

# CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA VIABILIZAÇÃO DE EMPREENHIMENTO COMERCIAL.

---

## IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

**LOCADOR:** Associação dos Servidores do CNP'q - ASCON, pessoa jurídica de direito privado, situada ao trecho 2, lotes 2/12-AB Setor de Clubes Sul Brasília, DF, inscrita no CNPJ nº 00.521.989/0001-89, aqui representada por Pedro Machado Barbosa, CPF: 317.610.031-00.

**LOCATÁRIO:** Paulo Maurício Rocha, solteiro, autônomo, Carteira de Identidade nº CRA 016804 DF, C.P.F. nº 419.844.046-87, residente e domiciliado à SHJB Condomínio Ville de Montagne Quadra 13 casa 03 Lago Sul, Brasília - DF

## DO OBJETO E FINALIDADE

---

**CLÁUSULA 1ª** - O presente instrumento tem como OBJETO a locação de espaço para implementação de empreendimento comercial (doravante denominado "NEGÓCIO").

**Parágrafo Único:** O espaço supracitado com aproximadamente 1500 m<sup>2</sup>, sendo 1400 m<sup>2</sup> Área objeto deste refere-se à porção norte da sede do LOCADOR, próximo à entrada lateral e 100 metros de área comum entre a Empresa Salim Sou Eu e Paulo Maurício Rocha.

## DO PRAZO

---

**CLÁUSULA 2ª** - O presente contrato terá o lapso temporal de validade de 120 (cento e vinte) meses, a iniciar-se no ato da assinatura deste.

**Parágrafo Único:** Este contrato será automaticamente renovado, por igual período, e nas mesmas condições, caso não haja manifestação expressa e por escrito de quaisquer das partes com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do seu vencimento.

## DO NEGÓCIO

---

**CLÁUSULA 3ª** O negócio a que se refere a cláusula 1ª, trata da prática desportiva ESCOLA GRACIE BARRA DE JIU-JITSU associada a GRACIE BARRA BRASIL, que será explorado comercialmente da seguinte forma:

I – Construção de Galpão todo em estrutura metálica com área de 350 m<sup>2</sup> composito:



- Dois vestiários masculino e feminino
- Mezanino para escritório
- Dojô (tatame) de 100 m<sup>2</sup>
- Áreas de circulação interna e externa
- Recepção
- Espaço destinado a venda de produtos da grife Gracie Barra (GB WEAR)
- Fachada frontal com letreiro luminoso e totem de indicação
- Área de estacionamento com pedra pirinópolis e grama
- Paisagismo e manutenção em toda área livre
- Acesso na entrada ocupando toda área frontal
- Grades em estrutura metálica
- Portões automáticos
- Acesso lateral ao Restaurante e Lanchonete Salim Sou Eu

I – O LOCATÁRIO não poderá sublocar ou ceder parte do objeto para qualquer tipo de atividade que contemple venda de comidas e bebidas como também não pode vender ou comercializar bebidas, comidas ou qualquer outro produto alimentício dentro do seu estabelecimento.

Fica proibido a terceirização ou construção de quaisquer atividades como lanchonete e/ou qualquer tipo de serviços relativos a alimentação dentro ou fora da área alugada objeto deste contrato reservando este direito para Empresa Salim Sou Eu.

§1º.. O horário de funcionamento previsto para:

- Segunda a sexta feira de 7às 23 hs
- Sábados de 7 às 14 hs.

§2º. O LOCATÁRIO desenvolverá as atividades descritas nesta cláusula da maneira que julgar mais adequada e sem prejuízo a qualquer outra determinação prevista neste contrato, respeitada a legislação federal e local aplicável.

§3º. Todos os bens imóveis construídos na área locada integrarão o patrimônio do LOCADOR ao fim do contrato.

#### DAS OBRIGAÇÕES

---

**CLÁUSULA 4ª - São obrigações do LOCADOR:**

I - Garantir o livre acesso de clientes sem qualquer tipo de restrição, no espaço acima identificado;



II - Contribuir com a segurança, guarda e zelo da estrutura, equipamentos e demais bens declarados, da LOCATÁRIO relacionados ao negócio;

III - Proporcionar todas as condições razoáveis e necessárias ao desenvolvimento do NEGÓCIO.

**CLÁUSULA 5ª - São obrigações do LOCATÁRIO:**

I - Efetuar o pagamento mensal referente ao aluguel conforme especificado nas Cláusulas 8ª e 9ª deste contrato;

II - Arcar com o pagamento dos serviços e tributos públicos na exata proporção de seu exclusivo uso;

III - No que tange ao NEGÓCIO:

a) - Garantir a segurança de seus clientes, responsabilizando-se por quaisquer danos a eles causados durante seu funcionamento;

b) - Contribuir com a segurança, guarda e zelo da estrutura da ASCON, orientando seus clientes sobre o uso do espaço, bem como divulgar que o acesso ao Centro de Lazer é restrito aos sócios;

c) - Garantir preços diferenciados aos sócios da ASCON.

---

**DOS DIREITOS**

---

**CLÁUSULA 6ª - São direitos do LOCADOR:**

I - Requerer ao LOCATÁRIO, sempre que julgar conveniente, informações sobre funcionamento do NEGÓCIO, atentando sempre ao Princípio da Razoabilidade;

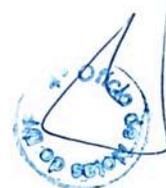
II - Visitar, por si ou por preposto, o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas deste contrato;

III - Utilizar em seu favor o "nome" do NEGÓCIO, sem que, no entanto, cause qualquer prejuízo ao LOCATÁRIO, que deverá ser notificado por escrito com antecedência mínima de 10 (dez) dias;

**CLÁUSULA 7ª - São direitos do LOCATÁRIO:**

I - Estabelecer os dias e horários de funcionamento do NEGÓCIO de acordo com o melhor e mais interessante fluxo de clientes;

II - Administrar livremente o NEGÓCIO bem como o uso e gozo de todos os direitos previstos em legislação específica inerentes ao contrato de locação;



## DO PAGAMENTO

---

**CLÁUSULA 8ª** - O LOCADOR fará jus, mensalmente, ao recebimento de R\$ 5.000,00, vincendos no 10º (décimo) dia útil de cada mês, pertinente ao aluguel da área em questão, pelo período de 12 meses com início 30 dias após a data de inauguração.

I - Durante os primeiros 06 (seis) meses após a construção/inauguração do imóvel, o valor do aluguel será reduzido em 50%.

**CLÁUSULA 9ª** - O pagamento após o prazo de vencimento implica em multa de mora de 10% (dez por cento) sobre o débito;

I - O contrato será reajustado anualmente segundo o IGPM, ficando combinado entre as partes o primeiro reajuste para 12 (doze) meses após a inauguração do NEGÓCIO.

## DA RESCISÃO

---

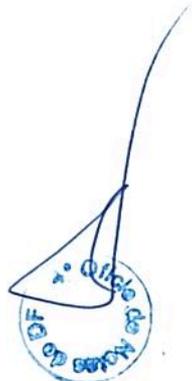
**CLÁUSULA 10ª** - O presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade judicial, se as partes, em comum acordo, manifestarem vontade para tanto.

§ 1º. O LOCATÁRIO poderá rescindir o presente contrato a qualquer hora sem justificar motivo, desde que com comunicação antecipada de 30 (trinta) dias;

§ 2º. Em caso de rescisão em que tenha dado causa o **LOCADOR**, este pagará **MULTA RESCISÓRIA** a LOCATÁRIO no valor de 200 (duzentos) salários mínimos vigente.

§ 3º. O descumprimento **injustificado** e repetido das obrigações e condições impostas por este contrato dará causa à rescisão do mesmo.

§ 4º. O LOCADOR não poderá sublocar ou ceder parte, ou a totalidade do espaço locado, nem transferir o empreendimento para terceiros sem o consentimento do **LOCADOR**, sob pena de multa no valor previsto no § 2º desta Cláusula e rescisão do referido contrato.



DISPOSIÇÕES FINAIS

**CLÁUSULA 11ª** - O LOCADOR não terá responsabilidade civil pelos prejuízos que resultarem em decorrência de eventos de força maior, entre os quais os relacionados à construção do empreendimento, embargos de obra, alvará de funcionamento, multas e outros correlatos.

As partes elegem o foro da cidade de Brasília para dirimir quaisquer litígios oriundos do presente instrumento, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que se apresente.

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Brasília, 11 de janeiro de 2013



*Paulo Mauricio Rocha*

PAULO MAURÍCIO ROCHA  
CPF. 419.844.046-87  
RG.CRA 016804 DF

REPRESENTANDO A ASCON – ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DO CNPq:

*Pedro Machado Barbosa*

PEDRO MACHADO BARBOSA  
CPF. 317.610.031-00

TESTEMUNHAS

*Carlos Roberto Silveira Silva*

CARLOS ROBERTO SILVEIRA SILVA  
CPF: 322.808.661-53

