

Fls: 340

N.º Processo: 001.000.173/2016

Matrícula: 20.543

Assinatura:

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

### PARA APOIO À ATIVIDADE PARLAMENTAR

- 01 - IMÓVEL LOCADO: EQ 37/38 BLOCO "E" LOJA 01 VILA SÃO JOSÉ BRAZLÂNDIA/DF.
- 02 - VALOR DO ALUGUEL: **RS 1.000,00 (hum mil reais)** mensais.
- 03 - PRAZO DE CONTRATO: **12 (doze)** meses com início dia 01/12/2016 e término dia 30/11/2017.
- 04 - DESTINAÇÃO: **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA APOIO À ATIVIDADE PARLAMENTAR.**
- 05 - LOCADOR: CORREIA IMOBILIARIA EIRELI - ME inscrita no CNPJ n° 18.909.902/0001 - e CF/DF n° 07.657.705/001 - 01 com escritório situado à Quadra 37 Conjunto "A" lote n° 08 loja n° 02 Vila São José - Brazlândia / DF, neste ato representado pelo Senhor **SIDNEY CORREIA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, corretor de imóveis, portador da CI n° 1.257.487 SSP/DF e CPF n° 606.246.201 - 15 e inscrito no CRECI/DF n° 17.568.
- 06 - LOCATÁRIO(S) (AS): **JUAREZ CARLOS DE LIMA OLIVEIRA**, brasileiro, maior, funcionário público, Deputado Distrital, portador da CI n° 458.260 SSP/DF e CPF n° 265.620.061 - 04, casado com **ROSÂNGELA GOMES DE ARAÚJO OLIVEIRA** brasileira, maior, funcionária pública, portadora da CI n° 767.767 SSP/DF e CPF n° 398.347.861 - 15 residentes e domiciliados na Quadra 02 sul conjunto "C" casa 36 Brazlândia/DF.
- 07 - OBJETO: Uma loja comercial, localizada na **EQ 37/38 BLOCO "E" LOJA 01 VILA SÃO JOSÉ BRAZLÂNDIA/DF**, com suas benfeitorias e instalações.

Pelo presente instrumento particular de locação, o (a) LOCADOR (a) indicado no item 05, e o LOCATÁRIO (a) qualificado no item 06, ajustam a locação do imóvel indicado no item 01, mediante as cláusulas e condições que se seguem e as constantes do quadro acima, regendo-se a locação pelas disposições estabelecidas na **Lei n° 8245/91** e demais legislações pertinentes.

I - PRAZO - A locação ora ajustada vigorará pelo prazo determinado no item 03, findo o qual, de pleno direito, o (a) LOCATÁRIO (a), deverá restituir o imóvel e respectivas chaves, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial ou judicial, com suas instalações e pertences em perfeitas condições de uso e habitabilidade, como ora o recebe e conforme o Laudo de Vistoria (se houver) assinado pelas partes.

II - ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO - O aluguel mensal, inicial, ajustado no item 02, vence-se no 10º (décimo) dia de cada mês e, juntamente com os demais encargos ajustados, será pago pelo (a) LOCATÁRIO (a) através de cobrança bancária (boletos) ou onde indicado pelo LOCADOR (A), mas sempre nesta cidade, em moeda corrente nacional.

**CORREIA CONST. EMP. IMOBILIARIOS**  
QD. 37 - CONJ. A - LT. 08 - LI. 02 - BRAZLÂNDIA - DF

"Realizando seu sonho com honestidade e transparência"

"DEUS" abençoe a todos!

Parágrafo 1º - Fica acertado ainda que no primeiro mês da locação será feito o acerto dos dias de aluguel e encargos caso a mesma não seja paga no dia escolhido para pagamento.

Fis. 341

N. Processo: 001.000.173/2016

Matrícula: 20.543

Parágrafo 2º - A observância do prazo estabelecido na cláusula II implicará na incidência de multa diária de 1% sobre o valor do aluguel, até o limite de 20%, acrescido de juros de mora de 1% ao mês ou fração e atualização monetária.

Parágrafo 3º - A responsabilidade pelo pagamento do aluguel e demais encargos subsiste, ainda que restituída a posse, enquanto não for o imóvel repostado pelo (a) LOCATÁRIO (a) no estado e nas condições declaradas neste contrato e não lhe der o LOCADOR (a) à respectiva quitação.

Parágrafo 4º - Qualquer recebimento feito pelo LOCADOR (a) fora dos prazos e condições convencionados neste contrato será havido por mera tolerância e não induzirá novação.

Parágrafo 5º - Compete, também, ao (a) LOCATÁRIO (a) o pagamento do Foro, caso a qualquer tempo seja comprovado ser foreiro o imóvel objeto do presente, devendo o mesmo ser entregue ao LOCADOR (A) ou seu representante legal.

Parágrafo 6º - O LOCATÁRIO declara-se ciente de que deverá requerer a 2ª via do boleto bancário, diretamente ao LOCADOR (A), pessoalmente ou através de portador adequadamente identificado ou através de fax ou requerer o envio via e-mail da 2ª via da guia de pagamento, razão pela qual o extravio, não recebimento ou recebimento com atraso do boleto bancário, não servirá de fundamento para o LOCATÁRIO eximir-se de suas obrigações ou pleitear a isenção e/ou redução dos aluguéis e encargos, tão pouco configurará consentimento para que proceda ao pagamento de forma diversa daquela aqui pactuada, constituindo obrigação do LOCATÁRIO, diligenciar nas formas acima indicadas, para obter o boleto bancário antes da data de seu vencimento, na eventualidade de não o receber em tal prazo ou em caso de extravio.

Parágrafo Sétimo: No caso de pagamentos de aluguéis autorizados pelo LOCADOR a serem creditados em sua conta através de depósitos bancários, não serão aceitos fora do prazo desde que esses venham acompanhados de multa e juros conforme citados na cláusula II parágrafo 2º.

III – ENCARGOS ACESSÓRIOS – Correrão por conta do (a) LOCATÁRIO (a) os seguintes encargos: a) O imposto predial e demais taxas e/ou tarifas inclusas na mesma guia; b) as taxas de água, energia elétrica e esgoto; c) telefone fixo ou móvel que estiverem cadastrados nesse endereço.

Parágrafo 1º - As ligações de luz e água serão providenciadas diretamente pelo (a) LOCATÁRIO (a), junto às empresas ou entidades fornecedoras as quais pagará diretamente, obrigando-se, ainda, a transferi-las para seu nome no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de aplicar-se a multa contratual.

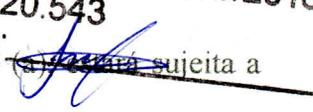
Parágrafo 2º - Os encargos acessórios previstos nesta cláusula serão pagos pelo (a) LOCATÁRIO (a) dentro do próprio mês de seus respectivos vencimentos, podendo o LOCADOR (a), caso seja de sua preferência, incluí-los juntamente com o aluguel mensal, ou emitir recibos em separado.

CORREIA CONST. EMP. IMOBILIÁRIOS  
QD. 37 - CONJ. A - LT. 08 - LJ. 02 - BRAZLÂNDIA - DF

**"Realizando seu sonho com honestidade e transparência"**

**"DEUS" abençoe a todos!**

Parágrafo 3º - Se porventura, qualquer dos encargos referidos no §1º for, ~~o~~ **Fis. qualquer motivo, pago pelo LOCADOR (A), contra ele lançado ou dele exigido, ficará o (a) LOCATÁRIO(a) obrigado(a) a reembolsá-lo assim que for notificado e solicitado.**

**Nº Processo: 001.000.173/2016**  
**Matrícula: 20.543**  
**Assinatura:** 

Parágrafo 4º - Nenhuma despesa, a que título for assumida pelo (a) LOCATÁRIO(a) ~~será~~ **será** sujeita a reembolso caso não tenha a prévio anuência do LOCADOR (A).

**IV - DESTINAÇÃO - APOIO A ATIVIDADE PARLAMENTAR.**

**V - UTILIZAÇÃO E CONVENÇÃO** - a) O(a) LOCATÁRIO(a) utilizará o imóvel com fiel observância das posturas determinadas pela autoridade pública, e não poderá armazenar nele materiais inflamáveis, corrosivos, explosivos ou de qualquer forma perigosos, prejudiciais ou incômodos, nem promover no seu interior reuniões para fins de jogo; b) O (a) LOCATÁRIO (a) declara ter conhecimento da convenção e do regulamento no qual se situa o imóvel objeto deste contrato, os quais ficam constituindo parte integrante e complementar deste ajuste, para todos os efeitos, inclusive os de rescisão por inobservância, obrigando-se a respeitá-los e fazê-los respeitados por seus familiares, empregados, hóspedes e visitantes; c) O(a) LOCATÁRIO (a) exonera expressamente o LOCADOR (a) de imiscuir-se em questões de vizinhança, aceitando empreender, sob sua exclusiva responsabilidade, sem nenhum abuso de direito, as reclamações ou ações cabíveis para resguardar sua comodidade, inclusive nos casos de infiltrações provenientes de partes comuns, desde que comprovada sua responsabilidade; d) O LOCATÁRIO se obriga a respeitar e cumprir fielmente as disposições deste contrato

Parágrafo 1º: O LOCATÁRIO responderá por quaisquer ônus, multas e encargos judiciais ou não, impostos por iniciativa de terceiros ou da Autoridade Pública, por motivo de infringência das disposições concernentes à utilização, destinação, vizinhança, obras e manutenção, relativamente ao IMÓVEL.

**VI - OBRAS E BENFEITORIAS** - Ao (a) LOCATÁRIO (a) é vedado fazer no imóvel obras que alterem sua disposição interna, e executar serviços que danifiquem ou prejudiquem sua solidez e estética, sem prévio consentimento, por escrito, do (a) LOCADOR (a). Em caso de infringência, e sem prejuízo de outras cominações, o (a) LOCATÁRIO (a) estará obrigado a repor o imóvel no estado originário, salvo se o LOCADOR (A) aceitar em recebê-lo com as alterações feitas. Aderem ao imóvel as benfeitorias, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, que o (a) LOCATÁRIO (a) executar ao curso da locação, e elas não lhe conferem direito de retenção ou compensação.

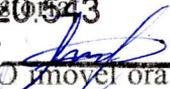
**VII - CONSERVAÇÃO** - O (a) LOCATÁRIO (a) declara receber o imóvel em perfeito estado de uso, com todos os seus aparelhos acessórios, pertences e instalações elétricas, hidráulicas e de gás, em acordo com o Laudo de Vistoria, assim se obrigando a conservá-lo, fazendo por sua conta os reparos e consertos que se tornem necessários, comprometendo-se, outrossim, a não colocar pregos ou semelhantes, nem fazer obras ou qualquer modificação, sem autorização prévia do proprietário, que de qualquer forma, possa alterar o estado em que o recebe. Obriga-se também: a) Não colocar anúncios, aviso, placa, toldo ou sinal, em qualquer parte do imóvel, sem prévio consentimento por escrito do (a) LOCADOR (a), que poderá negá-lo sem justificativa; b) Restituir o imóvel, em qualquer hipótese, perfeitamente limpo, pintado inteiramente na cor e tinta originais que recebem, completo de chaves, ferragens, vidros, louças sanitárias, aparelhos e acessórios, conforme descrito no Laudo de Vistoria, de modo que possa ser imediatamente realugado, sem despesas para o LOCADOR(A).


"Realizando seu sonho com honestidade e transparência"

"DEUS" abençoe a todos!

Parágrafo 1º - ~~3~~ 4 chaves serão recebidas pelo LOCADOR (A), após constatado em vistoria o estado do imóvel, no momento da entrega. Será verificado as condições que o imóvel se encontra com o descrito no Laudo de Vistoria nº 2016/009.173/2016

Assinatura: 

Parágrafo 2º - O imóvel ora locado encontra-se em estado de conservação discriminado neste contrato e no Laudo de Vistoria anexa que passa a fazer parte integrante do presente, sendo vedado expressamente, sob pena de rescisão do presente contrato, a modificação da fachada atual do imóvel, a qualquer pretexto. Caso haja no Laudo de Vistoria qualquer situação diferente da que registrada no mesmo, o (a) LOCATÁRIO (a) terá um prazo de 03 (três) dias a contar da presente data para entregar uma cartarressalva para que possamos fazer nova vistoria a fim de confirmar as informações contidas na mesma.

Parágrafo 3º - Caso no imóvel locado possua um ou mais aparelhos de ar condicionado; aparelho de ar condicionado central, e aquecedor, o (a) LOCATÁRIO (a) compromete-se a realizar manutenções periódicas, visando mantê-los conservados e em bom estado quando da entrega do imóvel, fazendo por sua conta os reparos e consertos que se tornem necessários durante a vigência do contrato de locação, fornecendo cópia das respectivas notas fiscais dos serviços.

Parágrafo 4º - PASSA A FAZER PARTE DESTE CONTRATO PRIMEIRA VISTORIA REALIZADA NO IMÓVEL PELA HADDAD IMÓVEIS LTDA E CITADA NO CONTRATO REZADO ENTRE AMBAS AS PARTES NA DATA DE 01 DE MAIO DE 2016.

VIII - **VISTORIA** - a) O LOCADOR (A), por si, poderá, sempre que julgar necessário e com aviso de antecedência mínima de 72 hs, vistoriar o imóvel, para certificar-se da observância das disposições consubstanciadas nas cláusulas V à VIII deste contrato, ficando declarado expressamente que, a negativa do(a) LOCATÁRIO(a) em permitir a visita, constituirá inadimplemento de obrigações; b) obriga-se o(a) LOCATÁRIO(a) ainda a permitir, em dias e horários pré-ajustados, a visita ao imóvel de eventuais candidatos à sua aquisição, desde que credenciados pelo LOCADOR(A), observando o disposto na parte final da letra a desta cláusula.

IX - **DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Em caso de interesse de venda do imóvel pelo LOCADOR (A), este comunicará ao (a) LOCATÁRIO (a), para que este exerça o direito de preferência na aquisição do imóvel, em igualdade de condições com terceiros, no prazo de 30 (trinta) dias. Caso não se manifeste, de maneira inequívoca, neste prazo ou não tenha interesse na referida alienação, o imóvel poderá ser negociado com terceiros, respeitado o disposto na letra b, da cláusula VIII.

X - **CESSÃO, TRANSFERÊNCIA, SUBLOCAÇÃO, EMPRÉSTIMO** - É Vedado ao (a) LOCATÁRIO (a) ceder ou transferir a locação, dar em comodato o imóvel, sublocá-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte. Não se ilidirão os efeitos dessa proibição senão por ato especial do LOCADOR (A) por escrito.

XI - **RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA** - a) o(a) LOCATÁRIO(a) é solidariamente responsável pelos atos de seus familiares, hóspedes e visitantes e de eventuais cessionários, sublocatários ou comodatários, fato que não prejudica a proibição consubstanciada na cláusula X; b) O(A) LOCATÁRIO(A) responde pelos ônus, multas e encargos judiciais ou não, impostos por iniciativas de



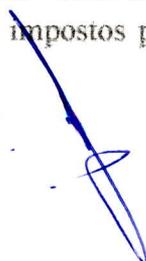
**CORREIA CONST. EMP. IMOBILIARIOS**

QD. 37 - CONJ. A - LT. 08 - LJ. 02 - BRAZLÂNDIA

www.correiaimobiliaria.com.br

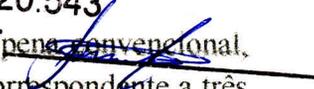
correiconsultoriaimobiliaria@gmail.com

Fones: (61) 3479.5135 / 8443.4335



**"Realizando seu sonho com honestidade e transparência"**

terceiros ou da autoridade pública, por motivo de infringência das disposições concernentes à destinação, utilização, vizinhança, obra e manutenção.

Fls: "DEUS" abençoe a todos!  
N.º Processo: 001.000.173/2016  
Matrícula: 20.543  
Assinatura: 

XII – **PENA** – a) Cada uma das obrigações contidas neste contrato, é tutelada pela pena convencional, meramente moratória, passível de cobrança judicial executiva, caso seja necessária, correspondente a três (03) vezes o valor do aluguel mensal, vigente ao tempo do inadimplemento; b)ajusta as partes contratantes que, na hipótese de o(a) LOCATÁRIO(a) optar pela rescisão antecipada do presente ajuste, ficará sujeito ao pagamento ao LOCADOR(A) da multa compensatória equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da rescisão contratual, também passível de cobrança judicial executiva se necessária.

XIII – **RESOLUÇÃO** – Resolver-se-á locação em caso de incêndio não culposo ou acidente físico imprevisível, que impeça a ocupação do imóvel para os fins declarados, e no de desapropriação por necessidade ou utilidade pública.

IV – **INADIMPLEMENTO E RESCISÃO** – a) Dar-se-á de pleno direito a rescisão da locação, independentemente de aviso ou interpelação, no caso de transgressão de disposições legais ou infringência de qualquer das cláusulas deste contrato. A parte credora, todavia, poderá preferir o cumprimento específico da violada, sem prejuízo da pena convencional em qualquer das hipóteses; b) quando devolvidas as chaves, ou por qualquer outro motivo demitido da posse o (a) LOCATÁRIO (a) , e verificando LOCADOR(A) que o imóvel necessita de reparações ou serviços, poderá este substituir as perdas e danos pela exigência de realização de tais reparações ou serviços, sob pena de multa, continuando a correrem os aluguéis e encargos acessórios, como disposto no parágrafo 3º da cláusula II; c) Havendo procedimento judicial fundado em inadimplemento de obrigação neste contrato, a parte vencida pagará os honorários de advogado da parte vencedora, a razão de 20% (vinte por cento) do valor da condenação.

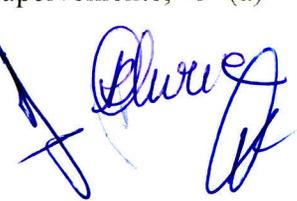
XV – **REVISÃO DO ALUGUEL** – Em decorrência do acordo de vontade ora instrumentalizado sob esta diretriz, estabelecem as partes o aluguel mensal fixado no item 2 do preâmbulo, será reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas).

Parágrafo 1º – Na impossibilidade de utilização do índice pactuado no “caput” desta cláusula, este será substituído por outro permitido por lei de escolha do LOCADOR (A) e que represente a perda monetária ocorrida no período de reajuste.

Parágrafo 2º – Se futura legislação inquilinária permitir periodicidade de reajustamento do aluguel, em menor espaço de tempo do que pactuado acima, de pleno direito, automática e independentemente de aviso ou notificação, as revisões passarão a ser efetuadas na periodicidade permitida pela nova legislação.

XVI - **GARANTIA** – Assina o presente contrato o (a) FIADOR (a) descrito nos itens 07 o qual se obriga solidariamente com o(a) LOCATÁRIO(a), seus herdeiros e sucessores, como FIADOR(a) e principal pagador de todas as obrigações assumidas por aqueles, em razão deste contrato e da locação, inclusive aqueles passíveis de se produzirem posteriormente terminação do prazo contratual ou a demissão da posse do(a) LOCATARIO(a), até final quitação do LOCADOR(A), para tanto renunciado, como ora renuncia, para todos os efeitos de direito, as faculdades contidas nos artigos 827, 835, 837 a 839 do Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002). Em caso de insolvência civil ou exoneração superveniente, o (a)



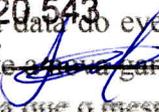


# CORREIA

Consultoria Imobiliária

Fig: <sup>345</sup> Realizando seu sonho com honestidade e transparência"

"DEUS" abençoe a todos!

N.º Processo: 001.000.173/2016  
Matricula: 20.543  
Assinatura:   
L.º 12.460/99 (a) oferece outro, de idoneidade reconhecida e insuspeita dentro dos 30 (trinta) dias subsequentes à data do evento, permanecendo, entretanto, inalterada a presente fiança até que se efetive contratualmente a nova garantia. A presente fiança se estenderá por todas as eventuais prorrogações deste contrato e ainda que o mesmo passe a vigor por prazo indeterminado.

Parágrafo 1º - A responsabilidade do (a) FIADOR (a) é extensiva a majoração dos impostos, taxas ou quaisquer outros encargos locatícios, também aqueles correspondentes ao aluguel, quer resultem de Lei superveniente, sentença judicial ou acordo entre as partes.

Parágrafo 2º - Se o fiador possuir apenas um imóvel e ele se tornar impenhorável por disposição legal, ou se ocorrer alguma das hipóteses previstas no art. 40 da Lei 8245/91, o (a) LOCATÁRIO (a) se obriga, motivo por que se compromete, no prazo de trinta dias, a indicar novo fiador, sob pena de rescisão contratual.

Parágrafo 3º - Se ao prestar fiança, o FIADOR o faça utilizando-se de qualquer vício ou irregularidade, responderá pelo descumprimento de suas obrigações contratuais, a metade que lhe cabe na totalidade dos bens do casal.

XVII - O presente contrato de locação substitui todos e quaisquer entendimentos escritos ou verbais anteriormente havidos entre as partes em relação ao objeto do presente contrato, passando este instrumento a regular, doravante, os direitos e as obrigações das partes contratantes.

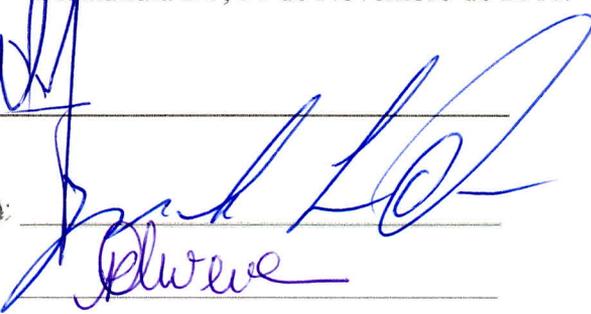
XVIII - No caso de uma ou mais disposições contidas neste Contrato ser considerada inválida ou inexecutável, em qualquer respeito ou com relação a qualquer jurisdição, instância ou tribunal, tal invalidade ou inexecutabilidade não deverá invalidar as demais disposições aqui contidas, devendo as partes manter negociações, de boa-fé, visando substituir a disposição inválida ou inexecutável por outra que, dentro do possível e do razoável, atinja as mesmas finalidades e os mesmos efeitos tencionados pelas partes.

XIX - **FORO** - Os contratantes elegem o FORO REGIONAL BRAZLÂNDIA - Distrito Federal, para a propositura de qualquer ação derivada da locação ora contratada.

E por estarem assim justos e acordados assinam o presente, em 03 (três) vias de igual teor, válido para os contratantes, seus herdeiros e sucessores, na presença das testemunhas abaixo, para um só efeito.

Brazlândia DF, 30 de Novembro de 2016.

LOCADOR: 

LOCATÁRIO (S) (AS): 

TESTEMUNHA:   
GISLAYNE CRISTINA SOUZA DA SILVA DE QUEIROZ