

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

QUADRO RESUMO

1 – Locador (a)

VS AVANTE ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.339.713/0001-79, neste ato representada por sua bastante procuradora e administradora, **CAPITAL WORK LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.615.755/0001-95, com sede à Av. Olinda, 960, Qd. H4, Lt 1/3, Torre Comercial II Trade, Ed. Lozandes, Park Lozandes, Goiânia/GO, CEP: 74.884-120, endereço eletrônico: cwgestaoimobiliaria@gmail.com e contato telefônico: (62) 99273-4341, conforme Instrumento de Procuração apresentado nos autos, neste ato representada por seu representante legal, devidamente constituído para a prática dos atos necessários ao presente contrato, doravante denominada **LOCADORA**.

2 – Locatário (a)

INSTITUTO PARA O FORTALECIMENTO DA AGROPECUÁRIA DE GOIÁS - IFAG, associação civil, com personalidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 24.081.308/0001-77 com sede na Rua 87, nº 708, Edifício FAEG, Setor Sul, CEP 74.093-300, nesta Capital, representado pelo seu Presidente, **Armando Leite Rollemberg Neto**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº xxx.247.431-xx, e pelo seu Diretor Administrativo, **Sérgio Borges Fonseca Júnior**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº xxx.670.416-xx, ambos residentes e domiciliados em Goiânia, Goiás.

2.1 – Garantia da locação

Modalidade convencionada: CAUÇÃO.

Como garantia do fiel cumprimento das obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO prestará caução em dinheiro no valor de **R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais)**, correspondente a **02 (dois) meses de aluguel**,

Paragrafo Primeiro – A caução será restituída ao LOCATÁRIO ao término da locação, devidamente atualizada pelos rendimentos da aplicação financeira, após a

entrega das chaves, a realização da vistoria final e a verificação do integral cumprimento das obrigações contratuais, facultando-se ao LOCADOR a compensação de valores eventualmente devidos pelo LOCATÁRIO, desde que devidamente comprovados.

Parágrafo Segundo – A caução será devolvida ao LOCATÁRIO, corrigida monetariamente, no prazo de até 30 (trinta) dias da restituição do imóvel, descontados eventuais débitos comprovados.

3 – Endereço do imóvel (objeto da locação)

Tipo: Comercial.

Av. Olinda, 960, Qd. H4, Lt 1/3, salas 409 e 410, Trade Tower, Park Lozandes, Goiânia/GO, CEP: 74.884-120. 2 (duas) vagas de garagem rotativa.

4 – Condições comerciais acordadas - valor do aluguel

Valor do aluguel: R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) mensais.

Não estão incluídos no valor do aluguel as despesas de condomínio, IPTU, energia elétrica, água e demais encargos individualizáveis incidentes sobre a utilização do imóvel, os quais serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, na forma prevista neste contrato.

Todas as multas contratuais que dispõe cálculo sobre o valor do aluguel mensal vigente, durante o período discriminado, deverão ser calculadas sobre o valor do aluguel mensal integral previsto neste item.

5 – Quadro Resumo

Valor do aluguel: R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais) mensais.

Vencimento: Todo dia 01 (primeiro) de cada mês, **referente ao período imediatamente anterior (mês vencido).**

Condomínio: Não incluído no valor do aluguel, sendo de responsabilidade do LOCATÁRIO.

IPTU: Inscrições Imobiliárias nº 206.099.1000.3322 e nº 206.099.1000.3330. Não incluído no valor do aluguel, sendo de responsabilidade do LOCATÁRIO.

Energia elétrica: Não incluída no valor do aluguel, sendo de responsabilidade do LOCATÁRIO, conforme consumo efetivamente apurado.

Água e esgoto: Não incluídos no valor do aluguel, sendo de responsabilidade do LOCATÁRIO, conforme consumo efetivamente apurado.

Prazo da locação: 12 (doze) meses.

Início da vigência: 01 de agosto de 2026.

Término da vigência: 31 de julho de 2027.

Data-base para reajuste: agosto de cada ano.

Índice de reajuste: IGP-M, apurado no período de 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data do reajuste. Na hipótese de extinção, indisponibilidade ou impossibilidade de aplicação do índice pactuado, será adotado outro índice oficial que melhor reflita a variação inflacionária do período, mediante acordo entre as partes.

Na hipótese de variação negativa do índice adotado, considerar-se-á, para fins de reajuste, variação igual a zero no respectivo período, vedada a redução do valor do aluguel em razão exclusiva da aplicação do índice.

Destinação do imóvel: Uso exclusivamente comercial, para instalação e funcionamento das atividades administrativas do LOCATÁRIO.

6 – Condições especiais

As partes acordam que as condições, ora ajustadas como Cláusulas Especiais, serão válidas durante o período em que vigorar a presente locação e prevalecerão sobre as condições estipuladas em contrário no **CONTRATO PADRÃO**.

6.1 - Fica acordado entre as partes, que o valor previsto no item (4) do Quadro Resumo, compreende os valores de aluguel mensal, sendo que **o primeiro aluguel deverá ser pago em 01 de setembro de 2026 (vencido), referente à competência de agosto de 2026 e assim sucessivamente.**

6.2 - As partes acordam ainda que correrá por conta do **LOCATÁRIO** os valores referentes ao consumo de energia e água, cujo pagamento será direto à concessionária responsável pelo seu fornecimento.

6.3 - Estipulam as partes que o IPTU será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, de forma proporcional ao período locado.

DAS PARTES

As partes ao final assinadas, qualificadas como LOCADOR e LOCATÁRIO, nos campos (1) e (2) do quadro resumo transcrito anteriormente, têm entre si, certo, justo e contratado na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito no campo (3) do Quadro Resumo, o qual será administrado pelo locador/administradora descrita no campo (1) do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, mutuamente aceitas e outorgadas, que abaixo passamos a transcrevê-las.

DO OBJETO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O LOCADOR descrito no campo (1) do Quadro de Resumo, na qualidade de proprietário do imóvel descrito no campo (3) do Quadro de Resumo, o cede em locação ao LOCATÁRIO, pelo preço e prazo mediante mútuo consenso, consignados nos campos (4) e (5) do Quadro Resumo, estando às partes obrigados, durante a vigência do presente contrato, a cumprirem com as cláusulas previamente acordadas.

DO VALOR E VENCIMENTO DO ALUGUEL E DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

CLÁUSULA SEGUNDA – O valor do aluguel mensal corresponde ao estabelecido no item 4 do Quadro Resumo e será pago até a data de vencimento prevista no item 5, mediante boleto bancário, transferência eletrônica, PIX, ordem bancária ou outro meio formalmente aceito pelas partes.

Parágrafo Primeiro. O pagamento somente será realizado após:

- I – apresentação do recibo correspondente ao período de competência;
- II – apresentação do boleto bancário ou documento equivalente;
- III – apresentação das certidões de regularidade fiscal e trabalhista previstas neste contrato;
- IV – atesto da regular execução contratual pelo gestor ou fiscal designado pelo LOCATÁRIO;

Parágrafo Segundo. A ausência de qualquer documento exigido suspenderá o pagamento até sua regularização, sem caracterizar mora do LOCATÁRIO.

Parágrafo Primeiro. O pagamento do aluguel ficará condicionado à apresentação, pelo LOCADOR, do respectivo documento de cobrança (boleto ou equivalente), bem como da documentação exigida para instrução do processo de liquidação da despesa, nos termos deste contrato.

§ 1º-A. Na hipótese de não recebimento do documento de cobrança pelo LOCATÁRIO até a data de vencimento, o LOCADOR deverá disponibilizá-lo em prazo razoável, mediante solicitação por meio eletrônico indicado no Quadro-Resumo, não podendo a ausência de solicitação automática ser interpretada como mora do LOCATÁRIO.

§ 1º-B. Caso o LOCATÁRIO não receba o documento de cobrança até 03 (três) dias úteis antes da data de seu vencimento, deverá diligenciar junto ao LOCADOR, por meio do endereço eletrônico indicado no Quadro-Resumo ou outro canal formal de comunicação, solicitando sua disponibilização, não podendo permanecer inerte alegando a ausência do boleto quando deixar de adotar tal providência.

§ 1º-C. A ausência ou irregularidade da documentação necessária à liquidação da despesa suspenderá o pagamento até sua regularização, sem caracterização de mora do LOCATÁRIO.

§ 1º-D. O atraso no pagamento, quando exclusivamente imputável ao LOCATÁRIO e após regularmente instruído o processo de pagamento, sujeitará o valor em atraso a:

I – juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die;

II – correção monetária pelo índice contratualmente previsto;

III – multa moratória de 5% (cinco por cento) sobre o valor da parcela em atraso.

§ 1º-E. Decorrido prazo superior a 20 (vinte) dias de atraso, sem que tenha havido a regularização do débito após notificação do LOCATÁRIO, poderão ser acrescidas despesas de cobrança extrajudicial, inclusive honorários advocatícios, limitados a 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do débito, desde que efetivamente constituídos e comprovados.

§ 1º-F.- Na hipótese de cobrança judicial, os honorários advocatícios sucumbenciais observarão a decisão judicial e os limites previstos na legislação processual aplicável, facultando-se às partes, se admitido em lei, pactuar honorários contratuais em instrumento próprio.

Parágrafo Segundo. O eventual inadimplemento do aluguel por prazo superior a 20 (vinte) dias poderá ensejar a adoção das medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis pelo LOCADOR, mediante prévia notificação ao LOCATÁRIO para regularização da pendência.

§ 2º-A. A notificação deverá conter a discriminação do débito, com indicação do período de competência e do valor atualizado.

§ 2º-B. A cobrança de encargos ou medidas de cobrança somente poderá ser iniciada após a regular constituição em mora do LOCATÁRIO, observadas as disposições deste contrato e da legislação aplicável.

§ 2º-C. A apresentação de comprovantes de pagamento de água, energia elétrica ou demais encargos individualizados não constitui condição para cobrança ou exigibilidade do aluguel, devendo tais obrigações ser tratadas de forma independente, conforme previsto neste contrato.

Parágrafo Terceiro – 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 real e efetivamente devolvido à LOCADORA, mediante recibo.

Parágrafo Quarto – Não serão aceitos pagamentos em cheque.

Parágrafo Quinto. Constatados, na vistoria final, danos no imóvel decorrentes de uso inadequado ou culpa do LOCATÁRIO, devidamente comprovados por meio de laudo técnico e/ou relatório de vistoria, este ficará responsável pela reparação dos prejuízos correspondentes.

§ 5º-A. As reparações necessárias deverão ser orçadas previamente, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito de acompanhar a apuração dos danos e a estimativa dos custos.

§ 5º-B. Caso o LOCATÁRIO não promova os reparos no prazo acordado entre as partes, poderá o LOCADOR executá-los, mediante cobrança dos custos efetivamente comprovados.

§ 5º-C. Eventual utilização do imóvel após o término da locação, sem a entrega formal das chaves, implicará o pagamento de indenização equivalente ao valor proporcional do aluguel, limitada ao período de efetiva ocupação irregular.

Parágrafo Sexto. O inadimplemento de obrigações pecuniárias decorrentes deste contrato deverá ser previamente apurado e formalmente comunicado à LOCATÁRIA, com a indicação do débito, sua origem e atualização.

§ 6º-A. A constituição em mora da LOCATÁRIA somente ocorrerá após notificação formal e decurso de prazo razoável para regularização da pendência, observado o devido processo de cobrança.

§ 6º-B. Eventuais medidas de cobrança deverão observar a legislação aplicável, sendo vedada a inscrição automática da LOCATÁRIA em cadastros de inadimplentes sem a prévia constituição regular do débito e esgotamento das vias administrativas.

CLÁUSULA TERCEIRA – São também encargos do LOCATÁRIO: Taxas de água, esgoto, energia elétrica, prêmio de seguro contra incêndio, devendo o LOCATÁRIO apresentar a LOCADORA os respectivos comprovantes, devidamente quitados, quando solicitados pela LOCADORA.

Parágrafo Primeiro - Sempre que as despesas constantes do Caput desta Cláusula forem cobradas, por qualquer motivo, diretamente da LOCADORA, ficará o LOCATÁRIO obrigado a reembolsá-lo com as devidas correções, assim que para tanto for solicitado.

Parágrafo Segundo - Os valores constantes desta Cláusula ficam sujeitos as alterações que ocorrerem inclusive juros, multas e correção monetária.

Parágrafo Terceiro. O eventual atraso no pagamento das taxas e despesas previstas nesta cláusula não implicará rescisão automática do contrato, devendo a parte inadimplente ser previamente notificada para regularização da obrigação no prazo razoável estipulado pelo LOCADOR.

§ 3º-A. Persistindo o inadimplemento após a notificação e o prazo concedido para regularização, poderá a parte adimplente considerar a rescisão contratual, mediante comunicação formal à outra parte.

§ 3º-B. A rescisão contratual, quando configurada nos termos deste parágrafo, sujeitará a parte inadimplente às penalidades previstas neste contrato, observada a proporcionalidade e a legislação aplicável.

§ 3º-C. A aplicação de multa ou penalidade dependerá da efetiva caracterização da mora, não sendo automática em razão de atraso isolado ou de natureza meramente formal.

Parágrafo Quarto - Todas as multas a que o LOCATÁRIO der causa por ele(a) serão pagas. O LOCATÁRIO será responsável, também, pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de avisos dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o LOCATÁRIO obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, aviso e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos antecipadamente, fazendo os comprovantes chegarem em seguida, às mãos da LOCADORA do imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA-A – DA REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

O LOCADOR e a ADMINISTRADORA, por ocasião da assinatura deste instrumento, obrigam-se a apresentar ao LOCATÁRIO cópia das seguintes certidões, em plena validade:

- a) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- b) Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT);
- d) Certidão Negativa de Débitos Tributários Municipais (Goiânia/GO) e Estaduais (Goiás);

Parágrafo Primeiro – As certidões mencionadas nas alíneas "a" a "d" deverão ser renovadas e reapresentadas ao LOCATÁRIO sempre que vencidas, sendo condição para a continuidade dos pagamentos mensais a manutenção da regularidade fiscal e trabalhista do LOCADOR/ADMINISTRADORA.

Parágrafo Segundo – A não apresentação ou a irregularidade das certidões acima não desobriga o LOCATÁRIO do pagamento do aluguel, mas autoriza o LOCATÁRIO a reter cópia da documentação nos autos do processo de prestação de contas do Termo de Colaboração nº 001/2025, para fins de comprovação de diligência na aplicação de recursos públicos.

DO SEGURO INCÊNDIO

CLÁUSULA QUARTA – O LOCATÁRIO, para se resguardar de eventuais prejuízos, se obriga a pagar, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da assinatura do Contrato de Locação, o SEGURO CONTRA INCÊNDIO, renovando-o a cada período de doze (12) meses ou quando do seu vencimento, não devendo o imóvel em hipótese alguma ficar descoberto, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais, comprovando o recolhimento por meio do Recibo ou Apólice da Seguradora.

Parágrafo Primeiro – Face ao exposto no artigo 22 (Seção IV), parágrafo VIII, da Lei do Inquilinato nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e para prevenir a responsabilidade dela decorrente, o LOCATÁRIO autoriza expressamente o LOCADOR a cobrar-lhe, juntamente com o aluguel, prêmio do seguro contra incêndio do imóvel locado, contratado em seguradora, pelo valor real do imóvel, caso não seja apresentada apólice do referido seguro no prazo previsto no caput desta cláusula.

Parágrafo Segundo – É vedado ao LOCATÁRIO depositar ou manusear no imóvel materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões.

DO PRAZO

CLÁUSULA QUINTA – O prazo de vigência da locação será de 12 (doze) meses, conforme indicado no item próprio do Quadro-Resumo, com início na data ali estabelecida.

Parágrafo Primeiro – O presente contrato não possui renovação automática, sendo eventual prorrogação condicionada à formalização de termo aditivo e nova negociação, observado o interesse administrativo e a legislação aplicável.

Parágrafo Segundo - Encerrado o prazo contratual, sem prorrogação formal, o LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel ao LOCADOR, livre e desocupado, no

estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal, conforme Laudo de Vistoria Inicial e Final.

§ 2º-A. A desocupação deverá ser formalmente comunicada entre as partes, com antecedência razoável, para fins de organização da entrega das chaves e vistoria final.

DO REAJUSTE DO ALUGUEL

CLÁUSULA SEXTA – O valor do aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a data-base situada no Item (5) do presente contrato, pactuado entre as partes, sendo assumido o índice "IGPM (FGV)" acumulado dos últimos 12 meses como indexador. Caso haja alteração na legislação locatícia, o aluguel passará a ser reajustado pela maior periodicidade permitida em lei.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de variação negativa do índice adotado, considerar-se-á, para fins de reajuste, variação igual a zero no respectivo período, vedada a redução do valor do aluguel em razão exclusiva da aplicação do índice.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo do disposto no caput, permanecendo o LOCATÁRIO na ocupação do imóvel após o término do contrato, acordam as partes contratantes, desde já, e em caráter irrevogável, que o contrato passará automaticamente a ser reajustado pela maior periodicidade permitida em lei, permanecendo o mesmo indexador já previsto.

DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SÉTIMA – O imóvel ora locado destina-se exclusivamente para os fins constantes no campo (5) do Quadro de Resumo, não podendo o LOCATÁRIO alterar o seu destino, sob pena de infração contratual e respectiva rescisão da relação locatícia, devendo o LOCATÁRIO arcar com todas as despesas decorrentes da referida infração.

CLÁUSULA OITAVA – Havendo regulamento especial para o imóvel, imposto pela municipalidade, o LOCATÁRIO se obriga a observá-lo integralmente, com mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante. De qualquer forma, não poderá o LOCATÁRIO infringir as normas referentes ao direito de vizinhança, no que se refere ao sossego e à tranquilidade de seus vizinhos.

CLÁUSULA NONA – O LOCADOR concede ao LOCATÁRIO os poderes necessários para reclamar junto a terceiros, se for o caso, em todos os assuntos que digam respeito à segurança, conservação, limpeza e manutenção do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA – O LOCATÁRIO não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação, sem autorização por escrito do LOCADOR, que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos.

Parágrafo Primeiro – Para os fins desta cláusula, considera-se transferência não autorizada qualquer modificação que implique alteração do controle institucional do LOCATÁRIO ou de sua finalidade estatutária, incluindo fusão, incorporação, cisão ou extinção, sem prejuízo das deliberações ordinárias de sua administração.

Parágrafo Segundo – Não se considera transferência, cessão ou sublocação, para fins deste contrato, a mera substituição de membros da diretoria, conselho ou representantes legais do LOCATÁRIO, quando realizada nos termos de seu estatuto social e legislação aplicável.

DO INGRESSO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Ao ingressar no imóvel, a LOCADORA deverá entregar ao LOCATÁRIO um LAUDO DE VISTORIA, no qual fique expressamente registrado o estado atual do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Qualquer reclamação do LOCATÁRIO deverá ser encaminhada à LOCADORA, por escrito, dentro dos 7 (sete) primeiros dias do início da locação, ou seja, do recebimento das chaves, não sendo acolhidas reclamações verbais, nem escritas apresentadas após o referido prazo. As reclamações aqui aludidas referem-se exclusivamente às irregularidades e defeitos que conflitam com o estado do imóvel descrito no LAUDO DE VISTORIA, pois as demais ocorrências serão consideradas emergentes no curso da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Obriga-se o LOCATÁRIO a bem conservar o imóvel locado, que declara ter recebido em perfeitas condições de asseio e habitabilidade, conforme LAUDO DE VISTORIA que fica fazendo parte integrante deste instrumento, com os aparelhos sanitários, iluminação, portas, fechaduras, chaves, maçanetas, assoalhos, pinturas, forros, vidraças, espelhos, mármore, pias,

ralos, encanamentos, emboços e demais acessórios em perfeito estado, respondendo pelos prejuízos que sobrevierem não só por culpa sua como pela de seus prepostos e sublocatários, correndo por sua conta todas as obras que fizer, tanto para sua conservação e funcionamento como para qualquer outro fim, bem como os respectivos ônus, multas e encargos fiscais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – O LOCATÁRIO fica obrigado a, no curso da locação, satisfazer à sua própria custa todas e quaisquer intimações dos poderes competentes a que der causa, mesmo que expedidas em nome do LOCADOR. Intimações sanitárias não motivarão a rescisão do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – O LOCATÁRIO se compromete a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme LAUDO DE VISTORIA, com observância da cor, da qualidade e do padrão do material a ser aplicado, para que não haja divergências com o estado anterior do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Constatada a necessidade de reparos no imóvel decorrentes de danos causados pelo uso inadequado pelo LOCATÁRIO, devidamente comprovados por laudo de vistoria final, este será notificado para realizar os reparos necessários no prazo razoável a ser fixado pelas partes.

Parágrafo Primeiro – Não sendo realizados os reparos no prazo ajustado, poderá o LOCADOR executá-los diretamente, mediante contratação de profissionais ou empresas de sua livre escolha, devendo apresentar ao LOCATÁRIO os comprovantes das despesas efetivamente realizadas para fins de reembolso.

§ 1º-A. O reembolso ficará restrito aos valores estritamente necessários à recomposição do imóvel ao estado constatado na vistoria inicial, vedada a inclusão de despesas não comprovadas ou não relacionadas aos danos identificados.

§ 1º-B. Eventuais custas judiciais ou honorários advocatícios somente serão devidos em caso de cobrança judicial, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo Segundo – A entrega das chaves pelo LOCATÁRIO caracteriza a desocupação do imóvel e encerra a obrigação de pagamento de aluguel, ressalvadas apenas eventuais pendências de natureza indenizatória devidamente apuradas.

Parágrafo Terceiro – O LOCATÁRIO obriga-se a devolver o imóvel nas condições descritas no Laudo de Vistoria Inicial, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular.

§ 3º-A. A vistoria final será realizada pelo LOCADOR, podendo o LOCATÁRIO acompanhar sua realização, sendo facultada a utilização de registros fotográficos e audiovisuais como meio de comprovação do estado do imóvel.

Parágrafo Quarto – É assegurado ao LOCADOR o direito de vistoriar o imóvel durante a vigência da locação, mediante prévio aviso ao LOCATÁRIO, nos termos do art. 23, inciso IX, da Lei nº 8.245/1991.

DAS BENFEITORIAS E/OU MODIFICAÇÕES

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – As obras que importarem na segurança do imóvel serão executadas pelo LOCADOR. Todas as demais, referentes à conservação de aparelhos sanitários, iluminação, fogão, trincos, fechaduras, torneiras, vidraças, limpeza, reparos e desentupimentos de encanamentos de água e esgotos, caixa de gordura, pinturas e conservação de jardins e árvores, serão feitas pelo LOCATÁRIO, que fica obrigado a restituir tudo em perfeito estado, sem direito a indenização ao desocupar o imóvel. Todos os estragos a que der causa deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO, ficando este responsável pelo pagamento dos aluguéis até a conclusão dos reparos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Especificamente quanto aos revestimentos, como pisos, azulejos, cerâmicas, granitos e mármore, estes não poderão ser danificados nem substituídos parcialmente, com prejuízo do conjunto, sob pena de o LOCATÁRIO, em caso de estragos não reparados pelos meios normais, responsabilizar-se por sua troca completa, de modo a restituir o imóvel na sua situação e estado anteriores.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Para toda e qualquer benfeitoria, modificação e/ou reforma a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, é necessária prévia autorização escrita da LOCADORA, e as que forem feitas com autorização, mesmo necessárias, passarão a pertencer ao imóvel da LOCADORA, independentemente de indenização. Poderá, entretanto, a LOCADORA, finda a locação, exigir que as benfeitorias, modificações e/ou reformas introduzidas com seu consentimento sejam retiradas às custas do LOCATÁRIO, o qual fica obrigado a pagar

aluguéis e encargos devidos até que o imóvel seja restituído sem as mesmas benfeitorias, modificações e/ou reformas, tal como foi entregue ao LOCATÁRIO.

DA RESCISÃO E PENALIDADE

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Considerar-se-á rescindido o presente contrato, mediante notificação prévia à parte inadimplente, assegurado prazo razoável para regularização, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste instrumento, nos seguintes casos:

- a) no caso de infração, por parte do LOCATÁRIO, de qualquer das cláusulas e obrigações aqui estipuladas, não sanada no prazo concedido após notificação formal;
- b) no caso de incêndio que impeça a ocupação do imóvel locado, ou de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

Parágrafo Primeiro - A LOCADORA não responderá por danos decorrentes de incêndio quando não houver nexo causal com vício oculto, defeito estrutural do imóvel ou omissão de manutenção que lhe seja imputável, nos termos da legislação civil e da Cláusula Vigésima Quarta deste contrato.

Parágrafo Segundo - Fica estipulada a pena convencional de 3 (três) meses de aluguel para qualquer das partes contratantes que faltar ao cumprimento das obrigações que lhes competem, seja de cunho contratual e/ou legal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – A parte que promover a rescisão antecipada do contrato, sem fundamento legal ou contratual, ficará sujeita ao pagamento de multa compensatória correspondente a 03 (três) aluguéis, calculada proporcionalmente ao período restante da vigência contratual, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/1991.

Parágrafo único. Não será devida a multa quando a rescisão decorrer:

- I – de acordo entre as partes;
- II – de descumprimento contratual da parte contrária;
- III – de caso fortuito ou força maior devidamente comprovados;

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA-A – DA VINCULAÇÃO A RECURSOS PÚBLICOS

As partes reconhecem que o pagamento das obrigações pecuniárias assumidas pelo LOCATÁRIO neste contrato tem como fonte os recursos repassados no âmbito do Termo de Colaboração nº 001/2025-SEINFRA/GOINFRA (Programa CAEP/FUNDEINFRA).

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – A LOCADORA se reserva o direito de limitar o peso dos móveis, utensílios, objetos e coisas de grande peso que forem colocadas em qualquer parte do imóvel, e de indicar o local ou espaço em que devem ser postos e mantidos, bem como fiscalizar, quando entender conveniente, a observância desta cláusula.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – No caso de desapropriação do imóvel locado, fica a LOCADORA desobrigada de todas as cláusulas deste contrato, ressalvada ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – Em caso de incêndio ou outro sinistro que comprometa a utilização do imóvel, a responsabilidade das partes será apurada conforme a legislação civil e a Lei nº 8.245/1991, considerando a origem do evento e a existência de culpa ou omissão de qualquer das partes, mediante apuração técnica e documental.

Parágrafo Primeiro - A LOCADORA não responderá por danos decorrentes de uso inadequado do imóvel pelo LOCATÁRIO ou por terceiros sob sua responsabilidade, desde que comprovado o nexo causal.

Parágrafo Segundo - A responsabilidade por eventuais danos decorrentes de falhas estruturais, vícios ocultos ou ausência de manutenção será apurada conforme o caput desta cláusula, mediante comprovação técnica do nexo causal e da imputação de responsabilidade à parte competente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA- Poderá a LOCADORA, a qualquer tempo, mesmo durante a vigência do contrato de locação, vistoriar o imóvel locado, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda.

Parágrafo primeiro - A LOCADORA deverá notificar o LOCATÁRIO para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

Parágrafo segundo - Para efetivação da preferência deverá o LOCATÁRIO responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – Em caso de comprovado abandono do imóvel locado pelo LOCATÁRIO, a LOCADORA, desde já, fica autorizada a imitir-se na sua posse.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DA AUSÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSE

As partes declaram, sob as penas da lei, a inexistência de vínculo de parentesco, societário ou funcional entre os dirigentes do LOCATÁRIO e os sócios, administradores ou representantes do LOCADOR e da ADMINISTRADORA, capaz de caracterizar conflito de interesse na celebração deste contrato.

DO FORO

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS – As partes elegem como foro para processamento e resolução de qualquer questão decorrente da interpretação, da execução ou da inexecução das obrigações estabelecidas no presente contrato de locação – inclusive ação de cobrança, despejo e/ou rescisão contratual por inadimplemento de aluguel e acessórios – a Justiça comum da comarca de Goiânia.

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam, desde já, ao inteiro teor deste contrato. 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 uma testemunha, que também subscreve, correndo as despesas de legalização por conta do LOCATÁRIO.

Goiânia/GO, 15 de julho de 2026.

Sérgio Borges Fonseca Júnior
Diretor Administrativo
IFAG

Armando Leite Rollemberg Neto
Presidente do IFAG

VS AVANTE ASSESSORIA ADMINISTRATIVA LTDA
61.339.713/0001-79
CAPITAL WORK LTDA
61.615.755/0001-95
Locador/Gestora

Testemunha (s):
1.Nome:
CPF:

Testemunha (s):
2.Nome:
CPF: