



Wellington Gonçalves de Urzêdo (Email: welingtonurzedo@gmail.com, CPF: 032.706.891-44) visualizou este documento por meio do IP 187.32.183.17 localizado em Maceió - Alagoas - Brazil

06 mar 2025

15:10:15



Wellington Gonçalves de Urzêdo (Email: welingtonurzedo@gmail.com, CPF: 032.706.891-44) assinou este documento por meio do IP 187.32.183.17 localizado em Maceió - Alagoas - Brazil

