

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

LOCADOR: DANYELLA MORAIS SOARES, brasileira, solteira, empresária, RG nº 25236 OABGO, CPF/MF nº 883.148.391-91, e-mail: danyella@workshow.com.br;

LOCATÁRIO : M2 SHOWS PRODUCOES ARTISTICAS LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o n. 24.746.693/0001-24, NESTE ATO representada legalmente por Maiara Carla Henrique Pereira, inscrita no CPF sob o n.024.420.801-84 e RG sob o n.50905707 X;

OBJETOS DO CONTRATO:

Locação de Sala Comercial de número 516, do Edifício Jk New Concept Business, situada na Avenida E número1470, quadra B-29A, lote 1, Jardim Goiás, Goiânia, GO , cep: 74.810-030.

PRAZO DE VIGÊNCIA

Prazo: 24 (vinte e quatro meses)

Ínicio: 10/10/2020 (dez de outubro de dois mil e vinte)

Término: 10/10/2022 (dez de outubro de dois mil e vinte e dois)

FINALIDADE: Comercial

ATIVIDADE: Agenciamento e produções artísticas;

PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O imóvel ora locado terá o valor R\$ 1.500,00 (um mil quinhentos reais) por mês, com vencimento todo dia 10 (dez).

Aluguel deverá ser pago junto à rede bancária mediante boleto bancário;

Multa de mora por atraso de pagamento: 2 % (dois por cento) sobre o valor de aluguel mais juros de 0,45 a.m. O pagamento de IPTU é de responsabilidade do locatário que deverá retirar no site da prefeitura através do número de inscrição cadastral no site da prefeitura 203.157.0100.0090;

Além desses valores se compromete a pagar o condomínio do imóvel com vencimento todo dia 05 de cada mês.

O reajuste será anual, e o índice pactuado para o reajuste é o IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas)

ENCARGOS DO CONTRATO

1. Energia: 10022267865

2. Água: INCLUSA NO CONDOMÍNIO



3. IPTU: 203.157.0100.009-0

4. CONDOMINIO – valor variável conforme balancete de despesas do prédio.

DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

CLÁUSULA PRIMEIRA – O locatário declara para os fins de direito ter recebido o imóvel, especificado na página 1 (em objeto do contrato), em condições de atender os fins a que se destina, nos exatos termos e condições descritas no Termo de Vistoria Inicial, instrumento que seguirá assinado pelas partes e anexo ao presente contrato, como se deste fizesse parte integrante, obrigando-se o locatário a restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, com fiel observância das condições descritas no Termo de Vistoria Inicial.

Parágrafo Único - Fica estabelecido o prazo de 07 (sete) dias corridos, contados da data de início do prazo de vigência do presente contrato de locação, especificado na página 1, para que o locatário manifeste, exclusivamente por escrito, sobre eventuais problemas ou defeitos relacionados ao imóvel, que conflitar com o termo de vistoria inicial.

DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E DEMAIS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor do aluguel mensal livremente estipulado pelas partes é o constante na página 1 (em Preço e Condições de Pagamento).

Parágrafo Primeiro - O valor do aluguel contratado será reajustado na periodicidade e pelo índice constantes na pagina 1 (em Reajuste / Indexador), independentemente de notificação ou aviso e na falta do índice eleito neste contrato, será utilizado outro que reflita a real variação anual, também divulgado pela “Fundação Getúlio Vargas”.

CLÁUSULA TERCEIRA - O aluguel será pago mensalmente em moeda corrente, na rede bancária, através de boleto bancário.

Se eventualmente o locatário por qualquer causa não receber o BOLETO BANCÁRIO para pagamento do aluguel, com a antecedência mínima de 03 (três) dias da data de vencimento da obrigação, deverá o mesmo manter contato através do email danyella@workshow.com.br, com o objetivo de requerer a emissão da 2ª (segunda) via do BOLETO, para pagamento exclusivamente na rede bancária.

O pagamento do aluguel que se encontrar em atraso por prazo superior a 10 (dez) dias da data de vencimento, deverá ser pago com os acréscimos contratualmente exigíveis, através de boleto bancário atualizado.

Alcançando sobre o valor do aluguel a incidência de imposto de renda retido na fonte (IRRF), fica de plano convencionado que é obrigação do LOCATÁRIO recolher e fazer o pagamento mensal do imposto diretamente aos cofres da União, condição que facilita ao locador exigir do locatário, em qualquer época ou ocasião, a devida comprovação de fiel



quitação do imposto federal, sob pena de não fazendo a mora configurar ato de infração contratual passível de rescisão motivada do contrato e da responsabilização do locatário a responder pelos atos daí decorrentes, inclusive, perdas e danos materiais e morais. Neste sentido, o Decreto nº 3.000/1999 – Artigo 733 I, define que: “É responsável pela retenção do imposto (Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, art. 6º, e Lei nº 8.981, de 1995, art. 65, § 8º): I - a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos”.

CLÁUSULA QUARTA – ÔNUS DA MORA DECORRENTES DO ATRASO DO PAGAMENTO.

Parágrafo Primeiro - O atraso no pagamento do aluguel por prazo superior a 10 (dez) dias, sujeitará o Locatário ao pagamento do valor principal com acréscimo de correção monetária calculado pelo INPC (Índice Nacional de Preço ao Consumidor), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e multa de mora de especificada na pagina 1 (em Preço e Condições de Pagamento), na forma do artigo 62, inc. II, letras “a, b, c”, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Parágrafo Segundo - O atraso no pagamento do aluguel por um período superior a 10 (dez) dias, sujeitará o locatário a responder, além dos débitos especificados no parágrafo anterior desta cláusula, ao pagamento dos honorários advocatícios fixados na fase extrajudicial em 10% (dez por cento) sobre o valor total do débito apurado, desde que a cobrança seja feita por intermédio de advogado. Em caso de ajuizamento de ação as PARTES fixam os honorários advocatícios em 20% (vinte por cento) sobre do valor do débito, nos termos do artigo 62, inc. II, letra “d”, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

Parágrafo Terceiro - Não se considerará moratória, no sentido legal da expressão, a tolerância com que o locador venha a suportar eventuais atrasos do locatário no cumprimento de suas obrigações, não sendo, portanto, invocável pelos fiadores o disposto no artigo 838, inc. I, do Código Civil.

CLÁUSULA QUINTA – Fica convencionado entre as partes que não se aplica à quitação dos aluguéis e encargos locatícios o disposto no artigo 322 do Código Civil, ou seja, a quitação outorgada em cada mês não quita débitos anteriores porventura existentes.

CLAÚSULA SEXTA - Estipulam as partes que a falta de pagamento de aluguel configura prática de infração contratual prevista no artigo 9º, inc. II, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), em razão do que, em sendo decretado o despejo por este motivo, ficará o locador isento da caução prevista no parágrafo 4º c/c artigo 63, prevalecendo então o disposto no artigo 64, todos da Lei nº 8.245/91.

DO USO E OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA SÉTIMA - O imóvel locado destina-se exclusivamente para a finalidade prevista na página 1 do presente contrato (em Finalidade), não podendo ser alterada ou desvirtuada



a sua destinação sem a autorização, prévia e por escrito do locador, que se reserva no direito de negar sem justificação de motivo.

CLÁUSULA OITAVA - O locatário atesta expressamente ter o locador cumprido com as obrigações decorrentes do disposto nos incisos I e V do artigo 22 da Lei nº 8.245/91 (VISTORIA).

CLÁUSULA NONA – No caso de o contrato de locação se destinar a atender finalidade não residencial, fica de plano assegurado que o locatário declara, neste ato, para fins de direito, que previamente investigou e está convencido de que o ramo de atividade que exercerá no imóvel locando é compatível com as exigências legais ditadas por parte das autoridades competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA - No caso de o contrato de contrato de locação se destinar a atender finalidade não residencial, o locatário declara expressamente, neste ato, que o ramo de negócio que irá explorar no imóvel, objeto da locação, não se enquadra nas restrições do artigo 53, da Lei n.º 8.245 (Lei do Inquilinato), de 18 de outubro de 1991.

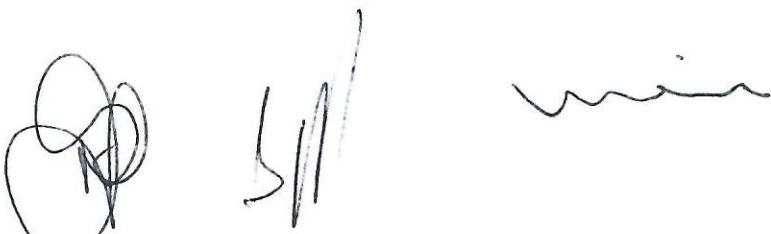
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - O locatário fica obrigado a respeitar os direitos de vizinhança, abstendo-se da prática de quaisquer atos que venham a perturbar a tranquilidade e as condições de saúde pública, bem como, a observar o regulamento ou convenção de condomínio, onde houver, e não deixar residir ou permanecer no imóvel pessoas de moral duvidosa ou que atentem contra a moral e os bons costumes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O locatário não poderá transferir a outrem o presente contrato de locação, nem sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sob qualquer pretexto, sem prévia autorização do locador por escrito.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - Face ao disposto no artigo 22, inciso VIII da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), e para prevenir as responsabilidades do texto legal decorrente, o locatário autoriza expressamente ao LOCADOR a lhe cobrar no ato da assinatura do contrato de locação o PRÊMIO DE SEGURO INCÊNDIO do imóvel, objeto do contrato, revertendo o benefício, na hipótese de sinistro, ao locador cujo nome constará da apólice.

Parágrafo Único: Em caso de renovação escrita ou automática do contrato, decorrido a anuidade da locação, fica desde já autorizado ao LOCADOR a renovar o SEGURO INCÊNDIO e levar a cobrança do valor do prêmio para pagamento pelo locatário, na data da renovação, através de boleto bancário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA- As despesas havidas com a manutenção e conservação em geral do imóvel, imposto predial (IPTU/ITU), taxa de condomínio, taxa de água, esgoto, luz, iluminação pública, gás, telefones, lixo, entre outras que possam incidir sobre o imóvel, na vigência do contrato, será o pagamento de inteira responsabilidade do locatário, nas respectivas datas de vencimento, sejam quais forem suas modalidades de cobrança, mesmo



se lançados em nome de terceiros, obrigação que persistirá até a data da efetiva entrega das chaves e imissão do locador na posse, estando de acordo com essas disposições os fiadores.

Parágrafo Primeiro - Ficarão a cargo do locatário as despesas ordinárias de condomínio, enumeradas no artigo 23 da Lei 8.245/91.

Parágrafo Segundo - Os reembolsos, compensação e/ou descontos a que o locatário tiver direito, especialmente de valores pagos a título de despesas extraordinárias de condomínio (fundo de reserva e rateios), deverá ser solicitado por escrito, **mensalmente**, com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento do aluguel imediatamente vincendo, mediante a entrega dos respectivos comprovantes.

Parágrafo Terceiro - Obriga-se o locatário, ao final da locação e restituição do imóvel, apresentar ao LOCADOR declaração ou certidão emitida pelo condomínio atestando a inexistência de débitos perante o condomínio.

Parágrafo Quarto - As taxas, impostos, condomínio ou qualquer outro encargo de responsabilidade do locatário, que for pago pelo locador, em decorrência de inadimplemento do locatário, serão resarcidas pelo locatário com acréscimo de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, correção monetária pelo INPC/IBGE e multa de mora de 10% (dez por cento) sobre o valor da dívida, independentemente das demais sanções legais possíveis.

Parágrafo Quinto – Nos casos que o LOCATARIO (A) pagar o IPTU/ITU diretamente à Prefeitura, obrigando-se o LOCATARIO (A) a retirar as guias no site da prefeitura da cidade do respectivo imóvel ou comparecer a sede da mesma prefeitura para solicitar os boletos de pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O LOCATÁRIO será responsável pelo pagamento das contas de energia elétrica e água do imóvel, portanto, a este título, ao receber as chaves do imóvel o LOCATÁRIO deverá imediatamente cumprir a obrigação de fazer a transferência da titularidade das contas de energia elétrica, água e esgoto para o seu próprio nome, devendo para tanto adotar as providências necessárias perante as respectivas Concessionárias do serviço público (ENEL), medida que as partes ajustam livremente em razão de tais responsabilidades acessórias do contrato configurar obrigações personalíssimas do LOCATÁRIO, que diferem da propriedade imobiliária.

Parágrafo Primeiro – Uma vez rescindido o contrato de locação, por qualquer causa, o locatário se obriga, desde já, a pessoalmente retirar o seu nome das contas de consumo de energia elétrica, água e esgoto perante as respectivas Concessionárias do serviço público, mediante a apresentação do instrumento de distrato do contrato de locação.



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - O locatário fica obrigado, no curso da locação, a satisfazer todas as intimações dos poderes públicos, assumindo as responsabilidades por quaisquer penalidades em que incorra em razão do uso ou da atividade exercida no imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Obriga-se o locatário a permitir a vistoria no imóvel locado, pelo locador, administradora ou representante nomeado, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como, nos casos de venda, promessa de venda, cessão de direitos, permuta e outros, permitir que o imóvel seja visitado por possíveis interessados, desde que acompanhados pelo locador ou prepostos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - O locatário se obriga a reparar os danos causados ao imóvel e nas suas instalações, provocadas por si, seus familiares, visitantes ou prepostos.

Parágrafo Primeiro - Durante a vigência do presente contrato, caso venha a ser verificado, a qualquer tempo, estragos na estrutura do imóvel a que o locatário tenha dado causa, o locador notificará o locatário para proceder aos reparos, no prazo de 10 (dez) dias supervenientes. Não iniciadas as obras no prazo declinado, poderá o locador mandar efetuar as obras de reforma e reparos por pessoa ou empresa de sua livre escolha e cobrar do locatário o custo total dos reparos, mediante apresentação de 03 (três) orçamentos, com o acréscimo dos ônus da mora ajustados na cláusula 4ª (quarta) e parágrafos deste contrato, através de lançamento do valor no boleto do aluguel imediatamente vincendo.

Parágrafo Segundo - O locatário fica obrigado pela conservação da calçada fronteiriça do imóvel locado, respondendo por multas que eventualmente venha a ser aplicada pelo condomínio ou autoridade competente, em razão do descumprimento da obrigação assumida.

DAS OBRAS E BENFEITORIAS NO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - É vedado ao locatário fazer quaisquer obras, benfeitorias ou modificações no imóvel locado sem o consentimento, prévio e por escrito, do locador.

Parágrafo Primeiro - Mesmo nos casos de locação destinada à finalidade não residencial (comercial), ainda que com o objetivo de atender às finalidades a que o imóvel se destina, qualquer benfeitoria ou modificação a ser introduzida no imóvel, incluindo-se a colocação de luminosos ou qualquer outra forma de publicidade e, ainda, instalação de divisórias, alterações estruturais, modificações elétricas e hidráulicas, entre outras, somente poderão ser realizadas mediante autorização prévia e por escrito do locador.

Parágrafo Segundo - O locatário jamais terá o direito a indenização, compensação ou retenção da coisa locada, por benfeitorias realizadas e que realizar no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que tenham sido autorizadas pelo locador, as quais passarão a fazer parte integrante do imóvel se o locador assim decidir. Ao final da locação o locatário poderá levantar as benfeitorias voluptuárias, desde que não afete a estrutura e



a substância do imóvel, correndo por conta do locatário os aluguéis e encargos locatícios contabilizados até a data da efetiva restituição do imóvel no estado em que lhe foi entregue.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Fica o locatário responsável único pelo pagamento dos custos de honorários profissionais, de estudos e desenvolvimento de projetos destinados a adequar o imóvel para atender a finalidade comercial/empresarial pretendida, assim como, pela contratação e pagamento de material e mão de obra que tiver que suportar por conta de eventual obra de reforma e adequação que empreender no objetivado imóvel, quer seja, benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias, a qualquer tempo ou ocasião. Obriga-se o locatário, no curso da locação, a observar e cumprir fielmente todos os requisitos de lei e administrativos ditados pelo Poder Público na implantação e condução do negócio comercial destinado ao imóvel. A não observância a tais requisitos implicará infração grave, ensejadora da rescisão contratual cominada com a multa contratual, além de perdas e danos a serem apurados judicialmente.

Parágrafo Primeiro - Caso o locatário decida, em qualquer época ou ocasião, empreender obras de reparos e reforma no imóvel, objeto do contrato, seja de que título for, fica desde já condicionado que as obras somente poderão ser empreendidas mediante prévia e expressa autorização do locador, o qual se reserva, desde já, no direito de negar sem obrigação de se justificar. Contudo, desde que o locador previamente autorize ao locatário realizar as obras de reforma, as PARTES ajustam, desde já, que é condição indispensável que todas as condições sejam contempladas em instrumento de aditivo contratual próprio, que será previamente elaborado pelo LOCADOR. Neste caso as PARTES ajustam, ainda, que para a elaboração do aditivo contratual será indispensável que o locatário apresente previamente ao LOCADOR os documentos representativos de “projetos” e “memorial descritivo”, entre outros, declarando o alcance das obras de reforma a serem empreendidas no imóvel, com a indispensável emissão de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) assinada por profissional responsável pela obra, tudo sob a responsabilidade e custos do locatário, cuja análise prévia dos documentos será de critério exclusivo do locador.

Parágrafo Segundo - As PARTES ajustam, ainda, que se eventualmente o locador conceder ao locatário descontos, isenção e/ou compensação de alugueis, a título de indenização e compensação de eventuais obras de reforma e adequação que empreender no imóvel, fica desde já ajustado que o locatário fará jus aos descontos, isenção e/ou compensação somente a partir do momento que apresentar ao locador o respectivo instrumento de aditivo contratual para esta finalidade, acompanhado dos documentos vinculados ao aditivo, devidamente assinados e com firmas (assinaturas) reconhecidas em Cartório, assegurando, deste modo, que os valores serão lançados para incidir mensal e sucessivamente a partir do vencimento do aluguel subsequente a data de entrega do aditivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - A responsabilidade sobre as obras que importarem na segurança estrutural do imóvel são do locador. Todas as demais obras, inclusive a manutenção e conservação do imóvel e seus pertences, incluindo-se aparelhos sanitários,



torneiras, iluminação, trincos, fechaduras, louças e metais, janelas, vidraças, portas, chaves, pintura, jardins, telhado, forro, reparos em goteiras e, ainda, desentupimentos nos encanamentos de água, gás, esgoto, caixas de gordura, entre outros, são de responsabilidade do locatário, não dando direito ao mesmo a qualquer indenização ou compensação pelos gastos que suportar.

DO PRAZO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - O prazo da presente locação é o estabelecido na página 1 do presente contrato (em Prazo).

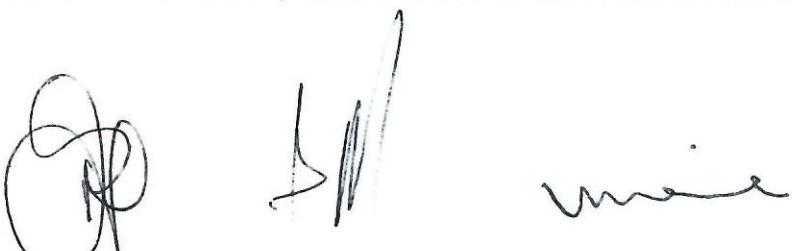
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA- Fica acordado que as partes devem manifestar no prazo de 30 (trinta) dias antes de findo o prazo da vigência do contrato de locação sobre a prorrogação ou renovação, caso não haja manifestação fica de pleno direito o contrato de locação renovado automaticamente pelo mesmo prazo, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro – No ato da restituição do imóvel o locatário deverá apresentá-lo nas mesmas condições em que o recebeu, nos exatos termos previstos no Termo de Vistoria e demais atos subsequentes firmados e vinculados no curso do contrato de locação, ou seja, em estado de conservação, limpeza, habitabilidade, com os equipamentos, pertences, instalações hidráulicas e elétricas, pintura, telhas, telhado, em conformidade com as descrições detalhada no Termo de Vistoria e Especificação das Características do imóvel anexo ao contrato.

Parágrafo Segundo - No ato de restituição do imóvel, caso o mesmo não se apresente nas mesmas condições em que foi entregue ao locatário, a condição motivará o locador, com amplos e ilimitados poderes, a providenciar os serviços de reforma e reparos que se fizerem necessários e, munido de 03 (três) orçamentos distintos, apresentará o total das despesas ao locatário e coobrigados, para pagamento imediato, acrescido dos ônus da mora, nos termos da cláusula 4^a (quarta) e parágrafos do presente contrato.

Parágrafo Terceiro - Após desocupado completamente o imóvel e devolvidas as chaves, o locador terá o prazo de 72 (setenta e duas) horas para fazer a verificação do estado do imóvel, momento que apontará ao locatário os danos verificados no imóvel e o respectivo valor indenizável, para ser pago pelo locatário imediatamente, meio necessário para alcançar a plena rescisão do contrato de locação e declaração de quitadas integralmente as obrigações dele decorrentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - Em caso de renovação escrita do contrato de locação, o aditivo será emitido no término do prazo certo de vigência, especificado na página 1 do presente contrato (em Prazo), tendo o locatário a partir daí o prazo de 72 (setenta e duas) horas para devolver o instrumento ao LOCADOR, devidamente assinado com as firmas



reconhecidas em Cartório, inclusive dos fiadores, sob pena de não fazendo facultar ao locador, caso queira, denunciar o contrato de locação, na forma do direito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - Se na data de vencimento do prazo de vigência do contrato o mesmo não seja renovado por escrito ou o imóvel restituído ao locador, obriga-se o locatário a pagar o aluguel mensal de conformidade com a Cláusula Terceira e seus parágrafos, sem que isto importe em prejuízo das condições contratuais previstas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - Os efeitos deste contrato se estende até que todas as responsabilidades e eventuais débitos e despesas sejam saldadas pelo locatário.

DA RESCISÃO E PENALIDADES

CLÁUSULA VIGÉSIMA SETIMA - Considerar-se-á rescindida de pleno direito o presente contrato, independentemente de qualquer aviso ou notificação:

- I - Por mútuo acordo;
- II - No caso de infração, por qualquer das partes, de qualquer das Cláusulas e obrigações aqui estipuladas;
- III - No caso de incêndio ou qualquer outra causa que impeça a ocupação do imóvel;
- IV - Em caso de falta de pagamento dos aluguéis e encargos locatícios, observadas as disposições do artigo 23, inc. I, c/c artigo 62, e seguintes da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Primeiro – A título de cláusula penal fica estipulada a multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, vigente por ocasião da infração de qualquer das cláusulas do presente contrato, observado o disposto no artigo 4º da Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), em consonância com o artigo 413 do Código Civil.

Parágrafo Segundo - Em caso de incêndio ou outros danos quaisquer de força maior, que impeça o uso regular do imóvel locado, total ou parcialmente, e que importe em obra que demanda prazo superior a 30 (trinta) dias para recuperar o imóvel, ou ainda, desapropriação do imóvel, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de interpelação judicial e sem direito do locatário a indenização em face do locador.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - Em caso de desapropriação do imóvel locado, ficarão locador e locatário mutuamente desobrigados em relação às cláusulas deste contrato, ressalvados os direitos e obrigações decorridos até o tempo do ato expropriatório, facultado ao locatário, contudo, requerer em face do poder expropriante eventuais perdas que tiver direito.



CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - Independentemente da parte solicitante da rescisão, obriga-se o locatário ao pagamento de todas as obrigações decorrentes da locação, incluindo eventuais danos causados no imóvel.

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - Com o objetivo de defender o imóvel de quaisquer danos e para acautelar-se contra esbulho e depreciação, causados pela eventual ausência do locatário, fica o locador autorizado a tomar posse do imóvel na hipótese de abandono, na presença de 02 (duas) testemunhas, através de lavratura de Escritura Pública de Ata Notarial, nos termos do artigo 384 do Código de Processo Civil, independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, podendo, inclusive, se necessário, empregar força para arrombá-lo, desde que fique comprovado o abandono do imóvel. Entender-se-á como abandono a ausência habitual e prolongada da LOCATÁRIA depois de vencidos três meses sem o pagamento dos aluguéis e encargos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA - Por inteira liberalidade, as PARTES autorizam, se assim pretender, que as citações, intimações e notificações judiciais e extrajudiciais sejam feitas de forma eletrônica, na forma do inciso IV, do artigo 58 da vigente Lei do Inquilinato, em consonância com os artigos 246, V, §§ 1º e 2º, 270, do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA - Tudo quanto for devido em razão deste contrato, que não for acordado entre as partes extrajudicialmente será cobrado em ação competente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCEIRA - As partes declararam expressamente que as condições contidas no presente contrato passam a ser Lei entre as mesmas, usando para tanto dos direitos e garantias individuais que cada qual tem assegurado pela legislação vigente. Declaram ainda, terem discutido todas as cláusulas do presente instrumento, razão pela qual ficam as mesmas ratificadas inteiramente por não se tratar de contrato de adesão.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUARTA - Este contrato obriga as partes, por si, seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA - A presente locação rege-se pela Lei nº 8.245/91, pelo Código Civil e demais legislações aplicáveis.

DO FORO

Para discussão, litígio ou controvérsia do presente contrato as partes elegem o foro da 2ª Corte de Conciliação e Arbitragem de Goiânia – Goiás, nos moldes da Cláusula Compromissória, descrita em inteiro teor a seguir:

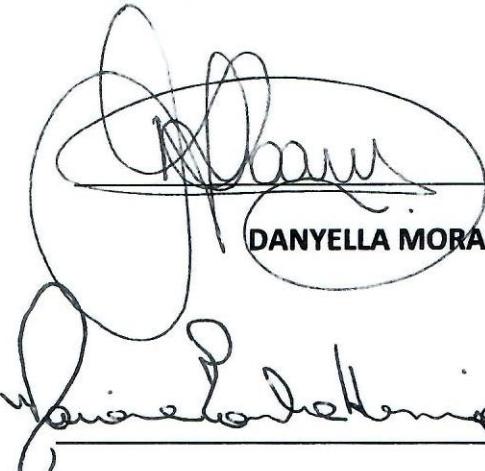
CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA



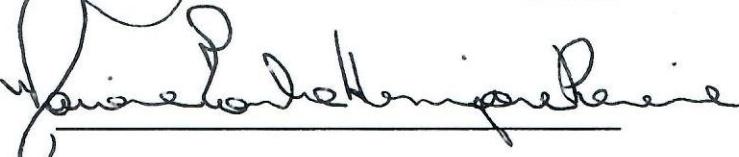
Todo litígio ou controvérsia originário ou decorrente deste contrato será definitivamente decidido por arbitragem. A arbitragem será administrada pela SEGUNDA CORTE DE CONCILIAÇÃO E ARBITRAGEM DE GOIÂNIA-GO. (2ª CCA-GO), com endereço Avenida Fuad José Sebba, esquina com Rua 32, quadra A-22, lote 22/24, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP 74.805-100, Goiânia – Estado de Goiás, eleita pelas partes e indicada nesta cláusula, cujo Estatuto e Regimento Interno as partes adotam e declaram conhecer e integrar este instrumento. Qualquer das partes que desejar instaurar o procedimento arbitral, manifestará sua intenção a 2ª CCA-GO, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor, o nome e qualificação completa da parte contrária, anexando cópia do contrato. A controvérsia será dirimida por árbitro único. A arbitragem processar-se-á na sede da 2ª CCA-GO., e o árbitro decidirá de acordo com as regras de direito. O termo de Compromisso Arbitral conterá o árbitro que julgará a controvérsia, o valor e a data do pagamento dos honorários arbitrais e a data da publicação da sentença arbitral. Havendo desentendimento quanto a constituição do compromisso arbitral o mesmo será resolvido pelo Conciliador – Árbitro da 2ª CCA-GO., nos moldes preconizados na Lei 9.307 de 23 de setembro de 1996.

Declarando haverem lido atentamente todas as cláusulas, sem exceção, e por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, locador, locatário e fiadores.

Goiânia, 06 de dezembro de 2020.


DANYELLA MORAIS SOARES

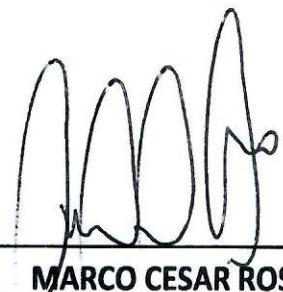
Locador


M2 SHOWS PRODUÇÕES ARTÍSTICAS LTDA

Maiara Carla Henrique Pereira

Locatário

Testemunha:


MARCO CESAR ROSA PEREIRA
CPF: 344.420.811-15