



ZOOM
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
& ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
CRECI J-20940 / 8ª REGIÃO-DF



www.imobiliairazoom.com.br – zoomimob@gmail.com

SRTV/S QD 701 Bbl. O SLS 730/732-ED MULTIEMPRESARIAL-ASA SUL-BRASILIA-DF 70.340-000 3346-9971

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº 00195/01

LOCADOR (A): SOC BRAS ENDOCRINOLOGIA E METABOLOGIA-DF

LOCATÁRIO (A): CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR

IMÓVEL: SBN QD 2 BL F ED VIA CAPITAL SL 1303 ASA NORTE, BRASILIA-DF

VIGÊNCIA: 12 (DOZE) MESES

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 400,00 (QUATROCENTOS REAIS)

Entre partes, na qualidade de LOCADOR (A): SOC BRAS ENDOCRINOLOGIA E METABOLOGIA-DF, portadora do CNPJ Nº 00.520.759/0001-03, com sede em Brasília, neste ato, devidamente representado pela empresa IMOBILIARIA ZOOM LTDA-ME inscrita no CNPJ nº 18.285.018/0001-42, e registrada no CRECI sob o nº J-20940 da 8ª Região - DF, com sede nesta Capital Federal sito à SRTV/S QD. 701 BL. O NÚMERO 110 SALAS 730/732 – ED MULTIEMPRESARIAL – ASA SUL – BRASÍLIA – DF, inscrito no CGC/MF sob o n. 18.285.018/0001-42, sua procuradora com poderes gerais de administração e na qualidade de LOCATÁRIO(A): CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR, portadora do CNPJ Nº 03.953.020/0001-75, neste ato representada por ROBSON LOPES AGUIAR, brasileiro, vice presidente na CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR, portador(a) da carteira de identidade nº 1342353 SSP/DF, e do CPF Nº 554.034.251-87, têm entre si justo e contratado, por este instrumento particular e na melhor forma, a presente locação mediante as cláusulas e condições a seguir enumeradas, discriminadas e estipuladas, e, disposições legais pertinentes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

1 - DO IMÓVEL:

O objeto do presente contrato é constituído pelo imóvel sito à **SBN QD 2 BL F ED VIA CAPITAL SL 1303 ASA NORTE, BRASILIA-DF**, que o LOCATÁRIO (A) confessa receber em perfeito estado de conservação, funcionalidade, habitabilidade e limpeza, constituído de 01 sala recepção, 01 sala atendimento, 01 pequena copa, 01 banheiro social, obrigando-se a assim, conservá-lo e restituí-lo no termo legal do presente contrato, na conformidade do disposto na cláusula 13a.

PARÁGRAFO ÚNICO. O (A) LOCATÁRIO (A) declara que visitou e examinou prévia e atentamente o imóvel locado e declara que se encontra conforme o **LAUDO DE VISTORIA E INVENTÁRIO DO IMÓVEL** assinado pelas partes e que fica fazendo parte integrante desta cláusula, reconhecido e aceito pelas partes e que passa a fazer parte integrante deste contrato como se transcrito nele fosse, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, o (a) LOCATÁRIO (A) aceita-os, obriga-se, a partir daí, a zelar pelo que nele contiver e fazer de imediato, e por sua conta, todas as reparações dos estragos feitos no curso da locação, de modo especial as decorrentes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, para assim restituí-lo ao LOCADOR (A), 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 tempestiva e corretamente o imóvel objeto deste contrato, tal qual o consignado no aludido Laudo.

2 - DO PRAZO:

a) O prazo de locação do imóvel é de **12 (DOZE)** meses consecutivos a contar do dia **01 DE DEZEMBRO 2019** e a findar de pleno direito em **30 DE NOVEMBRO DE 2020**, quando o (a) LOCATÁRIO (A) deverá, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, inclusive sob pena de possível ordem liminar de despejo, restituir ao LOCADOR (A) o imóvel, no mesmo estado de conservação, habitabilidade e funcionalidade em que o recebeu.

b) Caso eventualmente o (a) LOCATÁRIO (A) continue no imóvel locado, após o término do prazo contratual, subsistirão as condições, ora ajustadas, com as ressalvas de lei.

c) se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o (a) LOCADOR (A) inibido de ajuizar a ação revisional, nos prazos da lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

d) na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será contratado em novos valores mediante novo contrato com fixação de preço, condições e prazo, tomando-se por base os preços do mercado Imobiliário ou aquele que as partes convencionarem.

e) Antes do vencimento do prazo ajustado na letra "a" desta cláusula não poderá o (a) LOCADOR (A) retomar o imóvel salvo se motivado por infração contratual do (a) LOCATÁRIO (A). No caso de devolução do imóvel ao LOCADOR (A) antes do prazo, o (a) LOCATÁRIO (A) pagará a **MULTA** prevista na **CLÁUSULA SÉTIMA**. Estando o contrato vigente por tempo **INDETERMINADO**, somente ficará **ISENTO** o (a) LOCATÁRIO (A) do pagamento da **MULTA** contratual se avisar ao LOCADOR (A), **POR ESCRITO**, com antecedência mínima de **30 (TRINTA)** dias.

3 - DO ALUGUEL:

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data é de **R\$ 400,00 (QUATROCENTOS REAIS)**



PARÁGRAFO PRIMEIRO. O primeiro aluguel vence no dia 1, vencendo-se os subsequentes no dia 1 de cada mês e deverá ser pago pontualmente pelo (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) em qualquer agência bancária, através de "boleto bancário" emitido PELA ADMINISTRADORA, SEM QUALQUER CUSTO PARA EMISSÃO. O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (AS) arcará (ao) com os custos da COMPENSAÇÃO BANCÁRIA COBRADA PELO BANCO, que nesta data é fixada em R\$ 2,00 (DOIS REAIS), sujeita a alterações pelo Sistema de Cooperativas de Crédito no Brasil (SICOOB).

PARÁGRAFO SEGUNDO. Caso o (a) LOCATÁRIO (a) não receba o BOLETO para pagamento do aluguel, com antecedência mínima de 10 (Dez) dias antes do vencimento, o mesmo (a) se obriga e se compromete a procurar a sede da ADMINISTRADORA, sito à SRTV/S QD. 701 BL. O NÚMERO 110 SALA 730/732 – ED MULTIENTREPRENSARIAL – ASA SUL – BRASÍLIA – DF, no horário bancário, solicitando a SEGUNDA VIA DO BOLETO para pagamento no Banco, sem qualquer ônus adicional, desde que não ultrapasse a data do vencimento.

PARAGRAFO TERCEIRO. É terminantemente vedado de pleno direito, considerando nulo ou inexistente, o pagamento de aluguéis e encargos realizados pelo LOCATÁRIO (A) através de ordens de crédito ou de pagamento, remessa de cheques ou valores, depositados diretamente em conta do LOCADOR OU ADMINISTRADORA, bem como por quaisquer outros meios que não sejam, exatamente, aqueles pactuados neste contrato (Cláusula Terceira).

PARAGRAFO QUARTO. Em caso de mora do(a) LOCATÁRIO(A) quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de 10% (Dez por cento) sobre o seu valor total, acrescidos de juros moratórios de 1%(UM POR CENTO) ao mês, contados dia a dia, acrescidos ainda de correção monetária calculada de 0,07% ao dia de atraso, previstos nesta cláusula, além de honorários advocatícios de 20% (VINTE POR CENTO) sobre o valor do débito se administrativa a cobrança e também de 20% (VINTE POR CENTO) se judicial.

PARAGRAFO QUINTO. Decorrido o prazo de 10 (Dez) dias do vencimento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado ao ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA QUE REPRESENTA A ADMINISTRADORA para cobrança amigável ou judicial.

Fica desde já estabelecido, que no caso cobrança amigável, serão devidos honorários advocatícios de 20% (VINTE POR CENTO) sobre o montante devido, contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de 20% (VINTE POR CENTO) sobre o valor atualizado do débito e/ou 20% (VINTE POR CENTO) sobre o valor da causa corrigido monetariamente, no caso de Ação de Despejo, suportando ainda o (a) LOCATÁRIO (A), o pagamento das custas do processo.

PARAGRAFO SEXTO. O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressas neste contrato pelo (a) LOCATÁRIO (A) faculta ao LOCADOR (A) 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 decorrerem, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes

PARÁGRAFO SÉTIMO. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado automaticamente na periodicidade mínimo determinada pela legislação vigente, aplicando-se o índice fixado pelo IGP-M (índice geral de preços mercado) fornecido pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) ou, em sua falta, pelo IGP (Índice geral de preços) também fornecida pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) ou, também não sendo este calculado ou na sua falta pelo maior índice fixado pelo Governo Federal ou ainda em sua falta, por qualquer índice de preços, oficial ou não, a escolha da ADMINISTRADORA, que reflita a variação dos preços do reajuste.

PARAGRAFO OITAVO. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção, do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

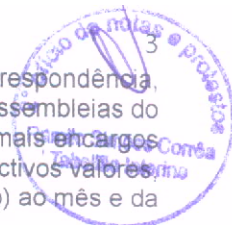
PARAGRAFO NONO. O (A) LOCATÁRIO (A) não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de quaisquer outras quantias devidas ao LOCADOR (A), sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

4- DOS IMPOSTOS, TAXAS, SEGURO E ENCARGOS DIVERSOS:

Além do aluguel mensal, o (a) LOCATÁRIO (A) pagará todos os impostos Municipais (IPTU), taxas de água e esgoto, taxa de limpeza pública, luz e telefone, cotas de condomínios, e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cujas contas deverão ser liquidadas até a data do vencimento em que forem apresentadas pelos respectivos credores, devendo os comprovantes de pagamento ser exibidos à ADMINISTRADORA mensalmente, na data do vencimento do aluguel e sempre que solicitados, sob pena de despejo, nos termos dos arts. 5º e 59 da Lei nº 8.245/91, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009, além de execução judicial, sob constrição patrimonial, nos termos do art. 585, II, do Código de Processo Civil.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O (A) LOCATÁRIO (A) será responsável pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros acima mencionados, que já incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação.

Obriga-se o (a) LOCATÁRIO (A) a entregar na sede da ADMINISTRADORA em tempo hábil toda e qualquer correspondência, dirigida ao LOCADOR (A) ou a sua ADMINISTRADORA, assim como, as cópias das atas e as convocações de Assembleias do Condomínio, ainda que as mesmas tenham lhe sido dirigidas. Na hipótese de serem os impostos, taxas e demais encargos pagos pelo LOCADOR (A), porque não o tenha feito o (a) LOCATÁRIO (A) nos prazos devidos, serão os respectivos valores reembolsados por este, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da correção monetária.



PARÁGRAFO SEGUNDO. No caso de comércio ou habitação em prédio constituído de unidades autônomas, do mesmo LOCADOR (A) inexistindo condomínio registrado, fica o (a) LOCATÁRIO (A) obrigado ao pagamento proporcional dos impostos, taxas de água e esgoto, taxas de energia elétrica e limpeza, seguro e demais taxas e encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcional à sua área de ocupação.

PARÁGRAFO TERCEIRO. O (A) LOCATÁRIO (A) obriga-se a pagar durante o prazo da locação e prorrogações, Apólice de Seguro Contra Incêndio do imóvel locado cuja cobertura é de 80 (oitenta) vezes o valor do aluguel. Neste ato o (a) LOCATÁRIO (A) autoriza a Administradora a providenciar a contratação do seguro e o pagamento do Bilhete ou Apólice, tendo como estipulante a IMOBILIÁRIA ZOOM LTDA. O pagamento do prêmio será exigido junto com o pagamento do primeiro aluguel, cujo valor é de 23% (vinte e três por cento) do valor do aluguel, pago de uma única vez por ano. (Artigo 22, inciso VIII, Lei 8.245/91). O Seguro deverá ser renovado anualmente, até 15 (quinze) dias antes do vencimento de cada período.

PARÁGRAFO QUARTO. Em caso de sinistro o estipulante receberá o valor liberado proporcional ao sinistro e mandará efetuar os reparos, isentando o (a) LOCATÁRIO (A) de qualquer responsabilidade desde a vistoria do imóvel pela Seguradora até a finalização dos reparos do sinistro constatado.

PARÁGRAFO QUINTO. O não pagamento dos encargos sob responsabilidade do (a) LOCATÁRIO (A), inclusive IPTU/TLP e seguro dará ensejo à propositura de ação de despejo por infringência de contrato, nos termos dos arts. 5º e 9º, II e III, da Lei nº 8.245/91 c/com art. 59, IX, do mesmo diploma legal, sujeitando-se o (a) LOCATÁRIO (A), ainda, ao pagamento da **MULTA** prevista na **CLÁUSULA SÉTIMA**, independentemente do tempo decorrido deste contrato, sem prejuízo do disposto no **PARÁGRAFO PRIMEIRO DESTA CLÁUSULA**.

5 - DO USO DO IMÓVEL E SUA DESTINAÇÃO:

O imóvel destina-se exclusivamente ao uso **Comercial DO (A) LOCATÁRIO (A)**, sendo proibido ao LOCATÁRIO (A) sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte, seja a que título for, sem prévia anuência por escrito do LOCADOR (A) ou da ADMINISTRADORA na qualidade de sua representante legal. Se, entretanto, o (a) LOCATÁRIO (A) notificar o (a) LOCADOR (A) ou sua ADMINISTRADORA da ocorrência de uma das hipóteses previstas nesta cláusula, fica desde já ciente de que o eventual silêncio ou inércia do LOCADOR (A) ou de sua ADMINISTRADORA, não traduzirá consentimento tácito. A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste contrato ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o (a) LOCATÁRIO (A) deixar de usá-lo, caracterizará infração contratual que acarretará a rescisão da locação em qualquer época de sua vigência, sem prejuízo da aplicação da **MULTA** prevista na **CLÁUSULA SÉTIMA** deste contrato.

a) em caso de morte do (a) LOCADOR (A), a locação transmite-se aos herdeiros. Morrendo o (a) LOCATÁRIO (A), ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações, o cônjuge sobrevivente ou o (a) companheiro (a) e, sucessivamente, os herdeiros, desde que residentes no imóvel. Em caso de separação judicial ou de fato, divórcio ou dissolução da união estável, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Em qualquer das hipóteses acima, o (s) sobrevivente (s) ou o cônjuge/companheiro (a) - que permanecer do imóvel - deverá comunicar imediatamente, por escrito, a sub-rogação, mediante Carta com AR, ao (a) LOCADOR (A) e/ou ADMINISTRADORA. Neste caso, o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) terá (ao) direito de exigir novas garantias de cumprimento do contrato, na forma do art. 37 da Lei nº 8.245/91.

b) se o (a) LOCATÁRIO (A) for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada **NÃO RESIDENCIAL** (artigo 55, Lei 8.245/91).

c) para a locação deste imóvel não foi cobrado luvas e por este motivo a cessão do ponto comercial pelo (a) LOCATÁRIO (A), constituirá infração contratual, mesmo que seja por transferência de cotas de seus atuais detentores a terceiros.

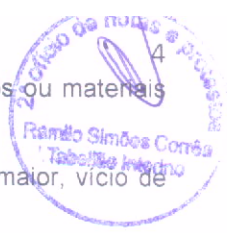
d) deverão ser obedecidas pelo LOCATÁRIO (A) as posturas urbanas e as da convenção do condomínio e Regimento Interno. Para colocação de placas, letreiros e luminosos no imóvel deverão ter a aprovação por escrito do GDF e estar devidamente autorizada pela LOCADORA. Não regularizando a situação depois de notificado a infração, a LOCADORA, a seu critério poderá rescindir o presente contrato de locação, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

e) O imóvel não poderá ser utilizado para fins diversos do citado no "Caput" desta cláusula, nem poderá o seu uso, sob pena de despejo, comprometer a moralidade, os bons costumes, o sossego dos vizinhos ou a ordem pública.

f) sob pena de responsabilidade civil do (a) LOCATÁRIO (A) deverão ser imediatamente levados ao conhecimento da ADMINISTRADORA, quaisquer papéis ou documentos entregues aos seus cuidados ou de seus prepostos, desde que se refiram aos interesses diretos do LOCADOR (A) ou do imóvel.

g) Cumpra ao LOCATÁRIO (A) fazer imediata comunicação à ADMINISTRADORA por escrito, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel.

Não obstante a feitura do seguro contra incêndio, ao LOCATÁRIO (A) é vedado no imóvel depositar artigos ou materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos ou de fácil deterioração.



h) responderá o (a) LOCATÁRIO (A) pelo incêndio lavrado no imóvel, senão provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio.

i) A ocorrência de desastres desencadeados por força da natureza ou sobre-humanas, tais como faíscas elétricas, inundações, desabamentos, abalos sísmicos, etc., ou acidentes naturais motivados por terceiros não acarretará a responsabilidade solidária do (a) LOCADOR (A) pelos danos materiais ou pessoais acaso surgidos, com relação às pertenças, aos haveres e à segurança pessoal dos ocupantes do imóvel.

j) O (A) LOCADOR (A) não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o (a) LOCATÁRIO (A) em razão de derramamentos de líquidos, tais como: água de rompimento de canos; de chuvas; de abertura de torneiras; defeitos de esgotos ou fossas e ainda por quaisquer danos provocados por incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, ou de casos fortuitos ou de força maior.

k) inclusive sob pena de despejo liminar, com base nas alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009, o (A) LOCATÁRIO (A) se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva a qualquer exigência dos poderes públicos, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes.

6- DAS REPARAÇÕES E BENFEITORIAS:

a) O (A) LOCATÁRIO (A) deverá fazer por sua exclusiva conta, com urgência, solidez e perfeição, todas as reparações e consertos de que o imóvel necessitar, em especial os decorrentes de entupimentos e obstruções nas redes de água e esgoto e água pluvial, bem como, reparos de conservação decorrentes de uso, e, não serão em hipótese alguma indenizáveis, não assegurando o direito de retenção.

b) sem prévia autorização do (a) LOCADOR (A) por escrito, não poderá ser introduzida qualquer modificação estrutural no imóvel, ainda que necessária. Todas as benfeitorias que forem feitas, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissional e móveis e que sua remoção não deixe quaisquer vestígios na estrutura ou no corpo do imóvel, ficarão integradas ao mesmo sem que por elas, tenha o (a) LOCATÁRIO (A) direito a qualquer indenização, retenção ou pagamento. A introdução de tais benfeitorias dependerá de autorização por escrito do (a) LOCADOR (A).

7 - DA INFRAÇÃO CONTRATUAL:

A infringência de qualquer uma das cláusulas e condições do presente contrato e inclusive a rescisão do mesmo antes do término do prazo contratual, sujeita a parte infratora à cominação de **MULTA** equivalente a **03(TRÊS) MESES DE ALUGUERES** vigentes à época da infração, cobrável amigavelmente ou por via judicial sem prejuízo de outras sanções cabíveis e de indenização por perdas e danos e correção monetária, havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer que seja o tempo decorrido do presente contrato, e promover o despejo do imóvel, nos termos do artigo 9º, incisos II e III, e do artigo 5º c/c artigo 59 e hipóteses de liminar previstas no respectivo § 1º, da Lei nº 8.245/91, com os acréscimo da Lei nº 12.112, de 9 de dezembro de 2009.

8 - DO ABANDONO DO IMÓVEL:

A fim de resguardar - se o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da ausência do morador, e no intuito de defender-se a sua integridade contra possíveis esbulhos, invasões ou depredações, fica o (a) LOCADOR (A), expressamente autorizado a ocupar o imóvel independentemente de qualquer procedimento judicial prévio ainda que seja necessário o emprego de força para arrombá-lo desde que fique suficientemente comprovado o abandono e a ausência habitual do (a) LOCATÁRIO (A), ou após vencido o segundo mês sem pagamento dos alugueres vencidos. Neste caso o **TÉRMO DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL** será substituído por uma **DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE**, firmado pelo (a) LOCADOR (A) ou sua ADMINISTRADORA e por 02 (duas) testemunhas.

9 - DA RESCISÃO CONTRATUAL:

O presente contrato poderá ser rescindido:

a) em qualquer tempo, desde que haja recíproca anuência das partes amigavelmente.

b) pelo término do respectivo prazo constante da cláusula segunda.

c) pelo descumprimento de qualquer das cláusulas deste instrumento particular.

d) pela ocorrência de qualquer sinistro que afete a segurança ou a integridade do imóvel, bem como a hipótese eventual de sua desapropriação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o (a) LOCADOR (A) desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, reservando ao LOCATÁRIO (A) tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante, a indenização que porventura tiver direito.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Nenhuma intimação da Saúde Pública será motivo para o (a) LOCATÁRIO (A) abandonar o imóvel locado, ou pedir rescisão do contrato, salvo procedentes vistorias judiciais, que provem estar a construção ameaçada de ruína.

10 - DA GARANTIA FIDEJUSSÓRIA

A garantia locatícia avençada no presente contrato é de **CAUÇÃO FIDEJUSSÓRIA**, estabelecida no valor de **R\$ 1.200,00 (Um mil e duzentos reais)** equivalentes a 03 (três) meses de aluguéis, que será depositado em uma Conta Poupança em nome da **LOCADORA**, corrigido em conformidade com os índices oficiais da Caderneta Poupança e restituído ao **LOCATÁRIO** no encerramento do contrato de locação com entrega de chaves, verificando o cumprimento fiel de todas as cláusulas deste contrato.

Parágrafo Primeiro: A despeito da existência da presente caução o **LOCATÁRIO** obriga-se ao pagamento mensal e pontual do aluguel e de todos os demais encargos resultantes do presente contrato. Qualquer inadimplência em relação a estes será motivo para Ação de Despejo e Ação de Execução, que tramitarão independentes do esgotamento da caução.

Parágrafo segundo: Caracterizando a inadimplência do **LOCATÁRIO** referente ao cumprimento das obrigações contratuais até o encerramento do contrato de locação com entrega de chaves, o saldo desta poupança locatícia, devidamente corrigida, se reverterá em favor da **LOCADORA** até o valor de seu crédito, caso haja saldo devedor, este será cobrado na mesma forma estipulada no parágrafo quarto da clausula terceira do presente contrato.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de renovação do contrato na forma prevista no item **d) da cláusula segunda** do presente contrato, o saldo da conta, se for necessário, deverá ser complementado com depósito do **LOCATÁRIO** até o valor mínimo da garantia inicialmente prevista.

11 - DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E OUTRAS:

Além das formas previstas no Código de Processo Civil, o (a) **LOCATÁRIO (A)** expressamente autorizam o **LOCADOR (A)** ou sua **ADMINISTRADORA** a procederem a sua citação inicial, interpelações, intimações, notificações ou qualquer outro ato de comunicação processual, por via postal com aviso de recebimento (AR, VIA E.C.T. ou SEED), em toda e qualquer ação judicial ou procedimento extra - judicial, decorrente da relação locatícia ora ajustada, especialmente as intimações referidas nos artigos 62 n. III e 67 n. II e VII da lei 8.245/91.

Tratando-se de Pessoa Jurídica ou Firma Individual, poderão também serem feitas as citações, notificações ou intimações, por fac-símile (FAX).

12 - DAS OBRIGAÇÕES SUCESSÓRIAS:

As partes desde já se obrigam, por si, seus herdeiros ou sucessores ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente contrato, em todas as suas cláusulas, termos e condições.

13 - DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:

a) O termo legal do presente contrato dar-se-á com a assinatura, pelo (a) **LOCADOR (A)** ou sua **ADMINISTRADORA**, de um "**TERMO DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**", o qual deverá ser entregue ao **LOCATÁRIO (A)**, após a definitiva liberação do imóvel pelo mesmo, verificado previamente o estado geral do imóvel, com vistas ao cumprimento das premissas relativas ao seu uso, e desde que estejam liquidados todos os encargos financeiros decorrentes do contrato.

b) quando da devolução das chaves ao final do contrato, se as mesmas forem restituídas por preposto ou portador do (a) **LOCATÁRIO (A)**, fica este desde já autorizado pelo (a) **LOCATÁRIO (A)** a assinar o respectivo **TÉRMO DE ENTREGA DE CHAVES DO IMÓVEL**, assim como acompanhar e assinar o **TERMO DE LAUDO DE VISTORIA E INVENTÁRIO DO IMÓVEL** em nome daquele.

c) caso o imóvel não seja entregue conforme a especificação da **CLÁUSULA PRIMEIRA** e seu **PARÁGRAFO ÚNICO**, o (a) **LOCATÁRIO (A)** autoriza o (a) **LOCADOR (A)** ou sua **ADMINISTRADORA** a executar os consertos que se fizerem necessários tais como pintura, limpeza, colocação de vidros, etc., e exigir a cobrança tão logo apresente as notas fiscais e recibos de mão-de-obra correspondentes, independente de coleta de preços de material e mão-de-obra. Caso o orçamento ultrapasse o valor de um aluguel, o (a) **LOCATÁRIO (A)** autoriza o (a) **LOCADOR (A)** ou sua **ADMINISTRADORA**, mediante a tomada de preços de 03 (três) firmas especializadas, a executar os serviços de reparação que se fizerem necessárias no imóvel, ficando desde já, acertado que o não ressarcimento, por parte do (a) **LOCATÁRIO (A)** ou de sua **garantia fidejussória**, das despesas efetuadas, autorizará a sua respectiva cobrança executiva, servindo de título hábil o recibo e notas fiscais passadas pelo executante dos referidos serviços.

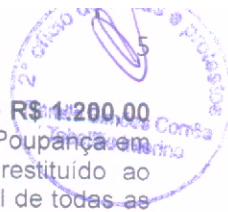
d) no ato da devolução do imóvel o (a) **LOCATÁRIO (A)** deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de água, luz, telefone e condomínio do último mês, além da certidão negativa do IPTU/TLP. Não estando, entretanto, o (a) **LOCATÁRIO (A)** ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, tomar-se-á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

14 - DA VISTORIA:

O (A) **LOCADOR (A)** ou sua **ADMINISTRADORA** poderá a qualquer tempo fazer vistoriar o imóvel por si ou por pessoa de sua confiança, devidamente autorizada, desde que atento este ao dispositivo no inciso IX, Artigo 23, da Lei 8.245/91.

15 - DO ESTADO CIVIL:

O (a) **LOCATÁRIO (a)** responde, sob as penas da lei, pela declaração de seu (s) endereço (s), bem como do estado civil acima mencionado, comprometendo-se a atualizar tais informações junto à **ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA ZOOM LTDA**, mediante Carta ou Telegrama com AR, sempre que houver qualquer alteração.



16 - DA (S) ASSINATURAS:

O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) declara (m), sob as penas da lei civil e penal, ser (em) autêntica (s) sua (s) assinatura (s) e de seus cônjuges, os quais firmam o presente contrato na sua presença.



17 - DA LIGAÇÃO E CORTE DE LUZ E ÁGUA:

O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) declara (m) ter conhecimento de que **será necessário e obrigatório** transferir ou pedir ligação em **seu nome, da energia elétrica e/ou da água**, na companhia de **abastecimento de energia/água** relativa ao imóvel locado, no momento em que receber o contrato assinado do Administrador, com o O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) arcando com as eventuais despesas decorrentes do pedido. No ato da entrega de chaves do imóvel também será **obrigatório** O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) apresentar (em) os **comprovantes de corte de fornecimento pagos** relativos às **companhias competentes** já citados neste item. Caso não realize (em), o mesmo fica ciente de que está sujeito a incorrer em infração contratual de natureza grave, dando ensejo as penalidades impostas por este contrato.

18 - DA VENDA DO IMÓVEL:

Em caso de venda do imóvel o (a) LOCATÁRIO (A) será notificado do Direito de Preferência previsto na Lei do Inquilinato, através de carta com aviso de recebimento (AR ou SEED). Não manifestando o (a) LOCATÁRIO (A) no prazo legal de 30 (trinta) dias, será considerado como não interessado. Não efetuando a compra do imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) autoriza o (a) LOCADOR (A) ou a sua Imobiliária autorizada a mostrar o imóvel aos futuros pretendentes deste que se faça acompanhar de Corretor Credenciado pela empresa.

19 - DAS TOLERÂNCIAS E CONCESSÕES:

Quaisquer tolerâncias ou concessões do (a) LOCADOR (A) para com o (a) LOCATÁRIO (A), quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este a título de novação, perdão tácito, etc., de modo que não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

20 - DO FORO:

Com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, fica eleito o Foro de Brasília, DF, de fácil acesso e conveniência comum, para a solução de quaisquer questões oriundas do presente contrato.

Estando todos de pleno acordo, justos e contratados, lavrou-se o presente instrumento de contrato particular em 02 (duas) vias de igual forma e teor o qual depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes contratantes, e por duas testemunhas, a todo o ato presente.

2º TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO
BRASÍLIA - DISTRITO FEDERAL

RAMILDE SOBS CORRÊA - TABELIÃO INTERINO - LUIZ SCHONARTH - TABELIÃO SUBSTITUTO
SITIO / RUA - Q. 707 - CONJ. L. 08 - CL. LOJA 24 - ANIM. TERRER - CENTRO EMPRESARIAL ASSIS CHATEAUBRIAND
FONE (031) 3276-0790 - E-mail: 80002@notas.com.br - CEP 70401-806 - BRASILIA - DF

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[JpH0Bdm0] - GUSTAVO HECTOR DO VALE JARA

TJDF20190020659880NZJS
Para consultar acesse: www.tjdf.us.br
Em testemunho da verdade
BRASÍLIA, 26 de Novembro de 2019
037 - RITA CLIDES BAIÃO PEREIRA
ESCREVENTE NOTARIAL

QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDARÁ O DOCUMENTO

Brasília, DF, 25 de novembro de 2019

LOCADOR
P/P IMOBILIARIA ZOOM LTDA
GUSTAVO HECTOR DO VALE JARA

LOCATÁRIO
CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR
CNPJ: 03.953.020/0001-75
ROBSON LOPES AGUIAR
CPF 554.034.251-87
RG 1.342.353 SSP/DF

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

LAUDO DE VISTORIA - ENTRADA

IMÓVEL: SBN QD 02 BLOCO F SALA 1303 ASA NORTE
BRASÍLIA - DF

CONTRATO: 00195/01

LOCATÁRIO: CONFEDERAÇÃO BRAS. DO DESPORTO ESCOLAR

LOCADOR: SOC BRAS ENDOCRINOLOGIA E METABOLOGIA-DF

CARACTERÍSTICAS: SALA COMERCIAL CONSTITUÍDA DE 01 SALA RECEPÇÃO, 01 SALA ATENDIMENTO, 01 PEQUENA COPA, 01 BANHEIRO SOCIAL.

ESTADO GERAL DO IMÓVEL:

QTDE	ELEMENTO	TIPO	ESTADO
BANHEIRO			
1	porta	DE MADEIRA	EM BOM ESTADO
1	portal	DE MADEIRA	EM BOM ESTADO
1	piso	DE CERÂMICA	EM BOM ESTADO
4	paredes	REVESTIDA DE AZULEJOS	EM BOM ESTADO
1	teto		COM PINTURA NOVA
	BRANCO NEVE, FOSCO, MARCA CORAL MODELO RENDE MUITO.		
1	tomada	COM ESPELHO ESMALTADO	EM BOM ESTADO
1	interruptor	COM ESPELHO ESMALTADO	EM BOM ESTADO
1	Iluminação do teto		EM BOM ESTADO
1	pia	DE LOUÇA	EM BOM ESTADO
1	ralo	DE AÇO INOX	EM BOM ESTADO
1	torneira	DE METAL CROMADO	EM BOM ESTADO
1	vaso sanitário	TRADICIONAL	EM BOM ESTADO
1	registro geral		EM BOM ESTADO
1	porta toalha	DE METAL CROMADO	EM BOM ESTADO
1	descarga	ACOPLADA AO VASO	EM BOM ESTADO
	FUNCIONANDO.		
1	tampa do vaso	DE ACRÍLICO	EM BOM ESTADO
1	espelho	SEM MOLDURA	EM BOM ESTADO
	INTEIRO.		
COPA			
2	portas	DE MADEIRA	EM BOM ESTADO
2	portais		EM BOM ESTADO
1	piso	DE CERÂMICA	EM BOM ESTADO
4	paredes		COM PINTURA NOVA
	BRANCO NEVE, FOSCO, MARCA CORAL MODELO RENDE MUITO.		
1	teto		COM PINTURA NOVA
	BRANCO NEVE, FOSCO, MARCA CORAL MODELO RENDE MUITO.		
1	rodapé	DE CERÂMICA	EM BOM ESTADO
1	tomada		EM BOM ESTADO
1	interruptor		EM BOM ESTADO
1	Iluminação do teto		EM BOM ESTADO
1	armário	DE MADEIRA	EM BOM ESTADO
SALA			
SALA DE ATENDIMENTO			
1	porta	DE MADEIRA	EM BOM ESTADO
1	portal	DE MADEIRA	EM BOM ESTADO

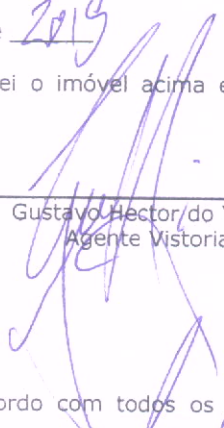
QTDE	ELEMENTO	TIPO	ESTADO	COMENTÁRIOS
1	piso	DE CERÂMICA		EM BOM ESTADO
4	paredes			COM PINTURA NOVA
	BRANCO NEVE, FOSCO, MARCA CORAL MODELO RENDE MUITO. COM 01 APARELHO DE AR			
1	teto			CONDICIONADO COM CONTROLE REMOTO FUNCIONANDO (ANTIGO E SEM GARANTIA). COM PINTURA NOVA
	BRANCO NEVE, FOSCO, MARCA CORAL MODELO RENDE MUITO.			
1	rodapé	DE CERÂMICA		EM BOM ESTADO
5	tomadas	COM ESPELHO ESMALTADO		EM BOM ESTADO
2	interruptores	COM ESPELHO ESMALTADO		EM BOM ESTADO
2	Luminárias de teto	COM GLOBO DE VIDRO		NOVA
1	janela	DE ALUMÍNIO		EM BOM ESTADO
	COM PUXADOR INTEIRO.			
1	persiana	CONVENCIONAL		VELHA
SALA				
SALA DE RECEPÇÃO				
1	porta	DE MADEIRA		EM BOM ESTADO
	FECHADURA COM MAÇANETA (SOLTANDO), COM CHAVE TETRA E SIMPLES OK. 1 CÓPIA. INTERFONE CAMPAINHA NA ENTRADA.			
1	portal	DE MADEIRA		
1	piso	DE CERÂMICA		EM BOM ESTADO
4	paredes			COM PINTURA NOVA
	BRANCO NEVE, FOSCO, MARCA CORAL MODELO RENDE MUITO. MARCA DE ANTIGA INSTALAÇÃO DE ARCONDICIONADO EXPOSTA COM MANGUEIRA.			
1	teto			COM PINTURA NOVA
	BRANCO NEVE, FOSCO, MARCA CORAL MODELO RENDE MUITO.			
1	rodapé	DE CERÂMICA		EM BOM ESTADO
6	tomadas	COM ESPELHO ESMALTADO		EM BOM ESTADO
2	interruptores	COM ESPELHO ESMALTADO		EM BOM ESTADO
2	Luminárias de teto	COM GLOBO DE VIDRO		EM BOM ESTADO
	1 LUSTRE INOX E 1 GLOBO DE VIDRO			



QTDE	ELEMENTO	TIPO	ESTADO	COMENTÁRIOS
------	----------	------	--------	-------------

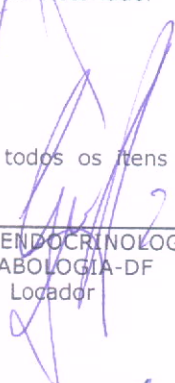
BRASÍLIA - DF, 25 de NOVEMBRO de 2019

Declaro para os devidos fins, que vistoriei o imóvel acima e que o mesmo se encontra conforme relato.



Gustavo Hector do Vale Jara
Agente Vistoriador

vistoria acima. Declaro para os devidos fins, que concordo com todos os itens do termo de



SOC BRAS ENDOCRINOLOGIA E
METABOLOGIA-DF
Locador

Declaro para os devidos fins, que concordo com todos os itens do termo de vistoria acima, obrigando-me a restituir o imóvel nas mesmas condições quando da entrega do imóvel ora locado, conforme cláusula contratual.



CONFEDERAÇÃO BRAS. DO DESPORTO
ESCOLAR
Locatário



ZOOM
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS
& ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
CRECI J-20940 / 8ª REGIÃO-DF

SRTV/S QD 701 BLOCO N 110 SALA 730/732 ED MULTIEMPRESARIAL BRASÍLIA-DF – TEL (61) 3346-9971

Brasília - DF, 01 de dezembro de 2020

A/C Sr. Responsável.:

CONFEDERAÇÃO BRAS. DO DESPORTO ESCOLAR

SBN QD 02 BLOCO F SALA 1303 ED VIA CAPITAL – ASA NORTE – BRASÍLIA-DF

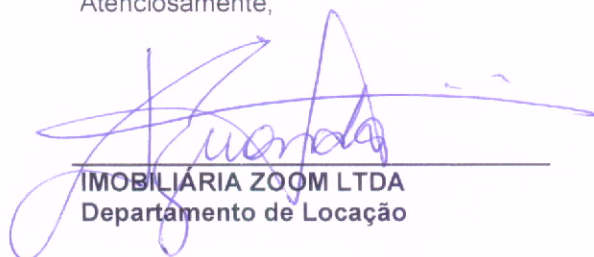
CEP 70040-911

REF.: REAJUSTE DE ALUGUEL 00195/01

Vimos pelo presente informar que em virtude do reajuste previsto em cláusula contratual, pelo índice **IGPM/FGV**, o valor bruto do aluguel para os próximos 12 (doze) meses, passará a ser de R\$ 498,00 (quatrocentos e noventa e oito reais), para o até o dia do próximo vencimento, ou seja, dia **01/01/2021**.

Certos da atenção que V.Sa. dispensará, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente,



IMOBILIÁRIA ZOOM LTDA
Departamento de Locação

ORÇAMENTO

DATA DE CÁLCULO:	03/12/2020
VIGÊNCIA DAS 24H DO DIA	03/12/2020
ATÉ AS 24H DO DIA	03/12/2021

NÚMERO DO ORÇAMENTO	43883384
TIPO DE SEGURO:	NOVO
IMPRESSÃO:	03/12/2020 - 11:36:15

C.N.P.J. 61.198.164/0001-60

SUSEP N.: 15414.000656/2006-31, 15414.900063/2015-68

RAMO: 118 MODALIDADE: 1 - IMOBILIÁRIA NÃO RESIDENCIAL

DADOS DO PROPONENTE

RAZÃO SOCIAL CONFEDERAÇÃO BRASILEIRO DO DESPORTO ESCOLAR	TIPO DE PESSOA JURÍDICA	CNPJ 03953020/0001-75	TELEFONE (61)994246685
---	----------------------------	--------------------------	---------------------------

LOCAL DE RISCO

CEP 70040-020	CIDADE BRASILIA	ESTADO DF	ENDEREÇO ACAMP. SBN QUADRA 02 BL F SALA
NÚMERO 1303	COMPLEMENTO ED VIA CAPITAL	BAIRRO ASA NORTE	

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DO CORRETOR

SUSEP 60577J	NOME DA CORRETORA FIXA CORRETORA DE SEGUROS LTDA	TELEFONE (61)30343060
E-MAIL CONTATO.FIXASEGUROS@GMAIL.COM		

DADOS DO SEGURO

IMOBILIÁRIA IMOBILIARIA ZOOM LTDA. ME	CLASSE CONSULTÓRIOS, ESCOLAS, ESCRITÓRIOS E HOSPITAIS
--	--

QUESTIONÁRIO

QUESTÕES	RESPOSTAS
PROPONENTE É PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL?	NÃO

COBERTURAS

COBERTURA	L.M.I	PRÊMIO	P.O.S.
INCENDIO, EXPLOSÃO, FUMAÇA E QUEDA DE AERONAVE	50.000,00	61,68	Não há
DANOS ELETRICOS	3.000,00	8,71	10% das indenizações com mínimo de R\$ 500,00.
VENDAVAL	3.000,00	27,54	10% das indenizações com mínimo de R\$700,00.
PERDA DE ALUGUEL	3.000,00	3,41	Não há
RESPONSABILIDADE CIVIL	25.000,00	15,42	Não há
CONTEÚDO	5.000,00	0,00	

CLÁUSULA DE SERVIÇOS

PLANO INTERMEDIÁRIO REDE REFERENCIADA - IMOB

SERVIÇOS EMERGENCIAIS

ELETRICISTA
CHAVEIRO

ENCANADOR

SERVIÇOS DE HELP DESK CASA

HELP DESK VIDEO GAME
HELP DESK EQUIPAMENTO APPLE
HELP DESK EM MICRO RESIDENCIAL

HELP DESK TABLET
HELP DESK CELULAR OU SMARTPHONE
HELP DESK SMART TV

SERVIÇOS DE HELP DESK TELEFONICO

HELP DESK CELULAR OU SMARTPHONE
HELP DESK TABLET
HELP DESK SMART TV

HELP DESK EQUIPAMENTO APPLE
HELP DESK VIDEO GAME
HELP DESK EM MICRO RESIDENCIAL

CLÁUSULAS PARTICULARES

Edson Silva

De: José Maria de Santucci
Enviado em: quinta-feira, 17 de dezembro de 2020 15:03
Para: Edson Silva
Cc: Administrativo; Compras
Assunto: Re: RES: PAGAMENTO ALUGUEL SALA 1303, Edifício Via Capital da CBDE - Janeiro

Autorizado

Enviado do meu iPhone

Em 17 de dez. de 2020, à(s) 10:26, Edson Silva <edson@cbde.org.br> escreveu:

Bom dia Senhor José Maria!

Conforme e-mail abaixo da Imobiliária ZOMM, solicito, por gentileza, avaliar e autorizar mudar a data de pagamento referente ao aluguel da sala 1303.

Atualmente o vencimento está para dia 1º de cada mês; devido as férias coletivas, pedimos para prorrogar pagamento para dia 18 e conseqüentemente continuar com o pagamento todo dia 18, sem prejuízo no contrato.

Destarte no dia 18/01/2021 iremos realizar o pagamento referente a 47(quarenta e sete) dias de aluguel e nos próximos meses, valor normal de 30(trinta) dias de aluguel com vencimento todo dia 18.

De: IMOBILIARIA ZOOM <zoomimob@gmail.com>

Enviada em: quarta-feira, 16 de dezembro de 2020 12:12

Para: Edson Silva <edson@cbde.org.br>

Assunto: Re: PAGAMENTO ALUGUEL SALA 1303, Edifício Via Capital da CBDE - Janeiro

Bom dia Sr. Edson,

A alteração do vencimento do boleto será somente para o mês de janeiro ou permanecerá para os meses subsequentes?

Nessa alteração será cobrado o valor proporcional aos dias referentes ao ajuste da data - (01 a 17/01/2020) além do valor mensal.

Ficamos no aguardo do seu retorno.

Atenciosamente,
Rosi Alves

Em qua., 16 de dez. de 2020 às 09:55, Edson Silva <edson@cbde.org.br> escreveu:

Bom dia Senhorita Rosi Alves e equipe da IMOBILIARIA ZOOM!

Informamos que a CBDE irá entrar em férias coletivas no próximo dia 23/12/2020 até dia 07/01/2021.

Observando que pagamento referente a dezembro tem o vencimento dia 01/01/2021, solicitamos, por gentileza, a possibilidade de estender o vencimento para o dia 18/01/2021, necessitamos de 10(dias) para montar o processo de pagamento.

<image001.jpg>



IMOBILIARIA ZOOM LTDA
Creci J-20940 / 8 Região - DF

Site: www.imobiliariazoom.com.br

Email: zoomimob@gmail.com

ENDERECO: SRTV/S QD 701 BLOCO O N110 SALA 730/732 – ED MULTIEMPRESARIAL – ASA SUL – BRASILIA-DF - CEP 70340-000

TELEFONES: 61 3346-9971 / 3346-7719 /

*Confidencialidade: A informação contida nesta mensagem de e-mail, incluindo quaisquer anexos, é confidencial e está reservada apenas à pessoa ou entidade para a qual foi endereçada. Se você não é o destinatário ou a pessoa responsável por encaminhar esta mensagem ao destinatário, você está, por meio desta, notificado que não deverá rever, retransmitir, imprimir, copiar, usar ou distribuir esta mensagem de e-mail ou quaisquer anexos. Caso você tenha recebido esta mensagem por engano, por favor, contate o remetente imediatamente e apague esta mensagem de seu computador ou de qualquer outro banco de dados. Muito obrigado.

*Confidentiality Notice: The information contained in this email message, including any attachment, is confidential and is intended only for the person or entity to which it is addressed. If you are neither the intended recipient nor the employee or agent responsible for delivering this message to the intended recipient, you are hereby notified that you may not review, retransmit, convert to hard copy, copy, use or distribute this email message or any attachments to it. If you have received this email in error, please contact the sender immediately and delete this message from any computer or other data bank. Thank you.

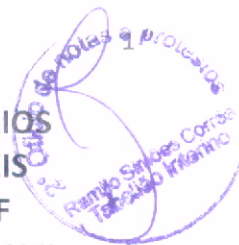
NOVO CONTRATO



ZOOM
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
& ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
CRECI J-20940 / 8ª REGIÃO-DF

www.imobiliairazoom.com.br – zoomimob@gmail.com

SRTV/S QD 701 Bbl. O SLS 730/732-ED MULTIEMPRESARIAL-ASA SUL-BRASILIA-DF 70.340-000 3346-9971



CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº 00195/01

LOCADOR (A): SOC BRAS ENDOCRINOLOGIA E METABOLOGIA-DF

LOCATÁRIO (A): CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR

IMÓVEL: SBN QD 2 BL F ED VIA CAPITAL SL 1303 ASA NORTE, BRASILIA-DF

VIGÊNCIA: 36 (TRINTA E SEIS) MESES

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 587,13 (QUINHENTOS E OITENTA E SETE REAIS E TREZE CENTAVOS)

Entre partes, na qualidade de **LOCADOR (A): SOC BRAS ENDOCRINOLOGIA E METABOLOGIA-DF**, portadora do CNPJ Nº 00.520.759/0001-03, com sede em Brasília, neste ato, devidamente representado pela empresa **IMOBILIARIA ZOOM LTDA-ME** inscrita no CNPJ nº 18.285.018/0001-42, e registrada no CRECI sob o nº J-20940 da 8ª Região - DF, com sede nesta Capital Federal sito à SRTV/S QD. 701 BL. O NÚMERO 110 SALAS 730/732 – ED MULTIEMPRESARIAL – ASA SUL – BRASÍLIA – DF, inscrito no CGC/MF sob o n. 18.285.018/0001-42, sua procuradora com poderes gerais de administração e na qualidade de **LOCATÁRIO(A): CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR**, portadora do CNPJ Nº 03.953.020/0001-75, neste ato representada por **ROBSON LOPES AGUIAR**, brasileiro, vice presidente na CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR, portador(a) da carteira de identidade nº 1342353 SSP/DF, e do CPF Nº 554.034.251-87, têm entre si justo e contratado, por este instrumento particular e na melhor forma, a presente locação mediante as cláusulas e condições a seguir enumeradas, discriminadas e estipuladas, e, disposições legais pertinentes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

1 - DO IMÓVEL:

O objeto do presente contrato é constituído pelo imóvel sito à **SBN QD 2 BL F ED VIA CAPITAL SL 1303 ASA NORTE, BRASILIA-DF**, que o LOCATÁRIO (A) confessa receber em perfeito estado de conservação, funcionalidade, habitabilidade e limpeza, constituído de 01 sala recepção, 01 sala atendimento, 01 pequena copa, 01 banheiro social, obrigando-se a assim, conservá-lo e restituí-lo no termo legal do presente contrato, na conformidade do disposto na cláusula 13a.

PARÁGRAFO ÚNICO. O (A) LOCATÁRIO (A) declara que visitou e examinou prévia e atentamente o imóvel locado e declara que se encontra conforme o **LAUDO DE VISTORIA E INVENTÁRIO DO IMÓVEL** assinado pelas partes e que fica fazendo parte integrante desta cláusula, reconhecido e aceito pelas partes e que passa a fazer parte integrante deste contrato como se transcrito nele fosse, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, o (a) LOCATÁRIO (A) aceita-os, obriga-se, a partir daí, a zelar pelo que nele contiver e fazer de imediato, e por sua conta, todas as reparações dos estragos feitos no curso da locação, de modo especial as decorrentes de entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial, para assim restituí-lo ao LOCADOR (A), quando findo ou rescindido este contrato, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer melhorias que tenham sido feitas com autorização, assumindo a responsabilidade de devolver tempestiva e corretamente o imóvel objeto deste contrato, tal qual o consignado no aludido Laudo.

2 - DO PRAZO:

a) O prazo de locação do imóvel é de **36 (TRINTA E SEIS) meses** consecutivos a contar do dia **01 DE DEZEMBRO DE 2021** e a findar de pleno direito em **30 DE NOVEMBRO DE 2024**, quando o (a) LOCATÁRIO (A) deverá, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, inclusive sob pena de possível ordem liminar de despejo, restituir ao LOCADOR (A) o imóvel, no mesmo estado de conservação, habitabilidade e funcionalidade em que o recebeu.

b) Caso eventualmente o (a) LOCATÁRIO (A) continue no imóvel locado, após o término do prazo contratual, subsistirão as condições, ora ajustadas, com as ressalvas de lei.

c) se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o (a) LOCADOR (A) inibido de ajuizar a ação revisional, nos prazos da lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao nível do mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

d) na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação, o aluguel mensal será contratado em novos valores mediante novo contrato com fixação de preço, condições e prazo, tomando-se por base os preços do mercado imobiliário ou aquele que as partes convencionarem.

e) Antes do vencimento do prazo ajustado na letra "a" desta cláusula não poderá o (a) LOCADOR (A) retomar o imóvel salvo se motivado por infração contratual do (a) LOCATÁRIO (A). No caso de devolução do imóvel ao LOCADOR (A) antes do prazo de **12 meses** o (a) LOCATÁRIO (A) pagará a **MULTA** prevista na **CLÁUSULA SÉTIMA**. Após o prazo de **12 meses**, acima citado, o LOCATÁRIO (A) poderá notificar o LOCADOR (A), **POR ESCRITO**, com antecedência mínima de **30 (TRINTA) dias** para a rescisão do contrato isento de multa.

3 - DO ALUGUEL:

O aluguel mensal livremente convencionado, nesta data é de **R\$ 587,13 (QUINHENTOS E OITENTA E SETE REAIS E TREZE CENTAVOS)**

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O primeiro aluguel vence no dia **1**, vencendo-se os subsequentes no dia **1** de cada mês e deverá ser pago pontualmente pelo (a) (s) **LOCATÁRIO (A) (S)** em qualquer agência bancária, através de "boleto bancário" emitido PELA ADMINISTRADORA, SEM QUALQUER CUSTO PARA EMISSÃO. **O (A) (S) LOCATÁRIO (A) (AS) arcará (ao) com os custos da COMPENSAÇÃO BANCÁRIA COBRADA PELO BANCO**, que nesta data é fixada em R\$ 2,00 (DOIS REAIS), sujeita a alterações pelo Sistema de Cooperativas de Crédito no Brasil (SICOOB).

PARÁGRAFO SEGUNDO. Caso o (a) **LOCATÁRIO (a)** não receba o **BOLETO** para pagamento do aluguel, com antecedência mínima de 10 (Dez) dias antes do vencimento, o mesmo (a) se obriga e se compromete a procurar a sede da ADMINISTRADORA, sito à SRTV/S QD. 701 BL. O NÚMERO 110 SALA 730/732 – ED MULTIENTREPRENSARIAL – ASA SUL – BRASÍLIA – DF, no horário bancário, solicitando a **SEGUNDA VIA DO BOLETO** para pagamento no Banco, sem qualquer ônus adicional, desde que não ultrapasse a data do vencimento.

PARAGRAFO TERCEIRO. É terminantemente vedado de pleno direito, considerando nulo ou inexistente, o pagamento de aluguéis e encargos realizados pelo **LOCATÁRIO (A)** através de ordens de crédito ou de pagamento, remessa de cheques ou valores, depositados diretamente em conta do **LOCADOR OU ADMINISTRADORA**, bem como por quaisquer outros meios que não sejam, exatamente, aqueles pactuados neste contrato (Cláusula Terceira).

PARAGRAFO QUARTO. Em caso de mora do(a) **LOCATÁRIO(A)** quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o débito será acrescido de multa moratória de **10% (Dez por cento)** sobre o seu valor total, acrescidos de juros moratórios de **1%(UM POR CENTO)** ao mês, contados dia a dia, acrescidos ainda de correção monetária calculada de 0,07% ao dia de atraso, previstos nesta cláusula, além de honorários advocatícios de **20%(VINTE POR CENTO)** sobre o valor do débito se administrativa a cobrança e também de **20% (VINTE POR CENTO)** se judicial.

PARAGRAFO QUINTO. Decorrido o prazo de **10 (Dez)** dias do vencimento, será o débito **AUTOMATICAMENTE** e sem aviso prévio, encaminhado ao **ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA QUE REPRESENTA A ADMINISTRADORA** para cobrança amigável ou judicial. Fica desde já estabelecido, que no caso cobrança amigável, serão devidos honorários advocatícios de **20% (VINTE POR CENTO)** sobre o montante devido, contudo, se necessário o procedimento judicial, os honorários serão de **20% (VINTE POR CENTO)** sobre o valor atualizado do débito e/ou **20% (VINTE POR CENTO)** sobre o valor da causa corrigido monetariamente, no caso de Ação de Despejo, suportando ainda o (a) **LOCATÁRIO (A)**, o pagamento das custas do processo.

PARAGRAFO SEXTO. O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressas neste contrato pelo (a) **LOCATÁRIO (A)** faculta ao **LOCADOR (A)** 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 decorrerem, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes

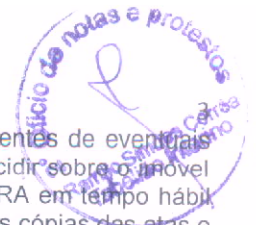
PARÁGRAFO SÉTIMO. O aluguel mensal acima pactuado será reajustado automaticamente na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, aplicando-se o índice fixado pelo **IGP-M (índice geral de preços mercado)** fornecido pela **FGV (Fundação Getúlio Vargas)** ou, em sua falta, pelo **IGP(índice geral de preços)** também fornecida pela **FGV (Fundação Getúlio Vargas)** ou, também não sendo este calculado ou na sua falta pelo maior índice fixado pelo Governo Federal ou ainda em sua falta, por qualquer índice de preços, oficial ou não, a escolha da **ADMINISTRADORA**, que reflita a variação dos preços do reajuste.

PARAGRAFO OITAVO. Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção, do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, à época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

PARAGRAFO NONO. O (A) **LOCATÁRIO (A)** não terá direito de reter o pagamento do aluguel ou de quaisquer outras quantias devidas ao **LOCADOR (A)**, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

4- DOS IMPOSTOS, TAXAS, SEGURO E ENCARGOS DIVERSOS:

Além do aluguel mensal, o (a) **LOCATÁRIO (A)** pagará todos os impostos Municipais (IPTU), taxas de água e esgoto, taxa de **limpeza pública, luz e telefone, cotas de condomínios, e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel**, cujas contas deverão ser liquidadas até a data do vencimento em que forem apresentadas pelos respectivos credores, devendo os comprovantes de pagamento ser exibidos à **ADMINISTRADORA** mensalmente, na data do vencimento do aluguel e sempre que solicitados, **sob pena de despejo, nos termos dos arts. 5º e 59 da Lei nº 8.245/91, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/2009, além de execução judicial, sob constrição patrimonial, nos termos do art. 585, II, do Código de Processo Civil.**



PARÁGRAFO PRIMEIRO. O (A) LOCATÁRIO (A) será responsável pelas despesas e multas decorrentes de eventuais retenções dos avisos de impostos, taxas e outros acima mencionados, que já incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto da presente locação. Obriga-se o (a) LOCATÁRIO (A) a entregar na sede da ADMINISTRADORA em tempo hábil toda e qualquer correspondência, dirigida ao LOCADOR (A) ou a sua ADMINISTRADORA, assim como, as cópias das atas e as convocações de Assembleias do Condomínio, ainda que as mesmas tenham lhe sido dirigidas. Na hipótese de serem os impostos, taxas e demais encargos pagos pelo LOCADOR (A), porque não o tenha feito o (a) LOCATÁRIO (A) nos prazos devidos, serão os respectivos valores, reembolsados por este, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e da correção monetária.

PARÁGRAFO SEGUNDO. No caso de comércio ou habitação em prédio constituído de unidades autônomas, do mesmo LOCADOR (A) inexistindo condomínio registrado, fica o (a) LOCATÁRIO (A) obrigado ao pagamento proporcional dos impostos, taxas de água e esgoto, taxas de energia elétrica e limpeza, seguro e demais taxas e encargos verificados com a manutenção do imóvel, proporcional à sua área de ocupação.

PARÁGRAFO TERCEIRO. O (A) LOCATÁRIO (A) obriga-se a pagar durante o prazo da locação e prorrogações, Apólice de Seguro Contra Incêndio do imóvel locado cuja cobertura é de 80 (oitenta) vezes o valor do aluguel. Neste ato o (a) LOCATÁRIO (A) autoriza a Administradora a providenciar a contratação do seguro e o pagamento do Bilhete ou Apólice, tendo como estipulante a IMOBILIÁRIA ZOOM LTDA. O pagamento do prêmio será exigido junto com o pagamento do primeiro aluguel, cujo valor é de 23% (vinte e três por cento) do valor do aluguel, pago de uma única vez por ano. (Artigo 22, inciso VIII, Lei 8.245/91). O Seguro deverá ser renovado anualmente, até 15 (quinze) dias antes do vencimento de cada período.

PARÁGRAFO QUARTO. Em caso de sinistro o estipulante receberá o valor liberado proporcional ao sinistro e mandará efetuar os reparos, isentando o (a) LOCATÁRIO (A) de qualquer responsabilidade desde a vistoria do imóvel pela Seguradora até a finalização dos reparos do sinistro constatado.

PARÁGRAFO QUINTO. O não pagamento dos encargos sob responsabilidade do (a) LOCATÁRIO (A), inclusive IPTU/TLP e seguro dará ensejo à propositura de ação de despejo por infringência de contrato, nos termos dos arts. 5º e 9º, II e III, da Lei nº 8.245/91 c/com art. 59, IX, do mesmo diploma legal, sujeitando-se o (a) LOCATÁRIO (A), ainda, ao pagamento da **MULTA** prevista na **CLÁUSULA SÉTIMA**, independentemente do tempo decorrido deste contrato, sem prejuízo do disposto no **PARÁGRAFO PRIMEIRO DESTA CLÁUSULA**.

5 - DO USO DO IMÓVEL E SUA DESTINAÇÃO:

O imóvel destina-se exclusivamente ao uso **Comercial DO (A) LOCATÁRIO (A)**, sendo proibido ao LOCATÁRIO (A) sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte, seja a que título for, sem prévia anuência por escrito do LOCADOR (A) ou da ADMINISTRADORA na qualidade de sua representante legal. Se, entretanto, o (a) LOCATÁRIO (A) notificar o (a) LOCADOR (A) ou sua ADMINISTRADORA da ocorrência de uma das hipóteses previstas nesta cláusula, fica desde já ciente de que o eventual silêncio ou inércia do LOCADOR (A) ou de sua ADMINISTRADORA, não traduzirá consentimento tácito. A ocupação do imóvel por pessoa não referida neste contrato ou a permanência de qualquer pessoa, a partir do momento em que o (a) LOCATÁRIO (A) deixar de usá-lo, caracterizará infração contratual que acarretará a rescisão da locação em qualquer época de sua vigência, sem prejuízo da aplicação da **MULTA** prevista na **CLÁUSULA SÉTIMA** deste contrato.

a) em caso de morte do (a) LOCADOR (A), a locação transmite-se aos herdeiros. Morrendo o (a) LOCATÁRIO (A), ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações, o cônjuge sobrevivente ou o (a) companheiro (a) e, sucessivamente, os herdeiros, desde que residentes no imóvel. Em caso de separação judicial ou de fato, divórcio ou dissolução da união estável, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel. Em qualquer das hipóteses acima, o (s) sobrevivente (s) ou o cônjuge/companheiro (a) - que permanecer do imóvel - deverá comunicar imediatamente, por escrito, a sub-rogação, mediante Carta com AR, ao (a) LOCADOR (A) e/ou ADMINISTRADORA. Neste caso, o (a) (s) LOCADOR (A) (ES) terá (ao) direito de exigir novas garantias de cumprimento do contrato, na forma do art. 37 da Lei n.º 8.245/91.

b) se o (a) LOCATÁRIO (A) for pessoa jurídica e o imóvel destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados, a locação será considerada **NÃO RESIDENCIAL** (artigo 55, Lei 8.245/91).

c) para a locação deste imóvel não foi cobrado luvax e por este motivo a cessão do ponto comercial pelo (a) LOCATÁRIO (A), constituirá infração contratual, mesmo que seja por transferência de cotas de seus atuais detentores a terceiros.

d) deverão ser obedecidas pelo LOCATÁRIO (A) as posturas urbanas e as da convenção do condomínio e Regimento Interno. Para colocação de placas, letreiros e luminosos no imóvel deverão ter a aprovação por escrito do GDF e estar devidamente autorizada pela LOCADORA. Não regularizando a situação depois de notificado a infração, a LOCADORA, a seu critério poderá rescindir o presente contrato de locação, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

e) O imóvel não poderá ser utilizado para fins diversos do citado no "Caput" desta cláusula, nem poderá o seu uso, sob pena de despejo, comprometer a moralidade, os bons costumes, o sossego dos vizinhos ou a ordem pública.

f) sob pena de responsabilidade civil do (a) LOCATÁRIO (A) deverão ser imediatamente levados ao conhecimento da ADMINISTRADORA, quaisquer papéis ou documentos entregues aos seus cuidados ou de seus prepostos, desde que se refiram aos interesses diretos do LOCADOR (A) ou do imóvel.



6 - DA (S) ASSINATURAS:

O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) declara (m), sob as penas da lei civil e penal, ser (em) autêntica (s) sua (s) assinatura (s), e de seus cônjuges, os quais firmam o presente contrato na sua presença.

17 - DA LIGAÇÃO E CORTE DE LUZ E ÁGUA:

O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) declara (m) ter conhecimento de que **será necessário e obrigatório** transferir ou pedir ligação em **seu nome**, da **energia elétrica** e/ou da água, na companhia **de abastecimento de energia/água** relativa ao imóvel locado, no momento em que receber o contrato assinado do Administrador, com o O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) arcando com as eventuais despesas decorrentes do pedido. No ato da entrega de chaves do imóvel também será **obrigatório** O (a) (s) LOCATÁRIO (A) (S) apresentar (em) os **comprovantes de corte de fornecimento pagos** relativos às **companhias competentes** já citados neste item. Caso não realize (em), o mesmo fica ciente de que está sujeito a incorrer em infração contratual de natureza grave, dando ensejo as penalidades impostas por este contrato.

18 - DA VENDA DO IMÓVEL:

Em caso de venda do imóvel o (a) LOCATÁRIO (A) será notificado do Direito de Preferência previsto na Lei do Inquilinato, através de carta com aviso de recebimento (AR ou SEED). Não manifestando o (a) LOCATÁRIO (A) no prazo legal de 30 (trinta) dias, será considerado como não interessado. Não efetuando a compra do imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) autoriza o (a) LOCADOR (A) ou a sua Imobiliária autorizada a mostrar o imóvel aos futuros pretendentes deste que se faça acompanhar de Corretor Credenciado pela empresa.

19 - DAS TOLERÂNCIAS E CONCESSÕES:

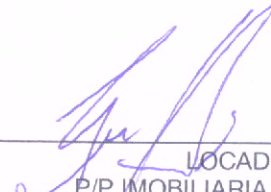
Quaisquer tolerâncias ou concessões do (a) LOCADOR (A) para com o (a) LOCATÁRIO (A), quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este a título de novação, perdão tácito, etc., de modo que não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

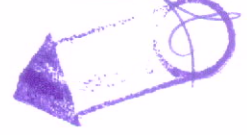
20 - DO FORO:

Com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, fica eleito o Foro de Brasília, DF, de fácil acesso e conveniência comum, para a solução de quaisquer questões oriundas do presente contrato.

Estando todos de pleno acordo, justos e contratados, lavrou-se o presente instrumento de contrato particular em 02 (duas) vias de igual forma e teor o qual depois de lido e achado conforme, vai assinado pelas partes contratantes, e por duas testemunhas, a todo o ato presente.

Brasília, DF, 25 de novembro de 2021


LOCADOR
P/P IMOBILIARIA ZOOM LTDA
GUSTAVO HECTOR DO VALE JARA




LOCATÁRIO
CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DO DESPORTO ESCOLAR
CNPJ: 03.953.020/0001-75
ROBSON LOPES AGUIAR
CPF 554.034.251-87
RG 1.342.353 SSP/DF




3º OFÍCIO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE BRASÍLIA
SCS Quadra 08, Bloco B-60, Loja 140-D, Vercência Shopping, 1º Andar, Brasília/DF Cep: 70333-9000 - Fone: (61) 3321-2212
Site: www.3oficiobtb.com.br Email: 1oficial@oficial.com.br

RECONHEÇO e dou fé por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[5QR2kdj1]-ROBSON LOPES AGUIAR

TJDF20220080076423LASK
consultar: www.tjdft.jus.br

Em Testemunho da verdade.
Brasília, 08 de Março de 2022 - 12:30:06
008 - MARIA DOLORES RIBEIRO SOARES
ESCREVENTE AUTORIZADO



DANIEL B. ALMEIDA
TESTEMUNHA

TESTEMUNHA