

## Contrato de Locação de Imóvel Urbano

Sem Garantia

Contrato 0602/1

Locador (es): ANTONIO ARQUIMEDES BORGES DE OLIVEIRA

Locatário (a): CONSORCIO INTERMUNICIPAL GRANDE ABC

Imóvel: SHN Quadra 1, Bloco A, Sala nº1425, Ed. Le Quartier, Asa Norte, Brasília-DF.CEP:70701-010

Vigência: de 05/05/2017 a 04/05/2020.

Preço: R\$1.386,00 (Um mil, trezentos e oitenta e seis 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 nº1425, Ed. Le Quartier, 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\$1.386,00 (Um mil, trezentos e oitenta e seis 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.

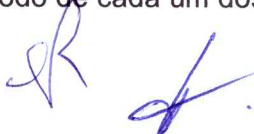
#### V) DOS IMPOSTOS E TAXAS

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](http://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;

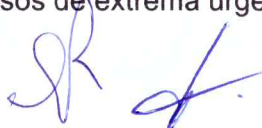
g) Responderá o LOCATÁRIO(A) por quaisquer danos causados ao imóvel, a menos que seja provado caso fortuito, força maior ou vício de construção.

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.



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.

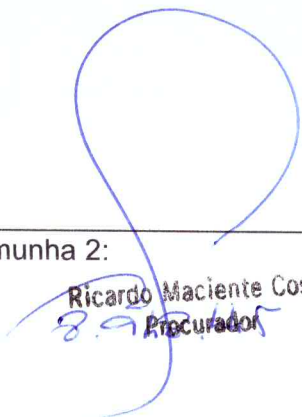
E, por estarem justos, contratados e para que surta os efeitos jurídicos e legais, assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma na presença das testemunhas.

Brasília/DF, 04 de Maio de 2017.

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

  
\_\_\_\_\_  
Moni Imóveis Ltda CNPJ: 13.294.001/0001-38

  
\_\_\_\_\_  
Testemunha 1: *Flores A. V. Bueno*  
CPF: 702.719.804-83

  
\_\_\_\_\_  
Testemunha 2:  
CPF: *8.915.155*  
*Ricardo Maciente Costa*  
Procurador

#### 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 entregues 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, ficará 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: É 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.