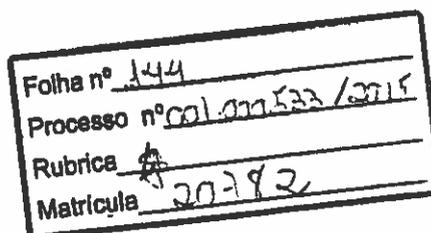


CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR(A) MARIA DE FATIMA GOMES DE PINA
1º LOCATÁRIO(A) IVONILDO ANTONIO LIRA DE M DA SILVA
2º LOCATÁRIO(A) ANA SÍLVIA ARAÚJO LIRA DE MEDEIROS
1º FIADOR(A) EXPEDITO DONIZETE DA SILVA
2º FIADOR(A)
ENDEREÇO DO IMÓVEL QD 201 CJ 05 LT 20 LJ 01
CIDADE SAO SEBASTIAO
VIGÊNCIA DO CONTRATO 01/06/2015 à 31/05/2016
VALOR DO ALUGUEL R\$ 2.000,00



Pelo presente instrumento particular de contrato de locação, de um lado, **MARIA DE FATIMA GOMES DE PINA** doravante denominado(a) **LOCADOR(A)**, representado(a) neste ato pelo(a) **MARCIO IMOVEIS LTDA-ME** pessoa jurídica inscrita no CNPJ nº **05.053.136/0001-83**, com endereço na Rua 47 Lote 111, Bairro Centro, São Sebastião-DF, representada por **MARCIO ANTONIO DE OLIVEIRA** e/ou **SUSANA BATISTA PONTES**, brasileiros, casados, empresários, portadores das CI nº **CRECI 8019-DF, 1.585.648-SSP-DF** e dos CPF nº **040.558.206-40, 788.603.851-72**, respectivamente, ambos com o endereço comercial na Rua 47 Lote 111, Bairro Centro, São Sebastião-DF, e de outro lado, **IVONILDO ANTONIO LIRA DE M DA SILVA**, Brasileiro, Casado(a), Deputado, portador(a) da CI n. 919.379/SSP/DF, CPF de n. 260.633.444-20; e **ANA SÍLVIA ARAÚJO LIRA DE MEDEIROS**, Brasileira, portador(a) da CI n. 839483 SSP/DF CPF de n. 428.745.801-04, residentes e domiciliado(s) no(a) RUA 45 LOTE 180 VILA NOVA SÃO SEBASTIÃO, doravante denominado(a) **LOCATÁRIO(A)**, tem entre si justo e contratado, por esta e na melhor forma de direito, a presente locação, mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas, que voluntariamente aceitam e outorgam:

I - DO OBJETO DO CONTRATO

PRIMEIRO - O(A) locador(A) dá em locação ao(à) locatário(a), o imóvel de sua propriedade, situado à QD 201 CJ 05 LT 20 LJ 01 RES OESTE CHAVE 119 - 71692-413 SAO SEBASTIAO - DF, SALA COMERCIAL de 80 MT2 com banheiro, na cerâmica, na laje, conforme laudo de vistoria, pelo prazo de 12 meses.

II - DO PREÇO E ENCARGOS

SEGUNDA - O aluguel mensal, livremente pactuado, será de R\$ 2.000,00 (Dois mil Reals), pagável somente via boleto bancário em nome da Márcio Imóveis LTDA-ME até o dia 1 de cada mês. O boleto deverá ser emitido pelo site (www.marciolmoveisdf.com.br, com o CPF: **260.633.444-20** e a SENHA: **169.961**), e/ou via Email (devendo solicitar ao Email imobiliariamarcio@gmail.com) e/ou solicitando pessoalmente na Márcio Imóveis.

Parágrafo Primeiro - Fica expressamente vedado o pagamento via depósito.

Parágrafo Segundo - O aluguel, acessório e demais encargos da locação, salvo estipulação própria, vencem todo dia 1 de cada mês.

Parágrafo Terceiro - O não pagamento do aluguel na data convencionada acima, sujeitará(m) o(a)s Locatário(a)s ao pagamento de atualização monetária diária até a data do pagamento, pela variação do mesmo índice pactuado para reajuste do aluguel, juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do aluguel, sendo que, a partir do décimo dia após o vencimento, a cobrança será encaminhada a Escritório de Advocacia, a responsabilidade será do devedor por quaisquer despesas relacionadas com cobranças de honorários advocatícios, custas processuais, emolumentos, despesas postais e telefônicas, tenha ou não ingressado com qualquer tipo de ação cabível (despejo, cobrança, execução etc.).

Parágrafo Quarto - Possibilidade de negatificação do inquilino e, ou de seus fiadores nos cadastros de inadimplentes (SPC, SERASA etc.), no caso de inadimplências.

TERCEIRA - O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente pelo INDICE do IGMP, de acordo com a variação positiva acumulada a cada doze meses.

Parágrafo Único - Em caso de extinção ou não divulgação do IGPM / FGV o reajuste do aluguel se dará de acordo com a variação positiva acumulada do IGP-DI (FGV), IGP-M (FGV) ou ICV (DIEESE), sucessivamente.

QUARTA - Além do aluguel obriga-se o(a)s Locatário(a)s ao pagamento dos encargos de taxa ordinária de condomínio, taxas complementares para cobrir despesas ordinárias do condomínio, consumos de luz e água, taxa de saneamento, IPTU e TLP, bem como todos e quaisquer tributos, contribuições e suas respectivas majorações ou multas, que incidam ou venham a incidir sobre os encargos de locação do imóvel objeto deste Contrato.

Parágrafo único - Na hipótese de serem os encargos de locação pagos pela Locadora, porque não os tenha feito o(a)s

Locatário(a)(s) nos respectivos vencimentos, serão os valores pagos cobrados deste e de seus fiadores com atualização monetária diária até a data do pagamento, pela variação do mesmo índice pactuado para reajuste do aluguel, juros de mora de 2% (dois por cento) ao mês ou fração, multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do aluguel, sendo que, a partir do décimo dia após o vencimento, a cobrança será encaminhada a Escritório de Advocacia, a responsabilidade será do devedor por quaisquer despesas relacionadas com cobranças de honorários advocatícios, custas processuais, emolumentos, despesas postais e telefônicas, tenha ou não ingressado com qualquer tipo de ação cabível (despejo, cobrança, execução etc).

QUINTA – Qualquer tolerância ou concessão da Locadora, para com o (a)(s) Locatário(a)(s), quando não manifestada por escrito, não constituirá precedente invocável por este e não terá o condão de alterar as obrigações estipuladas neste instrumento.

SEXTA - O (a) (s) Locatário (a) (s) não terá(m) o direito de reter o pagamento do aluguel ou de qualquer outra quantia devida nos termos deste Contrato, sob a alegação de não ter sido atendida exigência porventura feita.

Parágrafo Único - Fica estabelecido a obrigação de apresentação dos comprovantes de quitação das obrigações locatícias, quando solicitado pela contratada.

III - DO USO DO IMÓVEL

SÉTIMA - O imóvel objeto deste Contrato é locado exclusivamente para os fins descritos no preâmbulo (COMERCIAL), destinação que não poderá ser substituída ou acrescida de qualquer outra, sem prévia, expressa e escrita autorização da Locadora, seja por cessão, sublocação ou empréstimo, no todo ou em parte.

Parágrafo Primeiro - Fica vedado o uso de som alto, festas constantes e criação de animais em imóveis que são compartilhados com outros imóveis do mesmo lote.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do (a)(s) Locatário(a)(s) abandonar(em) o imóvel, obrigando a Locadora a imitir-se na posse, a fim de evitar sua depredação ou invasão, o "Termo de Devolução de Chaves" será substituído por uma "Declaração de Imissão de Posse", firmada pela Locadora e 02 (duas) testemunhas, reconhecidamente idôneas.

OITAVA – O(a)(s) Locatário(a)(s), desde já, se obriga(m) a trazer(em) o imóvel em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos de iluminação, pintura (mantendo as mesmas cores e utilizando as mesmas marcas de tinta que foram utilizadas na mesma), telhado, vidraças, fechos, torneiras e demais acessórios pertencentes ao imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim restituí-lo, quando findo ou rescindido este Contrato.

Parágrafo Único - Faz parte integrante deste Contrato de Locação o "Termo de Vistoria do Imóvel", assumindo o (a)(s) Locatário(s) total responsabilidade quanto ao que nele constar e pela devolução no mesmo estado, e as reformas dependem sempre de combinação entre as partes contratantes: a realização de obras e, ou reformas; a colocação de placas, anúncios, sinais, letreiros, toldos etc., e a modificação/alteração das pinturas, dos revestimentos, dos pisos etc.

NONA - Qualquer correspondência entregue aos cuidados do(a)(s) Locatário(a)(s), quando relativa aos interesses e direitos da Locadora ou do imóvel, deverá ser levada ao conhecimento imediato da Administradora, sob pena de responsabilidade civil, obrigando-se ainda o(a)(s) Locatário(a)(s) a levar(em) ao conhecimento da Locadora as turbâncias de terceiros.

IV - DOS REPAROS E BENEFÍCIOS

DÉCIMA – O (a)(s) Locatário(a)(s) cabe(m) por sua conta exclusiva, fazer no imóvel todas as reparações dos estragos a que der causa, observando urgência, solidez e perfeição.

DÉCIMA PRIMEIRA - Somente mediante prévia autorização, por escrito, da Locadora poderão ser realizadas obras que afetem a estrutura do imóvel, mesmo que necessárias.

DÉCIMA SEGUNDA - Quaisquer melhorias realizadas no imóvel ao mesmo ficarão incorporadas, independente de qualquer indenização. Não poderá o(a)(s) Locatário(a)(s) reter(em) o prédio alugado, exceto no caso de melhorias necessárias ou de melhorias úteis, se estas houverem sido feitas com o consentimento, por escrito, da Locadora.

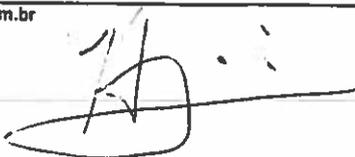
V - DO PRAZO

DÉCIMA TERCEIRA - A vigência deste Contrato é a determinada no preâmbulo (01/06/2015 à 31/05/2016). No prazo ora estipulado cessa de pleno direito este Contrato, independente de notificação ou aviso, prorrogando-se, todavia, a locação nas condições ora ajustadas sem prazo determinado.

DÉCIMA QUARTA - Poderá o(a)(s) Locatário(a)(s) rescindir(em) este Contrato e devolver o imóvel a Locadora, pagando multa correspondente a 20% (vinte por cento) do valor dos meses de aluguéis que restarem para o cumprimento deste Contrato. Se a locação, no entanto, tornar-se por tempo indeterminado, poderá o(a)(s) Locatário(a)(s) dá-la por finda, notificando ou avisando a Locadora de seu intento, por escrito, com a antecedência, mínima, de 30 (trinta) dias.

DÉCIMA QUINTA - A Locadora não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o(a)(s) Locatário(a)(s) em razão de derramamento de líquidos (água de rompimento de canos, chuva, de despejo, de abertura de torneiras etc.), defeitos de esgotos ou fossas, incêndio ou de casos fortuitos de força maior.

DÉCIMA SEXTA - Este Contrato poderá ser rescindido por mútuo acordo das partes.



DÉCIMA SÉTIMA - A ocorrência de qualquer sinistro que impossibilite o uso do imóvel por questões de segurança, bem como em caso de desapropriação, importará na imediata rescisão deste Contrato ou da locação, sem qualquer indenização de parte a parte, reservando-se o(a)s Locatário(a)s tão somente a faculdade de requerer do poder desapropriante a indenização que porventura tiver direito.

DÉCIMA OITAVA - Além dos casos previstos em lei, o inadimplemento de qualquer cláusula ou condição prevista neste Contrato dará à parte lesada o direito a sua rescisão, bem como à multa correspondente a de 20% (vinte por cento) do valor dos meses de aluguéis que restarem para o cumprimento deste Contrato ou de 20% (vinte por cento) do valor de um ano de aluguel, se expirado o prazo contratual.

DÉCIMA NONA - Nenhuma Intimação do Serviço Sanitário será motivo para o(a)s Locatário(a)s abandonar o Imóvel locado, ou pedir rescisão deste Contrato, salvo precedentes vistorias judiciais que provem estar à construção ameaçada de ruína.

VI - DA GARANTIA LOCATÍCIA

VIGÉSIMA - Como fiadores e principais pagadores, ou devedores solidários, de todas as obrigações que incumbem o(a)s Locatário(a)s, por força da lei e deste Contrato, até a desocupação do imóvel e sua efetiva devolução a Locadora, com quitação de todos os débitos inerentes a este Contrato, bem como pelas alterações do aluguel e acessórios que ocorrerem no curso da locação, em decorrência da aplicação de índices autorizados por lei, em virtude de assembleias condominiais, de cláusulas contratuais ou de reajustamentos autorizados pelo(a)s Locatário(a)s, assinam: **EXPEDITO DONIZETE DA SILVA, Brasileiro, Casado**, portador(a) da CI n. 460587 - SSP/DF, CPF de n. 149.971.851-91; e, portador(a) da CI n., CPF de n., residente(s) e domiciliado(a)s no(a) QD 201 CJ 05 LT 20 RES OESTE - 71691-000 SÃO SEBASTIÃO - DF.

Parágrafo Primeiro - Os Fiadores, como principais pagadores, ou devedores solidários, expressamente renunciam aos direitos conferidos pelos artigos 366, 827 e 835 do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10/01/2002), bem como aos direitos conferidos nos arts. 12, § 2º e 40, inciso X, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), ambos com a redação dada pela Lei nº 12.112, de 09.12.2009.

Parágrafo Segundo - Findo o prazo contratual, prorrogando-se a locação por força da lei, os Fiadores permanecerão vinculados à relação locatícia, somente liberando-se de suas obrigações contratuais após a desocupação do imóvel e sua efetiva devolução a Locadora, até quando responderão por todas as obrigações e encargos deste Contrato, nos termos do disposto no art. 39, da Lei nº 8245/1991 (Lei do Inquilinato), com a redação dada pela Lei nº 12.112, de 09.12.2009.

Parágrafo Terceiro - A não propositura de ação de despejo, imediatamente após o vencimento de aluguel não pago pelo(a)s Locatário(a)s, não caracterizará a moratória prevista no Inciso I art. 838, do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).

Parágrafo Quarto - Em caso de morte ou mudança dos Fiadores desta Capital, ou em casos de ausência, interdição, recuperação judicial, falência ou insolvência, estas declaradas judicialmente, o(a)s Locatário(a)s obriga(m)-se, dentro de 15 (quinze) dias, contados da data de qualquer dessas ocorrências, a apresentar substituto idôneo, a juízo da Locadora.

Parágrafo Quinto - Fica expressamente pactuado que a morte do(a)s Locatário(a)s não desobrigará os fiadores, continuando suas responsabilidades como principais pagadores, ou devedores solidários, até a desocupação do imóvel e sua efetiva entrega a Locadora, nas condições previstas neste Contrato.

Parágrafo Sexto - O LOCATÁRIO, concorda desde já que, será incluído ao primeiro boleto, a título de fundo de reserva (sem valor fiança) no valor de referente a pagamento de água, luz e IPTU e/ou TLP que se por ventura houver residuo. Fica acordado entre as partes que esse fundo de reserva não tem valor de fiança locatícia e que só será devolvida ao(s) locatário(a)s, com a apresentação dos nada-consta de todas as contas referente ao período que o Locatário esteve em posse das chaves, bem como após a confirmação da vistoria de entrada.

VII - DAS VISTORIAS E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

VIGÉSIMA PRIMEIRA - Fica reservado o direito a Locadora, ou a quem este indicar, de vistoriar periodicamente o imóvel ora locado para verificação do cumprimento das condições aqui ajustadas, bastando que comunique o (a)s Locatário(a)s com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

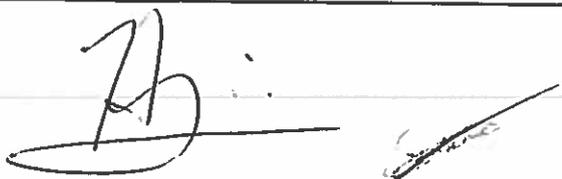
VIGÉSIMA SEGUNDA - O abandono do imóvel pelo(a)s Locatário(a)s por 02 (dois) meses consecutivos, devidamente comprovados e sem o respectivo pagamento dos aluguéis, dará direito a Locadora a sua imediata ocupação, independente de procedimentos judicial ou extrajudicial, ainda que para tanto tenha que se valer de arrombamento.

VIII - DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

VIGÉSIMA TERCEIRA - Incorrerá no pagamento da multa prevista na cláusula décima nona, a parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, havendo faculdade para a parte prejudicada de considerar simultaneamente rescindida a locação, independente de qualquer que seja o tempo já decorrido deste Contrato.

Parágrafo Único - A multa contratual acompanhará os reajustes dos aluguéis, permanecendo sempre o equivalente a 20% (vinte por cento) do valor dos meses de aluguéis que restarem para o cumprimento deste Contrato ou 20% (vinte por cento) do valor de um ano de aluguel, quando a locação estiver prorrogada por tempo indeterminado.

VIGÉSIMA QUARTA - Tudo quanto for devido em razão deste Contrato será cobrado por ação própria, ficando sempre a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para patrocínio de seus direitos, que serão devidos sempre no percentual de 20% (vinte por cento) do valor total do débito, ainda que o mesmo seja cobrado no escritório de advocacia e não tenha se iniciada nenhuma ação, ou em casos de ação de despejo, cobrança, execução etc.



IX - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Parágrafo Único - No caso de Venda do imóvel, o direito de preferência do inquilino deve ser oferecido e registrado seu interesse e, ou não interesse na compra do mesmo, e fica a sua obrigação de permitir visitas por terceiros interessados na hipótese de não adquirir o imóvel, fica combinado sobre dias e horários de visitas, sempre com seu consentimento e autorização previamente agendado, e sempre acompanhado de um corretor autorizado pela administradora.

VIGÉSIMA QUINTA - Finda a locação, obriga-se o(a)s Locatário(a)s a restituir(em) o imóvel nas condições em que o recebeu e consoante o "Termo de Vistoria" e relação escrita de seu estado, responsabilizando-se pela depreciação, por danos ou mau uso do mesmo, excetuando-se o desgaste comum do tempo e de seu uso normal.

VIGÉSIMA SEXTA - O(a)s Locatário(a)s e seus Fiaidores responderão pelas despesas a que a Locadora se vir obrigada a proceder com o reparo e reforma, objetivando a recuperação dos danos ocasionados pelo mau uso do imóvel, só se liberando das obrigações avençadas neste Contrato e decorrentes da lei após a assinatura, pela Locadora, de "Termo de Devolução do Imóvel".

VIGÉSIMA SÉTIMA - Fica expressamente vedada a "transferência do ponto" do imóvel objeto deste contrato para terceiro, seja de forma direta ou indireta, ou mesmo através da transferência das cotas sociais da pessoa jurídica da Locatária, salvo prévia, expressa, específica e escrita autorização da Locadora, que só será dada se o pretendente demonstrar, a juízo deste, capacidade para assumir as obrigações deste contrato, bem como mediante apresentação de pessoas capazes de assumir as obrigações da Cláusula de Fiança.

Parágrafo Único - O descumprimento do pactuado no *caput* desta cláusula, por parte do(a)s Locatário(a)s, não desobrigará os Fiaidores de suas obrigações de principais pagadores, ou devedores solidários, de todas as obrigações decorrentes deste contrato, qualquer que tenha sido o tempo decorrido de sua vigência ou mesmo se a locação já estiver prorrogada por tempo indeterminado.

XX - DO FORO

VIGÉSIMA OITAVA - Fica eleito o foro de SÃO SEBASTIÃO para a solução de quaisquer questões decorrentes deste Contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Parágrafo único - Em qualquer ação que tenha por objeto a discussão deste Contrato ou da locação, a citação intimação ou notificação do(a)s Locatário(a)s e Fiaidores far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento ou mediante email (art. 58, inciso IV, Lei 8.245/1991).

Estando todos de pleno acordo, justos e contratados, desde já se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores ao total e irrenunciável cumprimento deste Contrato, o qual, lido e achado conforme, foi impresso em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e vai assinado junto com os Fiaidores e 02 (duas) testemunhas.

SÃO SEBASTIÃO - DF , 27 de maio de 2015 .

1º Oficial de Notas
de Brasília
MICHELE

1º Oficial de Notas
de Brasília
MICHELE

Suzana A. Pontes
MARCIO IMÓVEIS LTDA - ME
P/B da LOCADOR
de
MICHELE

1º Oficial de Notas
de Brasília
MICHELE

IVONILDO ANTONIO LIRA DE M DÁ SILVA
IVONILDO ANTONIO LIRA DE M DÁ SILVA
1º LOCATÁRIO

ANA SÍLVIA ARAÚJO LIRA DE MEDEIROS
ANA SÍLVIA ARAÚJO LIRA DE MEDEIROS
2º LOCATÁRIO

EXPEDITO DONIZETE DA SILVA
EXPEDITO DONIZETE DA SILVA
FIADOR

FIADOR CÔNJUGE

Guanderson
Testemunha
730 583 511-00

Daniel Pinheiro de Carvalho
Testemunha
733 702 341-87