



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Conselho Federal*  
*Brasília - D. F.*

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

Contrato de Locação de Imóvel que entre si fazem de um lado como **LOCADORA**: a Sra. **STael Xavier de Souza Rocha, Brasileira, do Lar, Viúva**, inscrito(a) no CPF nº 857.598.721-68, RG nº 1.701.351 SSP/DF, RESIDENTE E DOMICILIADA nesta capital e, do outro lado, como **LOCATÁRIO**, o **CONSELHO FEDERAL DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - CFOAB**, serviço público independente dotado de personalidade jurídica e forma Federativa, conforme Lei nº 8.906/94, inscrito no CNPJ sob o nº 33.205.451/0001-14, com sede no SAUS, Quadra 05, Lote 01, Bloco 'M', Brasília/DF, neste ato representado por seu Presidente, **Felipe de Santa Cruz Oliveira Scaletsky**, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob nº 024.093.497-06, Carteira de Identidade OAB/RJ nº 95.573, residente e domiciliado em Brasília/DF.

A presente locação é regida pela Lei No. 8.245 de 18 de outubro de 1991 e pelas seguintes cláusulas:

***Cláusula Primeira: - Objeto.***

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel situado à **SQS 216 BLOCO "B" APARTAMENTO 402 e 02 vagas de garagem numeradas ASA SUL BRASÍLIA/DF**, que se destina exclusivamente a fins **RESIDENCIAIS**, obedecendo às normas da Lei nº. 8.245 de 18 de outubro de 1991.

***Cláusula Segunda: - Prazo.***

O prazo da locação é de 12 (doze) meses, **contados de 18/12/2020, e vencendo no dia 18/12/2021** independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, não havendo como presumida falta de oposição da **Locadora** o fato de, findo o prazo estipulado, continuar o **Locatário** na posse do imóvel, por qualquer motivo.

***Parágrafo único.*** O presente instrumento somente poderá ser renovado na hipótese das Partes, de comum acordo e a partir do término do prazo de vigência, celebrarem termo de aditamento.



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Conselho Federal*  
*Brasília - D. F.*

***Cláusula Terceira: - Condições do Imóvel.***

O **Locatário**, neste ato, recebe o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, higiene e asseio, estando o referido imóvel todo pintado e suas instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias em pleno e absoluto funcionamento, conforme condições descritas no Laudo de Vistoria (“Anexo I”), que, assinado pelas Partes, integra o presente contrato para todos os efeitos legais.

***Cláusula Quarta: - Devolução.***

Finda a locação, por qualquer causa que seja, compromete-se o Locatário a devolver o imóvel nas estritas condições em que o recebeu.

***Cláusula Quinta: - do Aluguel e do reajuste.***

O valor mensal do aluguel será de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)**, que o Locatário deverá pagar através de depósito bancário em nome de STAEL XAVIER DE SOUZA ROCHA, NO BANCO ITAU, AGÊNCIA Nº 9222, CONTA CORRENTE Nº 00839-4. O aluguel será reajustado anualmente de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – INPC-IBGE ou, na extinção deste, será adotado o índice que vier a substituí-lo.

***Cláusula Sexta: - Mora.***

Não efetivando o pagamento do principal e acessórios até a data do vencimento — todo dia **28(vinte e oito)** de cada mês —, o **Locatário** estará sujeito a multa de 2% (dois por cento), além de ser o débito acrescido de juros de mora de 1% ao mês, contados dia a dia e correção monetária, se divulgado o índice.

*Parágrafo único.* Decorrido o prazo de 10 (dez) dias do vencimento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado ao advogado da **Locadora** para cobrança amigável e/ou Judicial. Fica desde já estabelecido que no caso de cobrança amigável, serão devidos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o montante devido, contudo, se necessário o procedimento judicial, os



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Conselho Federal*  
*Brasília - D. F.*

honorários serão de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito e/ou 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, no caso de ação de despejo.

***Cláusula Sétima: - Encargos.***

Além do aluguel compete ao **Locatário** o pagamento das **despesas ordinárias** de condomínio, telefone, consumo de água, luz, taxas de esgoto e saneamento, IPTU/TLP, bem como todos e quaisquer tributos que incidam sobre o imóvel objeto deste contrato.

***Parágrafo primeiro.*** Os impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, que incidam ou venham incidir sobre o imóvel, serão pagos pelo **Locatário** aos agentes cobradores ou órgãos responsáveis pela cobrança, devendo os comprovantes de pagamento serem exibidos à locadora mensalmente ou quando por ela solicitado.

***Parágrafo segundo.*** Eventuais taxas extras instituídas pelo condomínio, correrão por conta da **Locadora**.

***Cláusula Oitava: - Obrigações do Locatário.***

Sem prévio e expresso consentimento da **Locadora**, o **Locatário** não poderá, em nenhuma hipótese, sublocar o imóvel locado, no todo ou em parte ou dar-lhe destinação diversa daquela prevista no presente Contrato. Deverá pagar pontualmente o aluguel e demais encargos, consoante o estabelecido nas cláusulas Quinta, Sexta e Sétima; levar ao conhecimento da Locadora quaisquer turbações de terceiros. Deverá devolver o imóvel, finda a locação, em qualquer hipótese e por qualquer causa, de conformidade com a cláusula Quarta do presente. Satisfará a todas as exigências dos poderes públicos relativas ao imóvel e ao prédio, no que couber. Não deverá fazer qualquer modificação ou alteração no imóvel, sem consentimento, prévio e expresso da Locadora e, se as fizer, em tais condições não poderá invocar a título de retenção ou indenização.

***Cláusula Nona: - Condomínio.***

O **Locatário** declara conhecer, em todos os seus termos, a Convenção de Condomínio e o Regime do Prédio onde se situa o imóvel, comprometendo-se por si, herdeiros, sucessores, hóspedes e visitas suas a cumpri-los e respeitá-los fielmente.

5



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Conselho Federal*  
*Brasília - D. F.*

***Cláusula Décima: - Cláusula Penal***

Em caso de infração a qualquer disposição deste Contrato, não corrigida no prazo de até 15 (quinze) dias após a cientificação da outra parte, sujeita-se o infrator, sem prejuízo do ressarcimento específico e da sanção própria, ao pagamento de uma multa convencional, desde logo estipulada em 10% (dez por cento) sobre o valor do presente, além de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios no caso de pleito judicial decorrente.

***Cláusula Décima Primeira: - Irrevogabilidade.***

O presente contrato, ressalvadas as disposições legais, é irrevogável e irretroatável para os contratantes, fiadores, herdeiros e sucessores.

***Cláusula Décima Segunda: - Fiança***

Como o fiador é o principal pagador, até a efetiva devolução das chaves ao Locador, assina também o presente, dele fazendo parte integrante LUIZ VIANA QUEIROZ, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF nº 257.350.805-63, carteira de identidade nº 8487 OAB/BA, residente e domiciliado em Brasília/DF, que se responsabiliza, como fiador, pelo pagamento, durante todo o período da efetiva ocupação pela Locatária, mesmo que quaisquer contas sejam apresentadas após a desocupação do imóvel, mas, relativas ao período locatício efetivo. A presente fiança é prestada sem limitação de tempo e só findará com a resolução final da Locação.

***Cláusula Décima Terceira - Da Restituição do Imóvel***

O Termo legal do presente Contrato dar-se-á com a assinatura do termo de Recebimento Definitivo, após vistoria realizada, pela **Locadora**, no imóvel objeto do contrato, visando assegurar sua devolução em condições idênticas às de sua entrega.

**Parágrafo Primeiro:** - Caso a **Locadora** constate a necessidade de reparos ou reformas, destinadas a recomposição do imóvel nas condições em que se encontra por ocasião da assinatura do Contrato de Locação, o Locatário será notificada a promovê-los, em prazo determinado, mediante recebimento do Termo de Vistoria emitido pela

5 4



## *Ordem dos Advogados do Brasil*

*Conselho Federal*

*Brasília - D. F.*

**Locadora.** Se o **Locatário** não as providenciar no prazo estipulado, a **Locadora**, ou seu preposto, executarão os serviços de reparos ficando desde já ajustado que o não ressarcimento por parte do **Locatário**, das despesas efetuadas e do aluguel do período necessário às obras, autorizará sua respectiva cobrança, servindo de título hábil o recibo passado pelo executante dos referidos serviços.

**Parágrafo Segundo:** - O atraso no ressarcimento de que trata o parágrafo anterior sujeita o devedor às sanções previstas neste Contrato. O **Locatário** continuará obrigado ao pagamento do aluguel no período em que estiver o imóvel sendo recuperado.

### ***Cláusula Décima Quarta: - Do abandono do imóvel***

Com a finalidade de resguardar o imóvel e defendê-lo contra possíveis danos, invasões ou esbulhos, no caso de ficar comprovado o seu abandono pelo LOCATÁRIO, e após vencido o 2º mês de aluguel sem o seu devido pagamento, fica a LOCADORA autorizada a ocupá-lo, imitando-se na sua posse, independentemente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial prévio, ainda que seja necessário mandar abri-lo. O termo de entrega de chaves será substituído por uma DECLARAÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE, firmado pelo locador e 02 (Duas) testemunhas idôneas.

### ***Cláusula Décima Quinta - Seguro.***

Obriga-se a Locatária a providenciar o pagamento do seguro contra incêndio do imóvel locado.

### ***Cláusula Décima Sexta - Valor Contratual.***

Dá-se a este contrato o valor total de **R\$ 96.000,000 (noventa e seis mil reais)**, o que equivale ao valor do mensal do aluguel (R\$ 8.000,00) multiplicado pelo período da locação (12 meses).

### ***Cláusula Décima Sétima - Da Rescisão***

O presente contrato poderá ser rescindido em qualquer tempo, desde que haja recíproca anuência das partes.

5



## *Ordem dos Advogados do Brasil*

*Conselho Federal*

*Brasília - D. F.*

Parágrafo primeiro. Antes do vencimento do prazo ajustado na Cláusula Segunda, não poderá a **Locadora** retomar o imóvel salvo se motivado por infração contratual do **Locatário** não corrigida em prazo máximo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo segundo. No caso de devolução do imóvel à **Locadora** antes do prazo, o **Locatário** pagará a multa prevista na cláusula décima, proporcional ao tempo que faltar para o vencimento do contrato. Estando o contrato vigente por tempo indeterminado, somente ficará isento o **Locatário** do pagamento da multa contratual se avisar a **Locadora**, por escrito, com antecedência mínima de 30 dias.

**Parágrafo terceiro.** O Contrato poderá ser rescindido sem ônus para ambas as **Partes**, da mesma forma, na ocorrência de qualquer sinistro que afete a segurança ou a integridade do imóvel.

**Parágrafo quarto.** No caso de rescisão contratual por infração legal ou contratual, a **Parte** infratora ficará sujeita ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor referente aos aluguéis vincendos.

### ***Cláusula Décima Oitava: - Foro***

Com renúncia expressa de qualquer outro, por mais especial que seja, elegem as partes o Foro de Brasília - DF, para dirimir quaisquer dúvidas porventura oriundas do presente Contrato.

### ***Cláusula Décima Nona - Vistoria.***

O **Locatário** declara que visitou e examinou previamente o imóvel locado e que este se encontra conforme o Termo de Vistoria assinado pelas partes que fará parte integrante do presente contrato (“Anexo I”) e no qual se faz expressa referência a eventuais defeitos existentes, aceitando-se e obrigando-se, a partir daí, a zelar pelo que nele contiver, a fazer de imediato, e por sua conta, todas as reparações dos estragos provenientes do uso normal no curso da locação de modo especial as provenientes de entupimentos na rede de esgoto e água pluviais, para assim restituí-lo quanto findo ou rescindido este contrato, sem direito à retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias que tenham sido feitas sem autorização, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel objeto deste contrato, tal qual o consignado no aludido termo.



*Ordem dos Advogados do Brasil*  
*Conselho Federal*  
*Brasília - D. F.*

**Cláusula Vigésima - Devolução.**

No ato da devolução do imóvel o **Locatário** deverá apresentar os últimos pagamentos das contas de água, luz telefone e condomínio, além da certidão negativa do IPTU. Não estando, entretanto, ainda de posse dos talões de cobrança do último mês, competirá ainda ao **Locatário** o pagamento proporcional ou integral destas cobranças, a depender do dia em que se encerrar o contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos.

**Brasília (DF), 18 de dezembro de 2020.**

**STAEL XAVIER DE SOUZA ROCHA**

**Locadora**

**Conselho Federal da OAB**  
**Felipe Santa Cruz – Presidente**  
**Locatário**

José Augusto Araújo de Noronha  
Diretor-Tesoureiro

**Fiador:**

**TESTEMUNHAS:**

Nome:

CPF:

RG nº:

Nome:

CPF:

RG nº: