

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 00497/02

LOCADORES : LUCIA MARIA MODESTO PEREIRA E
PAULO ROBERTO PINHEIRO DIAS PEREIRA

LOCATÁRIA : CONSELHO FEDERAL DA OAB

ENDEREÇO DO IMÓVEL : SQS 216 BLOCO B APTO 304

BAIRRO : ASA SUL - BRASÍLIA/DF - 70295-020.

VIGÊNCIA DO CONTRATO : 01/05/2019 a 30/04/2020

VALOR DO ALUGUEL : R\$ 7.000,00 (sete mil reais)

Pelo presente Instrumento Particular de Locação, **LUCIA MARIA MODESTO PEREIRA**, brasileira, funcionária pública, portadora da **CI n° 592.104**, expedida pela SSP/DF, inscrita no **CPF n° 214.273.301-82**, e **PAULO ROBERTO PINHEIRO DIAS PEREIRA**, brasileiro, funcionário público, portador da **CI n° 484.980**, expedida pelo SSP/DF, inscrito no **CPF sob o n° 179.133.141-68**, ambos casados, residentes e domiciliados no Rio de Janeiro/RJ, representados neste ato pela empresa **PREMIER EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com o nome fantasia de **FREDERICO ATTIÊ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS**, inscrita no CRECI/DF-8ª Região sob o n.º 7777/J, CNPJ/MF 02.886.435/0001-00, estabelecida à SRTV/Sul Quadra 701 Bloco "O" Salas 448, 450 e 452 - Asa Sul - Brasília/DF, denominada **ADMINISTRADORA**, e, de outro lado, o **CONSELHO FEDERAL DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - CFOAB**, serviço público independente, dotado de personalidade jurídica nos termos da Lei n° 8.906/94, inscrito no CNPJ sob o n° 33.205.451/0001-14, com sede no SAUS, Quadra 05, Lote 01, Bloco 'M', Edifício Sede do Conselho Federal da OAB em Brasília/DF, neste ato representado por seu **Presidente, Felipe de Santa Cruz Oliveira Scaletsky**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/RJ sob o n° 95.573, residente e domiciliado em Brasília, denominada **LOCATÁRIA**, têm entre si, justos e acertados na melhor forma de direito, a locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira, mediante as condições e cláusulas discriminadas legais e pertinentes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO:

1.1 - Os **LOCADORES** são únicos e legais proprietários do imóvel situado no endereço acima descrito e caracterizado conforme **Laudo de Vistoria anexo**, que é parte integrante deste instrumento, o qual dá em locação pelo prazo certo de 12 (doze) meses, compreendido pelo período de 01/05/2019 a 30/04/2020, e cujo primeiro aluguel vence em 01/05/2019 e, assim, sucessiva e mensalmente, todo o dia 1º de cada mês.

1.2 – O encerramento legal da presente locação se dará com a emissão, pela **Administradora**, do **Termo de Entrega de Chaves**, que a **LOCATÁRIA** poderá fazê-lo pessoalmente ou através de emissário, preposto ou seu portador, desde já, caso ocorra, autorizado a assinar o respectivo Termo e o da Vistoria de entrega do imóvel.

1.3 – Para que ocorra a entrega das chaves cumulada com encerramento de contrato, todas as pendências de documentos e reparos do imóvel deverão estar sanadas. Enquanto não resolvidas, os encargos de CEB, CAESB, IPTU/TLP, aluguel e condomínio continuarão a correr a cargo da **LOCATÁRIA**.

JOSÉ AUGUSTO A. DE NORONHA
DIRETOR TESSOUREIRO

AUTENTICAÇÃO

Confere com o original. (Lei n. 8.935/94)
Brasília-DF, 23 de Maio de 2019
THAIS MEDEIROS MAXIMIANO DINIZ
ESCREVENTE NOTARIAL
Consultar selos: www.tjdft.jus.br
191 - Selo:TJDFT20190010749936WDOD



Frederico Attié
Negócios Imobiliários
CRECI 17717-DF

1.4 - O imóvel em questão será utilizado com o propósito de hospedagem pelo Vice-Presidente da **LOCATÁRIA**, Dr. Luiz Viana Queiroz, inscrito na OAB/BA sob o nº 8487, e respectiva família, no período ajustado no presente instrumento.

1.5 - Na hipótese do ocupante indicado no item 1.4 abandonar o imóvel, fica os **LOCADORES** e/ou a **Administradora** autorizados a procederem à imissão da sua posse, a fim de evitar danos de depredação ou invasão. O **Termo de Entrega de Chaves**, neste caso, será substituído pela **Declaração de Imissão de Posse**, firmada pelos **LOCADORES** e/ou a Administradora e 02 (duas) testemunhas reconhecidas.

1.6 - Em caso de falecimento do ocupante indicado no item 1.4, a locação transmitir-se-á aos seus herdeiros ou sucessores, que ficarão automaticamente sub-rogados nos seus direitos e obrigações, podendo ser o cônjuge, companheiro, ou os herdeiros, desde que residentes no imóvel objeto, até deliberação final da **LOCATÁRIA**.

1.7 - Em caso de separação judicial ou de fato do ocupante definido no item 1.4, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar o fato à **Administradora**, que providenciará nova contratação com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, podendo se exigir novas garantias de fiança.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO:

2.1 - A **LOCATÁRIA** poderá usufruir do imóvel durante 12 (doze) meses, a contar da data de 1º/05/2019, vigendo o presente instrumento até 30/04/2020, e podendo ser renovado por idêntico período e/ou outro, conforme conveniência das PARTES.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR A SER PAGO:

3.1 - O valor mensal do aluguel livremente pactuado será de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, sem prejuízo do previsto no item 3.10 desta Cláusula, a ser pago através de cobrança emitida pela administradora, correndo por conta da **LOCATÁRIA** todas as despesas decorrentes da mesma.

3.2 - O não pagamento do aluguel no seu vencimento, bem como dos encargos, por qualquer razão, a **LOCATÁRIA** poderá fazê-lo com atraso de até 10 (dez) dias, acrescido da multa de 2% (dois por cento) mais juros de 1% ao mês ou fração. Após o 11º (décimo - primeiro) dia de atraso, os débitos serão encaminhados para cobrança ao Departamento Jurídico, que cobrará a título de honorários advocatícios, 10% (dez por cento) se a cobrança for administrativa, e 20% (vinte por cento) se for judicial, calculado sobre o montante dos débitos custas judiciais.

3.3 - O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressa neste contrato pela **LOCATÁRIA**, faculta os **LOCADORES** à inclusão dos seus respectivos nomes no cadastro de devedores do Serviço de Proteção ao Crédito - SPC, Cartórios de Protesto de Títulos, em Documentos ou entidade com finalidade semelhante. Caberá aos credores o cancelamento da inscrição, bem como o pagamento de todas as despesas que deste decorrem que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes.

3.4 - O boleto para pagamento do aluguel poderá ser retirado através do site: www.fredimoveis.com.br no link - Acesso a Clientes, LOGIN: CNPJ da **LOCATÁRIA** e Senha: 0048.

3.5 - O valor acima estipulado como aluguel mensal será reajustado automaticamente na periodicidade de 12 (doze) meses, aplicando-se como índice o IGPM-FGV, ou sendo este extinto,

JOSÉ AUGUSTO A. DE NORONHA
DIRETOR TESOUREIRO

será substituído pelo IPC-FIPE, e posteriormente por qualquer outro índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços, no período do reajuste.

3.6 – Se em virtude de Lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, 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 revogante.

3.7 – As despesas mencionadas nesta cláusula devem ser pagas juntamente com o aluguel, ou antes, se exigido por razões legais.

3.8 – Os **LOCADORES** não poderão retomar o imóvel antes do vencimento deste contrato, salvo se motivado por infração contratual da **LOCATÁRIA**. No caso de devolução do imóvel aos **LOCADORES** antes do prazo contratual, a **LOCATÁRIA** pagará a multa prevista na **Cláusula Décima Quarta**.

3.9 – Expirado o prazo da vigência deste contrato, e, não havendo qualquer aviso prévio dirigido aos **LOCADORES**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, a **Administradora** providenciará imediatamente **Termo Aditivo Contratual**, renovando por igual período o prazo contratual previsto na Cláusula Primeira, permanecendo inalteradas as demais cláusulas deste instrumento. Caso não seja entregue em tempo hábil o Termo Aditivo, continuará em vigor as demais cláusulas contratuais.

3.10 – Compete aa **LOCATÁRIA** o pagamento das despesas ordinárias de condomínio, água e esgoto (se houverem), telefone (se houver), luz, taxa de iluminação pública, IPTU/TLP e o seguro incêndio, incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato. O IPTU/TLP será cobrado pro rata juntamente com o aluguel mensal. O carnê é emitido anualmente pela Secretaria de Estado de Fazenda, nas datas previstas pelo GDF.

3.11 – Os impostos, taxas e despesas ordinárias de condomínio, previstas no item 3.10, que incidam, ou venham a incidir sobre o imóvel, serão pagos pela **LOCATÁRIA** aos agentes cobradores ou órgãos responsáveis pela cobrança, devendo os comprovantes de pagamento ser exibidos à **Administradora**, mensalmente, ou quando solicitado, sob pena de infração contratual.

3.12 - Eventuais taxas extraordinárias instituídas pelo condomínio correrão por conta dos **LOCADORES**.

3.13 – No caso de pagamento de encargos serem feitos pelos **LOCADORES** ou **Administradora**, por conta de omissão ou negligência da **LOCATÁRIA**, até os prazos devidos, estes valores serão cobrados com o acréscimo de multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% ao mês ou fração e correção monetária.

3.14 – Compromete-se a **LOCATÁRIA** a transferir perante os órgãos competentes referente à CEB e CAESB, a conta de consumo para o seu nome, no prazo máximo de 30 (trinta) dias desta data, bem como a efetuar respectivo pagamento na data do vencimento, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DAS NOTIFICAÇÕES:

4.1 - Se necessária a propositura de ações de despejo, consignações em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, as citações, intimações e notificações, além das formas previstas no CPC, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR ou SEED).

JOSÉ AUGUSTO A. DE NORONHA
DIRETOR TESOUREIRO


1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
 CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF
 Fone: (61) 3799-1515 | www.cartoriojk.com.br
 Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

CARTÓRIOJK
AUTENTICAÇÃO
 Confere com o original. (Lei n.8.935/94)
 Brasília-DF, 23 de Maio de 2019
THAIS MEDEIROS MAXIMIANO DINIZ
 ESCRIVENTE NOTARIAL
 Consultar selos: www.tjdft.jus.br
 191 - Selo:TJDFT20190010749983XII



CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA PRÉVIA:

5.1 - A LOCATÁRIA declara que visitou e examinou previamente o imóvel locado encontrando-o conforme o **Laudo de Vistoria** assinado pelas PARTES, que integrará o presente contrato, no qual se faz expressa referência aos eventuais defeitos existentes, obrigando-se, doravante, a zelar pelo que nele contiver e fazer de imediato, e por sua conta, todos os reparos necessários no curso da locação, sem que isto se constitua benfeitorias, ainda que, os serviços tenham sido autorizados pela **Administradora**.

5.2 - Os reparos úteis e necessários ao imóvel que não tenham sido causados pela **LOCATÁRIA** devem ser imediatamente comunicados à **Administradora** para a execução dos serviços.

5.3 – Os defeitos do imóvel causados pela **LOCATÁRIA** serão de sua responsabilidade e seus reparos não serão constituídos como benfeitorias, ainda que os serviços tenham sido autorizados pela **Administradora**.

5.4 – Havendo divergências nas vistorias de entrega e recebimento do imóvel, a **LOCATÁRIA** autoriza a **Administradora** a efetuar os consertos, pintura, colocação de vidros, etc., e a 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.

5.5 – É assegurado à **Administradora** o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, desde que atenta ao disposto no inciso IX, Artigo 23, da Lei 8.245/9.

5.6 – Deverá a **LOCATÁRIA** entregar imediatamente à **Administradora** toda e qualquer correspondência, intimações, documento de cobrança de tributos, carnês de pagamentos de prestações de interesse alheio, encargos condominiais, atas e convocações de assembleias do condomínio, a ele dirigidas (Artigo 23, inciso VII, Lei 8.245/91), sob pena de infração contratual.

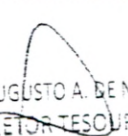
CLÁUSULA SEXTA – DA APRESENTAÇÃO DE CERTIDÕES:

6.1 - No ato da devolução do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar a quitação e Nada Consta do pagamento das contas de IPTU/TLP, água ou condomínio, luz, telefone e gás, se houver, **juntamente com a ordem de bloqueio das mesmas junto aos órgãos competentes**, sem prejuízo da declaração de nada consta de débitos condominiais assinados pelo síndico e da certidão negativa de IPTU/TLP expedida pela Secretaria da Fazenda do DF.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO:

7.1 - A LOCATÁRIA se obriga ao pagamento do Bilhete de Seguro Contra Incêndio do imóvel locado, para este efeito avaliado em 100 (cem) vezes o valor do aluguel vigente. Neste ato, a **LOCATÁRIA** autoriza a **Administradora** a providenciar o seguro e o pagamento do bilhete, anualmente. O pagamento do prêmio será exigido junto com o pagamento do aluguel, sucessivamente a cada período de 12 (doze) meses, pago uma única parcela (Artigo 22, inciso VIII, Lei 8.245/91).

7.2 – É vedado aa **LOCATÁRIA** depositar no imóvel material inflamável, explosivos ou corrosivos ou qualquer outro em desacordo com as Leis normas securitárias do País.


 JOSÉ AUGUSTO A. DE NORONHA
 DIRETOR TESOUREIRO

CLÁUSULA OITAVA – DA EVENTUAL DESAPROPRIAÇÃO:

8.1 - No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará os **LOCADORES** desobrigado(a) de todas as cláusulas deste contrato reservando a **LOCATÁRIA** o direito de acionar o desapropriante a indenização que julgar de direito.

CLÁUSULA NONA – DA TOLERÂNCIA DAS PARTES:

9.1 - Qualquer tolerância ou concessão informal pelas partes contratantes, não manifestadas por escrito, não constitui precedente e não alteram obrigações contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESPONSABILIDADE:

10.1 - Os **LOCADORES** ou a **Administradora** não respondem por quaisquer danos a que venha sofrer a **LOCATÁRIA** em razão de derramamento de líquidos, água de rompimento de canos, de chuvas, abertura de torneira, defeitos de esgotos ou fossas, incêndios, arrombamentos, roubos, furtos, casos fortuitos ou de força maior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RETENÇÃO DE ALUGUÉIS:

11.1 - A **LOCATÁRIA** não terá direito a reter aluguéis ou quaisquer outras quantias referentes a esta locação, pagas à **Administradora** ou não, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências ou reivindicações solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

12.1 - O imóvel objeto do presente contrato destina-se exclusivamente para o fim **RESIDENCIAL**, ficando a **LOCATÁRIA** proibido de mudar a sua destinação, ceder ou transferir a locação, sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, a qualquer título, sob pena de infração contratual.

12.2 – É vedada a ocupação do imóvel por pessoa estranha a este contrato, ou sua permanência, sem o consentimento do ocupante descrito no item 1.4. A comprovação da infração será de natureza grave ensejando rescisão contratual e a imediata desocupação do imóvel, sem prejuízo da aplicação da multa prevista na **Cláusula Décima Quarta**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

13.1 - Em caso de venda do imóvel a **LOCATÁRIA** será notificado do Direito de Preferência previsto na Lei do Inquilinato, através de carta com aviso de recebimento para a sua manifestação no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias.

13.2 - Não se interessando na compra do imóvel, a **LOCATÁRIA** autoriza a **Administradora**, ou os **LOCADORES**, a mostrar o imóvel a pretensos compradores, em horário comercial a ser conveniado, nunca desacompanhados de um Corretor de Imóvel formalmente credenciado pela **Administradora**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES:

14.1 - A infringência de qualquer uma das Cláusulas e condições do presente Contrato, incluindo devolução ou retomada do imóvel antes do prazo final, sujeita à parte infratora a cominação de multa de 10% (dez por cento) do valor do contrato, calculado proporcionalmente ao tempo restante da vigência do contrato, seja qual for o tempo decorrido da locação, o montante apurado, por qualquer das causas referidas acima, será repassado à parte interessada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO:

15.1 - Constituem motivos de rescisão do presente contrato:

15.1.1 - a infração a qualquer de suas disposições ou das disposições legais e regulamentares a que o contrato se subordina, facultada à parte inocente, e sem prejuízo da satisfação de seus demais direitos, notificar a parte inadimplente, por escrito, sobre sua inadimplência e conceder o prazo mínimo de 30 (trinta) dias para que o inadimplente cumpra sua obrigação, sem que caiba ao faltante que deu causa à rescisão qualquer direito a indenização ou compensação, seja a que título for;

15.1.2 - a transferência total ou parcial do contrato, sem o prévio assentimento da **LOCATÁRIA**;

15.1.3 – a decretação de falência/recuperação judicial, o pedido de concordata ou a insolvência civil dos **LOCADORES**;

15.1.4 – a alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura dos **LOCADORES**, que, a juízo da **LOCATÁRIA**, prejudique a execução do contrato; e

15.1.5 - a ocorrência de qualquer sinistro que afete a segurança ou a integridade do imóvel, bem como a hipótese do mesmo ser objeto de desapropriação, hipótese em que não haverá ônus para quaisquer das partes.

15.2 - As PARTES ajustam a possibilidade de rescisão do presente instrumento antes do prazo estipulado, hipótese em que ambas as partes ficarão eximidas de cobrança de qualquer multa ou penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO:

16.1 - Fica eleito o foro da Seção Judiciária do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja para dirimir as questões fundadas neste contrato.

www.fredimveis.com.br

SRTV/SUT Quadra 701
Bloco O Edifício
Novo Centro Multiempresarial
Conjunto 448/450/452
CEP: 70340-000
Fone: (61)3323 1213

**1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília**
CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF
Fone: (61) 3799-1515 | www.cartoriojk.com.br
Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

AUTENTICAÇÃO

Confere com o original (Lei n.8.935/94)
Brasília-DF, 23 de Maio de 2019
THAIS MEDEIROS MAXIMIANO DINIZ
ESCREVENTE NOTARIAL
Consultar selos: www.tjdft.jus.br
191 - Selo:TJDFT20190010749981MKXH



AUGUSTO A. BENCORONHA
DIRETOR TESOUREIRO



Frederico Attie
Negócios Imobiliários
CRECIJ 3777-DF



E por estarem assim justos e contratados, de pleno acordo com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam este instrumento particular, representado pelo **Contrato de Locação** em 03 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos efeitos legais, na presença de 03 (três) testemunhas abaixo indicadas e reconhecidas.

Brasília/DF, 29 de abril de 2019.



~~LUCIA MARIA MODESTO PEREIRA E
PAULO ROBERTO PINHEIRO DIAS PEREIRA~~
Premier Empreendimentos Ltda.
Frederico Mancuso Attie
LOCADORES



CONSELHO FEDERAL DA OAB
Felipe Santa Cruz - Presidente
LOCATÁRIA

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
CARTÓRIOJJK - Fone: (61) 3799-1512 | www.cartoriojkk.com.br
RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[9D5LQ290] - JOSÉ AUGUSTO ARAÚJO DE NORONHA
TJDF20190010749932HCPK
TMMD - Consultar selo: "www.tjdf.jus.br"
BSB, 29/05/2019 - 11:46:10
THAIS MEDEIROS MAXIMIANO DINIZ

Testemunhas:

Arthemis Dreher Sparrenberger
CPF: 055.397.911-69

Jamara Alves Vieira
CPF: 418.081.261-49

José Augusto Araújo de Noronha
Diretor-Tesoureiro

1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília
CARTÓRIOJJK - Fone: (61) 3799-1512 | www.cartoriojkk.com.br
RECONHECO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
[8xnqHeF0] - FREDERICO MANCUSO ATTIE
[8xnqU20] - FELIPE DE SANTA CRUZ ODIVEIRA SCALETSKY
TJDF20190010621480TLG • TJDF20190010621481UDYK
AHB - Consultar selo: "www.tjdf.jus.br"
BSB, 09/05/2019 - 18:46:04
VINICIUS ALVES SARMENTO

www.fredimoveis.com.br

SRTV/SUL Quadra 701
Bloco O Edifício
Novo Centro Multiempresarial
Conjunto 448/450/452
CEP: 70340-000
Fone: (61) 3323 1213

Vinicius Alves Sarmento
Têrço Jurídico - OAB/DF 16.875
7/7



1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília

CRS Quadra 505 - Bloco C - Lotes 1, 2 e 3 | CEP: 70.350-530 | Brasília - DF
Fone: (61) 3799-1515 | www.cartoriojk.com.br
Tabelião: Mc Arthur Di Andrade Camargo

CARTÓRIOJK

AUTENTICAÇÃO

Confere com o original. (Lei n. 8.935/94)

Brasília-DF, 23 de Maio de 2019

THAIS MEDEIROS MAXIMIANO DINIZ

ESCREVENTE NOTARIAL

Consultar selos: www.tjdft.jus.br

191 - Selo: TJDFT20190010749980AMBV

