

Contrato de Locação de Imóvel Urbano

Sem Garantia

Contrato 0603/1

Locador (es): ANTONIO ARQUIMEDES BORGES DE OLIVEIRA

Locatário (a): CONSORCIO INTERMUNICIPAL GRANDE ABC

Imóvel: SHN Quadra 1, Bloco A, Sala nº1426, Ed. Le Quartier com uma vaga de garagem nº514 S2, Asa Norte, Brasília-DF.CEP:70701-010

Vigência: de 05/05/2017 a 04/05/2020.

Preço: R\$3.614,00 (três mil, seiscentos e quatorze reais).

Entre as partes, na qualidade de LOCADOR(ES), **ANTONIO ARQUIMEDES BORGES DE OLIVEIRA**, de nacionalidade brasileira, Divorciado, portador da cédula de identidade RG 012856, inscrito no CPF sob nº 159.431.356-34, neste ato sendo representado por sua bastante procuradora MONI IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 13.294.001/0001-38, CJ: 17.097/DF, com sede na SCS Quadra 08, B-60, Salas 208 a 210, Venâncio Shopping, Brasília -DF. Neste ato representada com poderes para assinar em conjunto ou separadamente pelos seus Diretores, Sr. BRUNO CESAR OLIVEIRA RODRIGUES, brasileiro, corretor de imóveis, CRECI: 12.716/DF, residente e domiciliado nesta Capital/DF e Sr. LEANDRO DINIZ DE MORAES, brasileiro, empresário, CRECI: 8.568/DF, residente e domiciliado nesta Capital/DF, e na qualidade de LOCATÁRIO(A), **CONSORCIO INTERMUNICIPAL GRANDE ABC**, inscrita no CNPJ sob nº 58.151.580/0001-06, e-mail: andre.frigato@consorcioabc.sp.gov.br, Fone:(11)44353555;(11)974582703, é contratada a locação do imóvel abaixo caracterizado, mediante as seguintes cláusulas e condições:

I) DO IMÓVEL - O imóvel, cuja locação é objeto do presente contrato situa-se na: SHN Quadra 1, Bloco A, Sala nº1426, Ed. Le Quartier com uma vaga de garagem nº514 S2, Asa Norte, Brasília-DF. O LOCATÁRIO(A) atesta ter estado no imóvel e o recebe, este, em perfeito estado de conservação, limpeza e com todas as instalações em perfeito estado de funcionamento, obrigando-se a restituí-lo, findo a locação, de conformidade com o laudo de vistoria anexo e devidamente assinado pelas partes e que faz parte integrante deste contrato;

a) O imóvel tem como finalidade exclusiva para uso **Comercial** do LOCATÁRIO(A).

II) DO PRAZO DE LOCAÇÃO

a) O presente contrato tem termo inicial no dia 05/05/2017 e termo final no dia 04/05/2020;

b) A renovação ou prorrogação deste Instrumento Particular de Contrato será regulamentada pelos dispostos na Lei vigente.

III) DO PAGAMENTO

a) O valor mensal do aluguel, convencionado entre as partes, é de R\$3.614,00 (três mil, seiscentos e quatorze reais) a ser pago pelo(a) LOCATÁRIO(A), até o dia do vencimento (todo dia 10 de cada mês), por boleto bancário, enviado por esta Administradora em até 5 (cinco) dias úteis antes do dia do vencimento, ou no escritório da MONI IMOVEIS LTDA, com endereço sito à SCS, Quadra 08, Bloco B-60, Salas 208 a 210, Venâncio Shopping , Brasília/DF, CEP: 70.333-900, no período de 09:00 às 18:00 horas de segunda a sexta- feira.

Parágrafo Primeiro: Caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) notificar esta ADMINISTRADORA do não recebimento do boleto bancário em até 3 (três) dias úteis antes de seu vencimento, afim de solicitar novo envio de boleto ou segunda via do mesmo, que poderá ser reenviado ao e-mail do(a) LOCATÁRIO(A) constante da ficha cadastral do termo de locação: andre.frigato@consorcioabc.sp.gov.br.

Parágrafo Segundo: Os aluguéis e demais encargos, poderão ser pagos em cheque, desde que seja da praça de Brasília e de emissão do próprio LOCATÁRIO(A). Para pagamento com cheque de outras praças; além da emissão ser do próprio LOCATÁRIO(A), este só será aceito se pago para depósito com antecedência mínima de 04 (quatro) dias do vencimento do aluguel.

b) O aluguel mensal acima pactuado entre as partes será reajustado pelo IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), de acordo com a periodicidade legal, após 12 meses. Na falta do IGPM-FGV, fica determinado que o reajuste seja feito de acordo com a legislação vigente da época.

IV) DO ATRASO NO PAGAMENTO

a) O Aluguel pago após o vencimento sofrerá acréscimo de 10% (dez por cento) a título de multa e juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária;

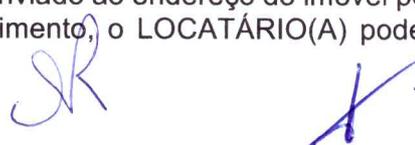
b) Se o atraso no pagamento perdurar por mais de 10 (dez) dias, independentemente de qualquer prévia notificação ao LOCATÁRIO(A), a cobrança dos aluguéis poderá ser feita por escritório de advocacia, ficando o LOCATÁRIO(A) sujeito às cominações dos parágrafos anteriores, despesas judiciais, administrativas e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), independente da propositura da competente ação judicial. Para o caso de ação judicial, os honorários advocatícios ficam desde já acordados em 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, inclusive para o caso de purgação da mora, com o que as partes têm ciência e estão de pleno acordo.

V) DOS IMPOSTOS E TAXAS

a) O LOCATÁRIO(A) assume a obrigação de pagar todos os impostos (máxime IPTU-TLP), taxas e cotas ordinárias de condomínio que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado. É ainda obrigação do LOCATÁRIO(A) o pagamento das taxas de serviço referentes ao uso do imóvel, tais como contas de água/esgoto, luz, telefone, gás, taxa de coleta de lixo, etc;

b) O IPTU/TLP do ano em curso será calculado proporcionalmente, a contar da data da assinatura do contrato até o mês de dezembro, inclusive. O imposto proporcional será pago pelo LOCATÁRIO(A) na data do vencimento do imposto que será entregue pela Secretaria de Fazenda do Distrito Federal. Idêntico procedimento será adotado ao término da locação, quando o LOCADOR(A) restituirá ao LOCATÁRIO(A) o valor proporcional ao tempo que restar para completar o ano do exercício pago pelo LOCATÁRIO(A).

c) O carnê para pagamento do IPTU/TLP normalmente é enviado ao endereço do imóvel pela Secretaria de Fazenda do GDF. Em caso de não recebimento, o LOCATÁRIO(A) poderá



solicitar a 2ª via, de forma imediata, diretamente àquela Secretaria, ou via Internet por meio do endereço www.fazenda.df.gov.br. O LOCATÁRIO(A) não poderá se valer de tal fato para pagar o IPTU/TLP fora do prazo.

d) É obrigação do LOCATÁRIO(A), a cada vencimento do aluguel, apresentar os comprovantes de quitação do último período de cada um dos encargos referidos nas alíneas anteriores.

e) O pagamento de qualquer despesa ou encargo relativo ao imóvel que venham a ser efetuados pelo LOCADOR(A), por motivo de inadimplência do LOCATÁRIO(A), será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além da atualização monetária.

f) No caso de prédios com unidades autônomas, mas do mesmo proprietário, no qual não exista convenção de condomínio, o locatário se obriga a pagar as taxas e impostos que sejam proporcionais ao espaço que ocupa no prédio;

g) O não pagamento de quaisquer impostos, taxas ou tarifas descritas acima, assim como do seguro contra incêndio, constitui infração legal ou contratual, sendo motivo para a Rescisão Contratual e, conseqüentemente, a respectiva Ação de Despejo e ou de Cobrança.

VI) DO LOCATÁRIO(A)

a) É expressamente proibida a cessão de locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel sejam totais ou parciais;

b) O LOCATÁRIO(A) é obrigado a respeitar a moralidade, os bons costumes e o sossego da vizinhança, não podendo utilizar o imóvel para fins que não sejam os estipulados do contratado;

c) Deverão ser observadas pelo LOCATÁRIO(A), as posturas urbanas, as Normas e Convenção de Condomínio;

d) Será de responsabilidade do LOCATÁRIO(A) o pagamento de multas decorrentes de atrasos na liquidação de qualquer dos encargos, ou decorrentes de descumprimento de normas, regulamentos, decisões assembleias ou convenções de condomínio do imóvel, mesmo que lançadas em nome do LOCADOR(A).

e) Cumpre o LOCATÁRIO(A) encaminhar imediatamente à MONI IMÓVEIS LTDA, o recebimento de quaisquer papéis ou documentos entregues aos cuidados dos moradores que se refiram a interesses diretos do LOCADOR(A) ou do imóvel, sob pena de responsabilidade civil do locatário por perdas e danos decorrentes da omissão (art. 23, inc. VII, Lei nº 8.245/91);

f) Cumpre o LOCATÁRIO(A) fazer imediata comunicação de quaisquer avarias graves no imóvel locado, bem como as que forem causadas por sua omissão e negligência, que, dessa maneira, deverão, por sua conta ser imediatamente reparadas;

g) Responderá o LOCATÁRIO(A) por quaisquer danos causados ao imóvel, a menos que seja provado caso fortuito, força maior ou vício de construção.

h) Não poderão ser armazenados no imóvel, artigos explosivos, inflamáveis ou outros que comprometam a segurança;

i) O LOCATÁRIO(A) não pode modificar a forma interna ou externa do imóvel. Quaisquer benfeitorias executadas pelo locatário do imóvel locado, reverterão, findo ou rescindido o contrato, sem qualquer indenização, em benefício do LOCADOR(A);



j) O LOCADOR(A) poderá verificar, a qualquer tempo, por si ou pessoa de sua confiança, a fiel observância das obrigações assumidas pelo LOCATÁRIO(A) neste contrato, com observância na Lei do Inquilinato, art. 23, IX.

k) Quaisquer reparos necessários que por ventura devam ser executados no imóvel ou seus componentes e acessórios, deverão ser realizados nos horários comerciais e de acordo com as normas do condomínio. Exceto os casos de extrema urgência.

l) Deverá o(a) LOCATÁRIO(A) disponibilizar dentro dos horários comerciais, acesso ao imóvel para realização dos reparos necessários. Nos casos de extrema urgência deverá o Locatário permitir igual acesso, independente do horário.

Parágrafo Primeiro : O LOCATÁRIO(A) obrigar-se-á a segurar o imóvel locado contra os riscos de fogo em companhia de sua livre escolha, desde que de absoluta idoneidade; se preferir, poderá fazer por intermediação desta administradora, devendo este ser pago imediatamente à assinatura do contrato e suas renovações, revertendo o prêmio do referido seguro em benefício do LOCADOR(A) e com cobertura equivalente a 100(cem) vezes o valor da locação.

Parágrafo Segundo : Ficará à cargo do(a) LOCATÁRIO(A) decidir se realizará seguro pessoal contra acidentes para os ocupantes do imóvel e de seus objetos pessoais. Fincando desde já eximida esta administradora, bem como o proprietário do imóvel de quaisquer obrigações referentes aos pertences pessoais e ocupantes do imóvel, responsabilizando o(s) LOCATÁRIO(A)(S) e seus ocupantes por todos os atos praticados dentro do imóvel ou suas dependências partir da assinatura do contrato de locação .

VII) DO ABANDONO

Parágrafo Primeiro: A fim de resguardar a integridade do imóvel bem como preservá-lo contra possível esbulho ou depredação, fica o LOCADOR(A) ou sua ADMINISTRADORA autorizados a ocupá-lo, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial, utilizando-se da força ou arrombamento, se necessários for, desde que fique suficientemente caracterizado o abandono;

Parágrafo Segundo: Fica caracterizado como abandono, a ausência habitual do LOCATÁRIO(A), depois de vencidos e não pagos dois meses consecutivos de aluguel;

Parágrafo Terceiro: Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o LOCATÁRIO(A) abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se por vistoria judicial ficar apurado a ameaça de ruína ou desabamento, quando então ficará este contrato rescindido de pleno direito.

VIII) DA GARANTIA LOCATÍCIA (Não possui garantia):

IX) DO DISTRATO

a) Antes do vencimento do presente contrato não poderá o LOCADOR(A) reaver o imóvel alugado. Todavia, o LOCATÁRIO(A) poderá devolvê-lo ou rescindir o presente contrato, pagando a multa equivalente ao montante de 03 (três) meses de aluguel, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato;

X) DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL E DA RESCISÃO DO CONTRATO



a) Deve o LOCATÁRIO(A), mediante aviso por escrito, notificar a administradora da restituição do imóvel com antecedência mínima de 30 dias;

b) O LOCATÁRIO(A) pagará o aluguel até a assinatura do termo de rescisão;

c) Por ocasião da assinatura da rescisão, o imóvel deverá encontrar-se nas mesmas condições de conservação em que foi recebido pelo LOCATÁRIO(A) na época da locação.

d) Para restituir o imóvel o LOCATÁRIO(A) deve dirigir-se à imobiliária e fazer a solicitação de vistoria. Feita a solicitação, o locatário deverá retornar à imobiliária em 48 horas para assinar a rescisão de seu contrato.

e) Para fazer o pedido de vistoria, o LOCATÁRIO(A) está obrigado a apresentar a seguinte documentação: Quitação da medição final com pedido de desligamento da CEB e CAESB; quitação do IPTU/TLP e nada consta do condomínio.

f) Depois de 48 horas do pedido de vistoria, se o imóvel não estiver semelhante ao estado inicial, o LOCATÁRIO(A) pagará o aluguel até o dia em que reparar o imóvel.

g) Após a vistoria, recusando-se o LOCATÁRIO(A) a reparar o imóvel (conforme especificação da cláusula I), poderá o LOCADOR(A) executar os serviços de reparação que se fizerem necessários, mediante tomada de preços de três firmas especializadas, ficando, desde já, acertado que o não ressarcimento por parte do LOCATÁRIO(A), das despesas efetuadas, autorizará a sua respectiva cobrança executiva, servindo de título hábil o recibo passado.

XI) DO FORO

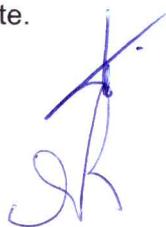
a) As partes contratantes elegem o foro de Brasília-DF, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para quaisquer questões oriundas do presente contrato;

b) Os atos judiciais e extrajudiciais relativos ao presente contrato tais como citação e intimação ou notificação, poderão realizar-se mediante via postal.

CLÁUSULAS ADICIONAIS

XII) Condições gerais do imóvel vide laudo de vistoria, anexo que é parte integrante deste contrato de locação;

XIII) O LOCATÁRIO(A) fica previamente comunicado sobre a abertura do seu cadastro e que o eventual inadimplemento da obrigação assumida acarretará o registro nos órgãos de proteção ao crédito ou de natureza semelhante.



XIV) Compromete-se o LOCATÁRIO(A) a manter seu cadastro atualizado, sob pena de descumprimento contratual e despejo.

E, por estarem justos, contratados e para que surta os efeitos jurídicos e legais, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma na presença das testemunhas.


2º TABELIAO DE NOTAS
A. B. C.

Brasília/DF, 04 de Maio de 2017.

Locatário: CONSORCIO INTERMUNICIPAL GRANDE ABC
CNPJ: 58.151.580/0001-06


GERALDO
2º TABELIAO DE NOTAS
A. B. C. DE NOTAS BRASÍLIA-DF
Moni Imóveis Ltda CNPJ: 13.294.001/0001-38

3º. OFÍCIO DE NOTAS DE BRASÍLIA
S.C.S AD B - BL 860 - L3 140 D
BRASÍLIA-DF - FONE: 3321-2212

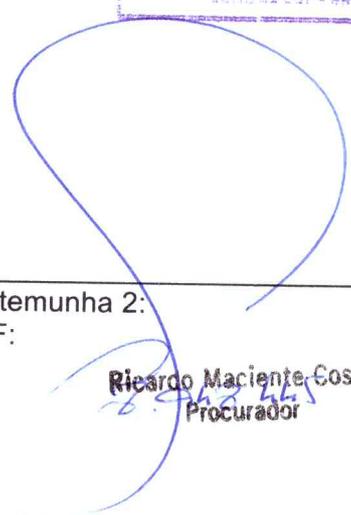
RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s)
Firma(s) de:
LEANDRO DINIZ DE NORAES.....

Em Testemunho, da verdade,
Brasília, 05 de Maio de 2017

025 - DENISART DOS SANTOS SILVA
ESCREVENTE AUTORIZADO

Selo: 7JDFT20170080239299WFK
consultar: www.tjdft.jus.br


Testemunha 1: Luca A. V. Bueno
CPF: 702.714.804-83


Testemunha 2:
CPF:
Ricardo Maciente Costa
Procurador

RECONHECO POR SEMELHANÇA 1 FIRMA(S) COM VALOR ECONOMICO DE: R\$ 10.000,00
ORLANDO MORENO JUNIOR
SAO BERNARDO DO CAMPO, 09 de maio de 2017.

GABRIEL DE CARVALHO - ESCRIVENTE AUTORIZADO
Custas: R\$ 8,91 Carimbo: 1049364 Selo(s): 391296-096AAA
Codigo de Segurança: 607137404098613



Orientações:

- Deverá o(a) LOCATÁRIO(A) conferir o LAUDO DE VISTORIA, obrigando-se o mesmo a comunicar a esta Administradora no prazo de até 7 (sete) dias corridos, a partir da assinatura do contrato de locação, quaisquer correções, sugestões ou adições;
- O CONTRATO e o LAUDO DE VISTORIA, somente serão aceitos se estiverem com todas as rubricas, assinaturas completas e firmas reconhecidas em cartório do Distrito Federal (Nos casos de locatários casados e fiadores casados é indispensável a assinatura do cônjuge);
- Somente após a devolução do Contrato e do Laudo de Vistoria devidamente assinado e com as firmas reconhecidas e da contratação de seguro de incêndio é que serão entregue ao LOCATÁRIO(A) as chaves do imóvel em locação (somente o(a) LOCATÁRIO(A) ou FIADOR(ES) poderão assinar o termo de entrega das chaves);
- Chaves: Ficará a cargo do(a) LOCATÁRIO(A), a decisão de manter ou trocar o segredo das chaves de acesso do imóvel, em caso de troca dos segredos não serão ressarcidos os valores dos custos. Obrigando-se o(a) LOCATÁRIO(A) a devolver a mesma quantidade de chaves que recebeu, conforme laudo de vistoria. Para os imóveis em condomínio deverão ser observadas as regras das chaves de acesso comum de cada caso;
- Horários e Regras de Mudanças: Para os imóveis em condomínio, ficara por obrigação do(a) LOCATÁRIO(A) a apresentar-se nos horários comerciais, conforme funcionamento de cada condomínio, ao síndico / portaria / administração, de posse do contrato de locação e chaves de acesso, a fim de conhecer as regras de mudança, convenção e regulamentos internos.
- Ligação de Energia Elétrica, Água e Gás: E de inteira responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) solicitar a ligação de energia elétrica, água e gás,(em dias úteis e horário comercial), bem como realizar as alterações para o seu nome junto as suas agências de serviços públicos e privados.
- Certifique-se sobre a tensão da energia elétrica antes de ligar qualquer aparelho eletrodoméstico.