

Associação dos Servidores do CNPQ - ASCON, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 00.521.989/0001-89, situada no Setor de Clubes Sul, Trecho 02, Conjunto 34, Lotes 2/12-AB, Brasília/DF, CEP nº 70.200-002, ora **Locadora**, representada por **Arquimedes Belo Paiva**, inscrito no CPF sob nº 986.767.171-68, e Izaura Pimenta Alves de Alencar, inscrita no CPF sob nº 799.039.085-04, doravante denominada **Locadora**; **Paulo Maurício Rocha**, solteiro, autônomo, Carteira de Identidade nº 1007436 SSP/DF, inscrito no CPF sob nº 419.844.046-87, residente e domiciliado à SI-1J13 Condomínio Ville Montagne, Quadra 13, Casa 03, Setor Habitacional Jardim Botânico/DF, CEP nº 71.680-357, doravante denominado **Locatário**, pretendem entabular o presente

Contrato de locação, parceria e outras avenças

Nos termos das cláusulas que seguem.

CLÁUSULA 1ª – Objetos da Locação

O presente instrumento tem como objeto a locação de espaço para implementação de empreendimento comercial localizado na sede da **LOCADORA**, no endereço Setor de Clubes Sul, Trecho 02, Conjunto 34, Lotes 2/12-AB, Brasília/DF, CEP nº 70.200-002.

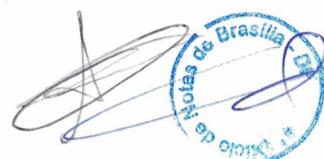
Parágrafo Primeiro: O espaço supracitado, localizado na porção norte da sede da Locadora, próximo à entrada lateral, tem aproximadamente 1.400 m² (mil e quatrocentos metros quadrados) de área exclusiva.

Parágrafo Segundo: Todos os bens imóveis construídos na área locada integram o patrimônio do **LOCADOR**, assim como todos os bens imóveis a serem construídos durante a vigência do presente contrato, com exceção dos equipamentos, móveis e instalações de propriedade do **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Terceiro: O **Locatário** ficará responsável por efetuar o pagamento correspondente a $\frac{1}{3}$ (um terço) da instalação do relógio medidor de energia elétrica ou água na individualização dos consumos junto à concessionária.

Parágrafo Quarto: A melhor opção de individualização do consumo junto à concessionária será realizada mediante comum acordo entre as partes.

Jr.



Parágrafo Quinto: Enquanto perdurar o atual compartilhamento da conta de energia elétrica e de água deverá o **LOCATÁRIO** contribuir com o percentual de 10% do valor de cada fatura mensal.

Parágrafo Sexto: O **Locatário** podrá sublocar, desde que previamente informe por escrito à **Locadora**, com antecedência de 15 (quinze) dias úteis da abertura e inauguração do negócio. Fica dispensado da presente notificação 6 (seis) sublocações e a loja principal (Gracie Barra) no momento da assinatura do presente contrato, eis que são de conhecimento da **Locadora**.

CLÁUSULA 2ª – Do Prazo de Locação

A locação é ajustada pelo prazo de **60 (sessenta) meses**, após a assinatura do contrato, independentemente de qualquer notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Prorroga-se o contrato caso seja acordado entre as partes a atualização das mensalidades e prazo da prorrogação.

Parágrafo Segundo Findo, e não havendo interesse das partes em renovar o presente contrato de locação, o **Locatário** se obriga a desocupar o imóvel até a data do término supramencionada, sob pena da aplicação da multa prevista na Cláusula 8ª deste contrato, sem prejuízo de responder por outras cominações legais, indenizações e danos causados à **Locadora**, decorrentes da inobservância dessa obrigação.

CLÁUSULA 3ª – Do Valor

O aluguel mensal, livremente convencionado neste ato é de **R\$ 15.840,00 (quinze mil, oitocentos e quarenta reais) mensais**.

Parágrafo Primeiro: Caso o número de estabelecimentos comerciais em funcionamento no espaço da locação supere 07 (sete) unidades, será devido uma taxa extra no valor de 1,5 (um e meio) salário-mínimo do momento da sublocação mensais por cada unidade adicional.

Parágrafo Segundo: O contrato será reajustado a cada 12 (doze) meses pelo índice INPC, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

CLÁUSULA 4ª – Do Vencimento

JZ.



O aluguel terá seu vencimento **todo dia 16 do mês subsequente ao vencido**, devendo o **Locatário** efetuar o pagamento por meio de boleto bancário emitido pela **Locadora**, Pix ou transferência bancária. É obrigação do **Locatário** pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, sob pena de rescisão deste contrato e do pagamento da multa estipulada na Cláusula 8ª por descumprimento contratual, além de responder pelas demais cominações legais e contratuais pactuadas.

Parágrafo Primeiro: O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressas neste contrato pelo **Locatário**, faculta à **Locadora** a inclusão do inadimplente no cadastro de devedores do Serviço de Proteção ao Crédito – SPC ou entidade com finalidade semelhante. Caberá ao devedor o cancelamento da referida inclusão, bem como o pagamento de todas as despesas que deste decorrem, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, e/ou na hipótese de serem os encargos de locação pagos pela **Locadora**, porque não os tenha feito o **Locatário** nos prazos devidos, o débito, na data da efetiva liquidação, será acrescido de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IGP-M. O **Locatário** estará sujeito ainda, além das Ações de Despejo e de Cobrança, a Ações de Indenizações por Danos Morais, por Danos Materiais e por causar eventuais Prejuízos à **Locadora**.

CLÁUSULA 5ª – Da Conservação

O **Locatário** deverá zelar e conservar o imóvel desse contrato e fazer por sua conta todos os reparos de eventuais estragos, provenientes do uso no curso da locação e sublocações; assumindo juntamente a obrigação de devolver o imóvel no estado atual, ressalvado o desgaste natural, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos e prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de o **Locatário** não devolver o imóvel nas mesmas condições que ora recebe, a **Locadora** promoverá os consertos, reparos e reformas que se fizerem necessários, comprovada a coleta de (três) propostas de preços de material e mão-

Jr.



de-obra e cobrará do **Locatário**, a importância constante no menor orçamento, notas fiscais ou recibos, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo índice IGP-M, até a data efetiva do reembolso. Caso o ressarcimento não seja feito no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a apresentação das despesas, fica autorizada a sua respectiva cobrança executiva, servindo de título hábil as referidas notas fiscais e/ou os recibos.

Parágrafo Segundo: O LOCATÁRIO deverá comprovar a contratação de seguro contra incêndio em até 15 dias corridos após a assinatura do presente contrato.

Parágrafo Terceiro: Fica terminantemente proibido o uso do imóvel comercial para fins residenciais.

Parágrafo Quarto: É de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** a regularidade administrativa para o funcionamento dos negócios junto aos órgãos competentes.

Parágrafo Quinto: Eventual publicidade, bem como as atuais instaladas (e equipamentos correlatos) no âmbito do imóvel são de propriedade, responsabilidade e domínio do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 6ª – Das Benfeitorias

O **Locatário** poderá fazer benfeitorias ou alterações no imóvel locado, respeitada a legislação local. Ficarão tais benfeitorias incorporadas ao imóvel, não assistindo ao **Locatário** nenhuma indenização ou direito de retenção da coisa locada.

CLÁUSULA 7ª – Da Cobrança por meio de Advogado

Fica desde já acordado que, no caso de cobrança de débito em atraso que obrigue a **Locadora** a utilizar advogado, o **locatário** pagará o valor das despesas efetuadas para promover a cobrança, bem como honorários de 10% (dez por cento) sobre o montante devido, em caso de acordo extrajudicial; no entanto, se necessário o procedimento judicial por meio do ajuizamento das ações de cobrança e/ou despejo, o **Locatário** pagará os honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, suportando ainda o pagamento das custas dos processos.

Sc.



Associação de Brásilia - DF

CLÁUSULA 8ª – Da Multa

A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03 (três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, cobrável por via executiva, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste Instrumento e na legislação vigente; facultando a parte inocente considerar rescindida o presente contrato, independente do tempo decorrido da locação, e promover o despejo do imóvel.

Parágrafo Único: O pagamento da multa pactuada no “caput” desta cláusula não eximirá o **Locatário** de reparar os danos que, porventura, forem causados ao imóvel, bem como deverá devolvê-lo em conformidade com o Laudo de Vistoria, firmado no início do contrato.

CLÁUSULA 9ª – Da Restituição do Imóvel

O ato de restituição do imóvel, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas pelo **Locatário** todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

Parágrafo Primeiro: O **Locatário** comunicará formalmente e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias a devolução do imóvel à **Locadora**, para que seja feita a vistoria. Caso o imóvel não esteja nas mesmas condições em que o **Locatário** o recebeu, será obrigado a repará-lo e a marcar nova vistoria, correndo ainda por conta do **Locatário** o aluguel e demais encargos da locação, até que sejam implementados na integralidade todos os reparos relacionados.

Parágrafo Segundo: No ato da devolução do imóvel o **Locatário** deverá estar com o pagamento de todos os aluguéis quitados. Deverá também apresentar os pagamentos das contas de encerramento de água/esgoto e luz.

CLÁUSULA 10ª – Das Tolerâncias

Quaisquer tolerâncias ou concessões da **Locadora**, para com o **Locatário**, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por este e não terão a



virtude de alterar obrigações contratuais, não importando, portanto, em novação do pactuado.

CLÁUSULA 11ª – Da Retenção



As partes não terão direito de reter o pagamento de aluguel ou qualquer outra quantia devida, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA 12ª – Da Devolução Antecipada do Imóvel/Rescisão

Se o **Locatário**, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei do Inquilinato, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula 2ª, incide a aplicação da multa prevista na Cláusula 8ª, que será calculada proporcionalmente ao período de término do contrato.

Parágrafo Primeiro: O descumprimento das obrigações e condições impostas por este contrato dará causa à rescisão, e aplicação da multa prevista na Cláusula 8ª.

CLÁUSULA 13ª – Do Foro

O presente contrato obriga as partes, por si, seus herdeiros e sucessores. As partes elegem o Foro da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF, para dirimir quaisquer questões decorrentes, direta ou indiretamente, deste contrato.

A presente locação é regida pela Lei 8.245 de 18/10/1991 (Lei do Inquilinato), alterada pela Lei 12.112 de 09/12/2009. Por estarem, assim, ajustados quanto aos termos deste Contrato, cujo inteiro teor é conhecido pelas partes, firmam o presente Instrumento **Locadora e Locatário**, bem como duas testemunhas idôneas, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.



Brasília/DF, 15/06/2023

Arquimedes Belo Paiva

Arquimedes Belo Paiva

Izaura Pimenta Alves de Alencar

Izaura Pimenta Alves de Alencar





(Locadora)
Paulo Rocha
 Paulo Maurício Rocha
 (Locatário)

Ricardo
 4º OFÍCIO DE NOTAS DO DF

Testemunhas:

- 1- Nome: _____
 CPF: _____
- 2- Nome: _____
 CPF: _____

4º OFÍCIO DE NOTAS DO DF
 Documento contendo 07 página(s)
 referente: LOCAÇÃO
SCS T-02 CT-34
LOTE 2/12
ASA SUL-DF

CARTÓRIO ASA NORTE
 SEPN QD 604, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
 FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3338-2500 - © (61) 99129.1003
 cartorio@4oficiodenotas.com.br

RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
 [0170894] - PAULO MAURICIO ROCHA

4º OFÍCIO DE NOTAS - DF
 TABELÃO TITULAR
 EVALDO FEITOSA DOS SANTOS

TJDFDT20230090379489ZAXE
 Selo: tjdft.jus.br - BSB: 05/07/2023 - 10:03:36
 RDDS-Tabelião: Evaldo Feitosa dos Santos

AROLD DE SOUZA ARAUJO

QUALQUER EMENDA OU RASURA INVALIDA O DOCUMENTO

4º Ofício
 PAULO MAURICIO ROCHA
 4º Ofício de Notas do DF
 Escrevente Autorizado

PREMIO DE QUALIDADE
 Selo de Qualidade
 CATEGORIA ORO

4º Ofício de Notas de Brasília - DF