



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR (A): Centro Editorial e Multimídia Brasília Ltda.

LOCATÁRIO (A): **Beneficência Hospitalar de Cesário Lange**

ENDEREÇO DO IMÓVEL: SIG-SUL Qd. 08 Lotes 2356, Sala 109 1º andar - Brasília – DF CEP: 70.610-480.

VALOR DO ALUGUEL: R\$ 1800,00 (Um Mil e Oitocentos Reais)

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de locação, **Centro Editorial e Multimídia Brasília Ltda.**, pessoa jurídica do ramo gráfico, com CNPJ Nº **00.504.084/0001-09**, com inscrição na junta comercial do Distrito Federal sob o nº 5320011455.1, com endereço no SIG-S Quadra 08 Lote 2.356, Nesta, na pessoa do seu sócio-gerente, Victor Tagore de Melo e Alegria, brasileiro, casado, portador do CPF 912.165.081-00 e RG 1700656, residente e domiciliada em Brasília – DF, neste ato representado pela sua bastante procuradora aqui denominada **ABITARE Serviços de Gestão Imobiliária Ltda.**, estabelecida no SRTVS, quadra 701, bloco 'O', Edifício MultiEmpresarial sala 746, CNPJ: 03.297.194/0001-27 e junto ao CRECI /DF, sob inscrição nº 10763, doravante denominado **LOCADORA**, e do outro,

Beneficência Hospitalar de Cesário Lange, pessoa jurídica no ramo de atividades de apoio a educação, inscrito no CNPJ sob o nº. 50.351.626/0001-10, com endereço no na Av São Paulo nº340, Bairro Vila Brasil – Cesario Lange, nesta representada por **Roberto Gonella Junior**, brasileiro, empresário, portador do CPF nº. 048.461.708-700 e RG nº. 12249262 SSP/SP, denominado mais adiante simplesmente de **LOCATÁRIO**, tem entre si justo e contratado, por este e na melhor forma de direito, a presente locação mediante as cláusulas e condições abaixo discriminadas e disposições legais pertinentes, que voluntariamente aceitam e outorgam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – O LOCADOR obriga-se a locar ao LOCATÁRIO a **Sala 109 no 1º andar**, situado no SIG-SUL Quadra 08, Lote 2.356, Brasília – DF, CEP: 70.610-480 .

CLÁUSULA SEGUNDA - O prazo de locação se inicia no dia **02/04/2025 e findando em 01/04/2026**, quando então será considerada finda, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel, completamente livre e desocupado, nas mesmas condições físicas que ora lhe é entregue.

Parágrafo Primeiro - A permanência do LOCATÁRIO no imóvel, após o término do presente contrato, sem pagamento do aluguel do mês subsequente, com a revisão do preço e renovação da locação, caracterizará infração contratual e esbulho possessório, podendo o mesmo ser retomado pela ação judicial cabível. E durante a prorrogação não consentida o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, a cada dia, o correspondente a 1/30 (um trinta avos) do último aluguel pago, além da multa e dos honorários advocatícios estabelecidos na cláusula décima quinta e décima sexta-feira.

Parágrafo Segundo: O uso da área do cine clube que funciona no mesmo andar, está bloqueado no período de 12hs às 14hs.

CLÁUSULA TERCEIRA - O aluguel mensal convencionado é de **R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais)**, devendo ser pago pelo LOCATÁRIO até o dia **(02)** do mês antecipadamente, por meio de boleto bancário ou diretamente ao LOCADOR no endereço da Imobiliária, independentemente de aviso ou de cobrança.



CLÁUSULA QUARTA - A não observância do prazo estabelecido na cláusula terceira, implicará na incidência de multa 10 % (dez por cento) sobre o valor atualizado da dívida, acrescido de juros de mora de 1% (Hum por cento), atualização monetária pelo mesmo índice previsto na cláusula quarta e honorários do advogado do LOCADOR de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido, mesmo que não tenha sido intentada qualquer ação judicial.

CLÁUSULA QUINTA- O LOCATÁRIO obriga-se, ainda, a efetuar o pagamento dos seguintes encargos, que poderão ser exigidos juntamente com o aluguel: a conta de água (se houver) e energia elétrica, IPTU/TLP e os demais encargos e tributos que normalmente incidem ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA - O citado imóvel foi entregue ao LOCATÁRIO nas condições descritas no "Termo de Vistoria" devidamente assinado pelas partes, integrando o presente contrato, obrigando-se a devolvê-lo, uma vez finda a locação, nas mesmas condições em que o recebeu, razão pela qual, no momento da restituição das chaves, proceder-se-á a uma nova vistoria de desocupação do imóvel.

Parágrafo Primeiro - São de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO as despesas de conservação e reparos decorrentes do uso das instalações do imóvel, obrigando-se a manter o imóvel sempre limpo e bem cuidado durante a vigência da locação, correndo por sua conta e risco, não só os reparos tendentes a sua conservação, mas também as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e/ou regulamentos.

Parágrafo Segundo - Caso o LOCADOR tenha que pagar aos fornecedores ou prestadores por algum dos serviços utilizados pelo LOCATÁRIO, exercerá contra este o direito de regresso, cobrando os valores desembolsados, juntamente com outros eventuais créditos, acrescidos de mora previsto na cláusula quinta.

Parágrafo Terceiro - Constatadas, ainda, eventuais irregularidades e a necessidade de reparos no imóvel em decorrência de uso indevido, o LOCADOR apresentará de imediato ao LOCATÁRIO, um orçamento prévio assinado por profissional do ramo, sendo-lhe facultado pagar o valor nele declinado, liberando-se assim de eventuais ônus em razão de demora e/ou imperfeições nos serviços. Caso contrário, poderá contratar por sua própria conta e risco mão-de-obra especializada, arcando nessa condição com os riscos de eventuais imperfeições dos serviços e pelo pagamento do aluguel dos dias despendidos para a sua execução, cessando a locação unicamente com a "Resolução Definitiva do Contrato de Locação e Termo de Entrega de Chaves e Vistoria" firmadas pelo LOCADOR.

Parágrafo Quarto - Responderá, ainda, o LOCATÁRIO por incêndio que vier a dar causa, isentando-se o LOCADOR da responsabilidade solidária pelos eventos materiais ou pessoais que causem prejuízos a este, a seus prepostos ou a terceiros.

CLAUSULA SÉTIMA – O ato de restituição do IMÓVEL, uma vez findo a locação, só se concretizará juridicamente depois de satisfeitas pelo LOCATÁRIO, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

Parágrafo Primeiro – Findo o presente contrato, o LOCADOR receberá as chaves do imóvel para emitir o termo de VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. Caso o IMÓVEL não esteja nas mesmas condições em que o LOCATÁRIO o recebeu, conforme o LAUDO DE VISTORIA assinado



entre as partes, o LOCADOR não receberá o IMÓVEL, ficando o LOCATÁRIO 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 – Por ocasião da devolução do IMÓVEL ao termo de locação, o LOCATÁRIO deverá marcar com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência a vistoria do mesmo e deverá estar com o pagamento de todos os alugueis quitados, apresentar o nada consta de débitos de Taxas de Condomínio assinado pelo síndico e a Certidão Negativa de Débitos de IPTU/TLP, bem como devolver os carnês de IPTU/TLP originais pagos até a data de devolução do IMÓVEL. Deverá também apresentar os pagamentos das contas de encerramento de luz, água e gás, bem como solicitar o desligamento dos referidos serviços junto aos órgãos e/ou empresas competentes.

Parágrafo Terceiro – O LOCATÁRIO no ato da entrega das respectivas chaves fornecerá ao LOCADOR seu novo número de telefone, endereço de residência e e-mail, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicação referente ao contrato rescindido.

Parágrafo Quarto – Atendidos todos os itens previstos nesta cláusula, será então firmada pelas partes a RESOLUÇÃO DEFINITIVA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.

CLÁUSULA OITAVA - O LOCATÁRIO não poderá fazer no imóvel ou em suas dependências, quaisquer obras ou benfeitorias, sem prévia e expressa anuência da LOCADORA, não lhe cabendo, mesmo que autorizado pela LOCADORA, direito de retenção ou de indenização por aquelas que, mesmo necessárias, úteis, voluptuárias, e mesmo consentidas, venham a ser realizadas.

Parágrafo único - Caso não convenha o LOCADOR a permanência de quaisquer obras ou benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, mesmo necessárias ou consentidas, deverá este, uma vez finda a locação, removê-las às suas expensas, de modo a devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, inclusive, no tocante à cor e textura da pintura.

CLÁUSULA NONA - Obriga-se desde já o LOCATÁRIO, a respeitar os regulamentos e as leis vigentes, bem como o direito de vizinhança, evitando a prática de quaisquer atos que possam perturbar a tranquilidade ou ameaçar a saúde pública.

CLÁUSULA DÉCIMA - Qualquer tolerância ou concessão, com o fito de resolver extrajudicialmente questão legal ou contratual, não se constituirá em precedente invocável pelo LOCATÁRIO e nem modificará quaisquer das condições estabelecidas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - A falta de cumprimento de qualquer cláusula ou condição deste instrumento bem como qualquer infração legal, implicará na imediata rescisão deste contrato, ficando a parte infratora, sujeita ao pagamento de uma multa, equivalente a três meses de aluguel, pelo valor vigente à época da infração, além de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Sempre que as partes forem obrigadas a se valer de medidas judiciais para a defesa de direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, o valor devido a título de honorários, será de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, elegendo, desde já, o foro da cidade de Brasília, para dirimir eventuais dúvidas e controvérsias dele emergentes.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam o presente, em três (02) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas retro, para que surta seus legais e jurídicos efeitos,



obrigando-se por si, seus herdeiros e/ou sucessores, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

Brasília, 02 de abril 2025.



Documento assinado digitalmente
SONIA DAOURA
Data: 16/07/2025 16:51:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Abitare Serviços de Gestão Imob. Ltda.
P/p Centro Edit. e Multimídia Brasília Ltda.
Locador



Documento assinado digitalmente
ROBERTO GONELLA JUNIOR
Data: 16/07/2025 11:27:58-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Beneficência Hospitalar de Cesário Lange
Locatário

Testemunha
CPF: 912.165.081-00
Nome: Victor Tagore de Mello e Alegria

Testemunha
CPF: 030.978.041-10
Nome: Jane Kleya da Silva Luz