



Porta 766/01

| | |
|-------------|---------------------|
| Folha n° | 10 |
| Processo n° | 001 001 149 2015 |
| Rubrica: | <i>[assinatura]</i> |
| Matrícula: | 20463 |

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR: REGAL S SOCIETY EMPRESARIAL LTDA
LOCATÁRIO: CELINA LEÃO HIZIM FERREIRA
ENDEREÇO DO IMÓVEL: QD 01 LT 495, 505 E 515 SALA 350 SIG/SUL EDIFÍCIO BARÃO RIO BRANCO - 70610-410 BRASÍLIA - DF
VIGÊNCIA DO CONTRATO: 10/01/2015 à 09/01/2016
VALOR DO ALUGUEL: R\$ 2.200,00

Pelo presente Instrumento Particular de Locação, REGAL S SOCIETY EMPRESARIAL LTDA, CNPJ n. 16.630.128/0001-79, denominado a seguir simplesmente LOCADOR, representado neste ato pela AROLDO LETTIERI EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA, registrada no CRECI CJ-9807, com escritório sito a SGAS QD 902 LT 74 ED ATHENAS LOJAS 37/38 ASA SUL - 70390-020 BRASÍLIA - DF, telefone 2103-0010 e CELINA LEÃO HIZIM FERREIRA, brasileira, portadora da CI n. 2853427 SSP/DF, CPF n.799.814.881-00, casada, Residente e domiciliado à SHIN QI 14 CJ 07 CASA 21 ASA SUL - 70237-150 BRASÍLIA - DF, denominado mais adiante simplesmente LOCATÁRIO, tem entre si justo e contratado, por este e na melhor forma de direito, a presente locação mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas e disposições legais pertinentes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O LOCADOR dá em locação, o imóvel sito à QD 01 LT 495, 505 E 515 SALA 350 SIG/SUL EDIFÍCIO BARÃO RIO BRANCO - 70610-410 BRASÍLIA - DF pelo prazo de 12 meses, a iniciar em 10/01/2015 para terminar em 09/01/2016, data em que o LOCATÁRIO, se obriga a restituir o imóvel locado no perfeito estado de conservação em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal, inteiramente livre e desocupado.

Parágrafo Primeiro - Antes do vencimento do prazo ajustado no caput desta cláusula não poderá o LOCADOR retomar o imóvel salvo se motivado por infração contratual do LOCATÁRIO. No caso de devolução do imóvel ao LOCADOR antes do prazo, fica estipulada a multa equivalente a 03 (três) alugueis mensais vigentes, proporcionais ao cumprimento do contrato, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, facultado à parte inocente considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO, findo o prazo da locação, sem que haja prorrogação, obrigar-se-á a comunicar ao LOCADOR, por escrito, e com antecedência de 30 dias, a sua intenção em desocupar o imóvel, dando por finda a locação, permitindo que seja o referido imóvel vistoriado.

Parágrafo Terceiro - Se terminado o prazo do presente contrato, o LOCATÁRIO, desejar continuar no imóvel, o LOCADOR, comprometer-se-á a elaborar um novo contrato, cujo prazo, condições e valores do novo aluguel, serão definidos na ocasião, pelas partes contratantes.

Parágrafo Quarto - Quando da devolução das chaves ao final do contrato, se as mesmas forem restituídas por preposto ou portador do LOCATÁRIO, fica este desde já autorizado a assinar o respectivo Termo de Entrega de Chaves, assim como acompanhar e assinar o Termo de Vistoria em nome daquele.

Parágrafo Quinto - Na hipótese do LOCATÁRIO abandonar o imóvel, fica o LOCADOR e ou a Administradora autorizado a imitir-se na sua posse, a fim de evitar a depredação ou invasão do mesmo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmado pelo LOCADOR e 02 (duas) testemunhas idôneas.

CLÁUSULA SEGUNDA - O valor mensal do aluguel, livremente pactuado será de R\$ 2.200,00 - (Dois mil, e duzentos Reais) a ser pago pelo LOCATÁRIO, até o dia 10 de cada mês, por meio de boleto bancário ou pago diretamente no escritório da AROLDO LETTIERI EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA durante o horário bancário ou nos bancos autorizados.

Parágrafo Primeiro - Decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado ao Departamento Jurídico da Administradora para cobrança amigável e/ou judicial. Fica desde já estabelecido, que no caso de cobrança amigável, serão devidos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o montante devido, contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito e/ou 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, no caso de ação de despejo, suportando ainda o LOCATÁRIO, o pagamento das custas do processo.

Parágrafo Segundo - Os encargos constantes da CLÁUSULA SEXTA, devem ser pagos juntamente com o aluguel, ou antes se exigido.

LETTIERI IMOBILIÁRIA LTDA
SGAS 902 Lt 74 Bloco "B" Lojas 37/38 - Ed. Athenas - Brasília/DF - CEP 70390-020
Fone / Fax: (061) 2103-0010 - aluguel@lettieri.com.br

[assinatura]



| | |
|-------------|------------------|
| Folha n° | 44 |
| Processo n° | 001.004.149/2015 |
| Rubrica: | 2 |
| Matricula: | 20463 |

Parágrafo Terceiro - Se o carnê de pagamento de aluguel tipo DOC para pagamento na rede bancária for enviado ao domicílio do LOCATÁRIO e este não o receber em tempo hábil, não o isenta de efetuar o pagamento, considerando que o boleto bancário poderá ser retirado pelo site www.lettieri.com.br, ou poderá o LOCATÁRIO comparecer até o dia do vencimento do aluguel na caixa da administradora, durante o horário bancário, e efetuar o aludido pagamento.

Parágrafo Quarto - O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressa neste contrato pelo LOCATÁRIO faculta ao LOCADOR a inclusão dos seus respectivos nomes no cadastro de devedores do Serviço de Proteção ao Crédito - SPC ou entidade com finalidade semelhante. Caberá aos devedores o cancelamento da inscrição, bem como o pagamento de todas as despesas que deste decorrem, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes.

CLÁUSULA TERCEIRA - O aluguel mensal pactuado na **CLÁUSULA SEGUNDA** será reajustado após 12 (meses), pela variação do IGPM/FGV, em conformidade com o que determina a legislação vigente na MP 1.079 de 28/07/95.

Parágrafo Único - Na falta do índice contratado, seja por motivo de extinção ou não divulgação, fica desde já estabelecido que o índice substituto será sucessivamente o IPC(FIPE), IGP(FGV) respectivamente pela ordem. Caso estes índices sejam extintos ou não calculados, o reajuste será feito pela média de 3 índices a escolha da administradora que reflita a variação da inflação ocorrida no período.

CLÁUSULA QUARTA - Se necessário a propositura de ações de despejo, consignações em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, as citações, intimações e notificações, além das formas previstas no Código de Processo Civil - CPC, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR). Tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, poderão também ser feitas as citações, notificações ou intimações, por fac-símile (FAX).

CLÁUSULA QUINTA - O LOCATÁRIO declara haver visitado e examinado o imóvel locado, que se encontra conforme o termo de vistoria assinado pelas partes, que fará parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, aceitando-os, obrigando-se, a partir daí, a zelar pelo que nele contiver e fazer de imediato, e por sua conta, todas as reparações dos estragos provenientes do uso normal no curso da locação de modo especial as decorrentes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, para assim restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias que tenham sido feitas com autorização, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel objeto deste contrato, tal qual o consignado no aludido termo.

Parágrafo Primeiro - Com exceção das obras que importarem na segurança do imóvel, todas as demais ficarão a cargo do LOCATÁRIO, que se obrigará a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições de higiene, limpeza e conservação.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO, poderá fazer no imóvel locado às suas expensas as necessárias modificações desde que não afetem a sua estrutura, mediante prévia aprovação do LOCADOR. As benfeitorias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ficarão fazendo parte integrante do imóvel, excetuadas apenas as que sejam removíveis, que poderão ser retiradas por ocasião da entrega do imóvel locado. O LOCATÁRIO não terá no que atina essas benfeitorias, direito a qualquer indenização ou retenção, a não ser em relação às necessárias, que serão indenizáveis.

Parágrafo Terceiro - As adaptações ou benfeitorias removíveis, promovidas pelo LOCATÁRIO, deverão ao término da locação, ser desfeitas às suas expensas, restituindo-se o imóvel nas condições em que lhe fora entregue, se o LOCADOR o solicitar. Desatendida a solicitação, o LOCADOR poderá executar os serviços de desfazimento por conta do LOCATÁRIO.

Parágrafo Quarto - O atraso no pagamento do aluguel mensal implicará na obrigação de pagamento de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor devido, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo Quinto - Havendo divergência nas vistorias de entrega e recebimento do imóvel, o LOCATÁRIO autoriza o LOCADOR a efetuar os consertos, pintura, colocação de vidros, etc., e exigir a cobrança tão logo apresentem as notas fiscais e recibos de mão de obra correspondentes, independente de coleta de preços de material e mão de obra.

Parágrafo Sexto - É assegurado ao LOCADOR o direito de vistoriar o imóvel, sempre que julgar conveniente, desde que atento ao disposto no Artigo 23, Inciso IX, da Lei 8.245/91.

Parágrafo Sétimo - Deverá o LOCATÁRIO entregar imediatamente ao LOCADOR ou a administradora, toda e qualquer correspondência, intimações, documentos de cobrança de tributos, carnês de pagamentos de prestações, encargos condominiais, atas e convocações de assembleias do condomínio, ainda que dirigidas o

LETTIERI IMOBILIÁRIA LTDA
SGAS 902 Lt 74 Bloco "B" Lojas 37/39 - Ed. Athenas - Brasília/DF - CEP 70390-020
Fone / Fax: (061) 2103-0010 - aluguel@lettieri.com.br



LOCATÁRIO (Artigo 23, Inciso VII, da Lei 8.245/91).

| | |
|-------------|------------------|
| Folha nº | 12 |
| Processo nº | 001.001/149 2015 |
| Publica. | |
| Matrícula. | 20463 |

CLÁUSULA SEXTA - Além do aluguel, compete o **LOCATÁRIO** o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento, IPTU/TLP, taxa de envio de boleto bancário, bem como todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato; todas as multas pecuniárias provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de quantias sob sua responsabilidade; todos os emolumentos devidos a órgãos administrativos.

Parágrafo Primeiro - Os impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo **LOCATÁRIO** aos agentes cobradores e ou órgãos responsáveis pela cobrança, devendo os comprovantes de pagamento ser exibidos à administradora mensalmente, que não obstante poderão ser feitos por correio ou fax, sempre mencionando o número do contrato de locação.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de serem os encargos pagos pelo **LOCADOR**, porque não o tenha feito o **LOCATÁRIO** nos prazos devidos, serão os respectivos valores, reembolsados por este, com o acréscimo da multa de 2%, juros de mora de 1% ao mês e da correção monetária.

Parágrafo Terceiro - O não pagamento dos encargos sob responsabilidade do **LOCATÁRIO**, IPTU/TLP, dará ensejo à propositura de ação de despejo por infringência de contrato, sujeitando-se o **LOCATÁRIO**, ainda, ao pagamento da multa prevista na **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA**, independentemente do tempo decorrido deste contrato, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo desta Cláusula.

Parágrafo Quarto - As despesas decorrentes do presente contrato, com seu registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ficarão por conta do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA SÉTIMA - No ato da devolução do imóvel o **LOCATÁRIO** deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de água, luz, telefone e condomínio do último mês, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, o mesmo ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á por base para efeito de recebimento, a média extraída da soma dos talões dos meses anteriores, acrescidos da correção monetária do mês.

CLÁUSULA OITAVA - O **LOCATÁRIO** obrigará-se a segurar o imóvel locado contra os riscos de fogo em companhia de absoluta idoneidade, pelo valor equivalente a 80 (oitenta) vezes o valor do aluguel, vigente à época da celebração do seguro ou de suas renovações, mantendo-o segurado até o final do prazo contratual.

Parágrafo Primeiro - O Seguro Incêndio deverá ser renovado anualmente, até 15 dias antes do vencimento de cada período incumbindo-se o **LOCATÁRIO**, nos dias seguintes a efetivação do seguro, de entregar ao **LOCADOR** a apólice respectiva (Art. 22, inciso VIII, Lei 8.245/91).

Parágrafo Segundo - Se o **LOCATÁRIO**, no tempo devido, não cumprir a obrigação de segurar o prédio locado, o **LOCADOR** poderá efetivar o seguro por conta do **LOCATÁRIO**, hipótese em que se acrescentará ao custo do prêmio a quantia equivalente ao valor de 1 (um) aluguel vigente à época, a título de multa; será cobrado o montante total, juntamente com o aluguel que se vencer.

Parágrafo Terceiro - Se o **LOCATÁRIO** vier contratar com a Companhia Seguradora o pagamento parcelado do seguro incêndio, obrigará-se a apresentar ao **LOCADOR**, no ato do pagamento do aluguel, o comprovante de quitação da última parcela.

Parágrafo Quarto - Constará sempre da apólice de seguro disposição segundo a qual, em caso de sinistro, a indenização será paga pela Companhia Seguradora, diretamente ao **LOCADOR**.

Parágrafo Quinto - Não obstante à feita do seguro, o **LOCATÁRIO** é vedado depositar no imóvel, materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos.

CLÁUSULA NONA - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o **LOCADOR** desobrigado de todas as cláusulas deste contrato reservando ao **LOCATÁRIO** tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que porventura tiver direito.

CLÁUSULA DÉCIMA - Nenhuma intimação da Saúde Pública será motivo para o **LOCATÁRIO** abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Quaisquer tolerâncias ou concessões do **LOCADOR**, para com o **LOCATÁRIO**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

LETTIERI IMOBILIÁRIA LTDA
SGAS 902 Lt 74 Bloco "B" Lojas 37/39 - Ed. Athenas - Brasília/DF - CEP 70390-020
Fone / Fax: (061) 2103-0010 - aluguel@lettieri.com.br



| | |
|-------------|------------------|
| Processo nº | 001/001/149/2015 |
| Rubrica | |
| Matricula | 25463 |

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O LOCADOR não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em razão de derramamento de líquido, água de rompimento de canos, de chuvas, de abertura de torneiras, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, de casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O LOCATÁRIO não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida ao LOCADOR, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - O imóvel objeto do presente contrato, destina-se exclusivamente para fins Comerciais, especificamente ficando o LOCATÁRIO proibido de sem prévio consentimento expresso do LOCADOR mudar a destinação, ceder ou transferir a locação, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, sob pena de configurar infração contratual e possibilitar ao LOCADOR requerer a rescisão da locação.

Parágrafo Primeiro - Ficará pactuado que, se houver algum impedimento legal, oposto por autoridade competente, para a ocupação pelo LOCATÁRIO do imóvel ora locado, o presente contrato, recindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedida por aquela autoridade indicando o impedimento.

Parágrafo Segundo - O LOCATÁRIO, às suas custas, deverá obter todas autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades comerciais que pretende realizar no imóvel locado, responsabilizando-se por todas as conseqüências decorrentes dessas atividades mercantis.

Parágrafo Terceiro - Haverá rescisão contratual se houver incêndio, desabamento, desapropriação ou quaisquer outras ocorrências que impeçam o uso normal do imóvel locado, independentemente de qualquer indenização por parte do LOCADOR, cabendo o LOCATÁRIO a responsabilidade pelos prejuízos a que der causa por ação ou omissão culposa, mesmo que venha a repor o objeto locado ao estado em que se encontrava antes do evento. Ficará ressalvado o direito do LOCATÁRIO de reclamar do causador do incêndio, desabamento, ou do poder expropriante, indenização a que, por ventura, fizer jus.

Parágrafo Quarto - O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste Contrato, alienar o imóvel locado, e, conseqüentemente, ceder os direitos decorrentes deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Na forma da Lei, ficará assegurado ao LOCATÁRIO o direito de preferência para a aquisição do imóvel nas mesmas condições oferecidas a terceiros, devendo para tanto dar sua resposta dentro do prazo de 30 dias, contados da notificação da venda, enviado pelo LOCADOR por Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo Primeiro - Se o imóvel locado for colocado à venda, o LOCATÁRIO não exercendo seu direito de preferência, deverá permitir que os possíveis interessados na sua compra o visitem em dias e horários previamente estabelecidos entre ela e o LOCADOR.

Parágrafo Segundo - Se durante a vigência escrita do contrato for vendido o imóvel, ficará o adquirente obrigado a respeitá-lo, a teor do consignado no Art. 576 do Código Civil Brasileiro, desde que o presente contrato tenha sido levado a registro público pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉXTA - A parte que infringir quaisquer cláusulas deste contrato e ensejar a rescisão contratual estará sujeita a multa de 3 (três) meses de aluguel, proporcionais ao cumprimento do contrato vigente na data da ocorrência, independentemente de qualquer que seja o tempo decorrido do presente contrato, possibilitando ainda ao LOCADOR, se for o caso, promover contra o LOCATÁRIO ação de execução, cobrança e/ou despejo do imóvel.

Parágrafo Primeiro - O pagamento da multa acima pactuado não eximirá o LOCATÁRIO, de solver os danos que, por ventura, vier a causar ao imóvel.

Parágrafo Segundo - Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado por via executiva ou ação apropriada, respondendo a parte devedora, além do principal e multa, por todas as despesas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - O presente contrato obrigará as partes, por si, por seus herdeiros ou sucessores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA- Elegem as partes contratantes o foro da Circunscrição Judiciária de BRASÍLIA - DF, para dirimir as questões oriundas da interpretação ou aplicação deste contrato, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.

LETTIERI IMOBILIÁRIA LTDA
SGAS 902 Lt 74 Bloco "B" Lojas 37/38 - Ed. Athenas - Brasília/DF - CEP 70390-020
Fone / Fax: (061) 2103-0010 - aluguel@lettieri.com.br



E assim por estarem justas e convenionadas, as partes assinam o presente instrumento particular de CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, em 3 (três) vias de igual teor, juntamente duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

BRASILIA , 10 de janeiro de 2015

1/p 

LOCADOR: REGAL S SOCIETY EMPRESARIAL
LTDA
P/P ARILDO LETTIERI EMPRE. IMOBILIÁRIOS LTDA

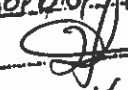


LOCATÁRIO: CELINA LEÃO HIZIM FERREIRA



MARCIA FERNANDA MARTINS LIMA
CPF N° 000.384.421-83


RENATA KELLE DE CAMARGOS
CPF N° 098.878.016-07

| | |
|-------------|---|
| Folia n° | 14 |
| Processo n° | 001.001.149.2015 |
| Rubrica: |  |
| Matrícula: | 20463 |