

CONTRATO DE LOCAÇÃO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel Comercial, registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 54.638, localizado na RUA JORGE CHAMAS, 310 – SÃO PAULO – SP, CEP 04016-070

LOCADOR: DRAFT PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 55.517.700/0001-40, com sede nesta Capital à Rua Beneficência Portuguesa 44 conj. 903 – Santa Ifigênia, neste ato representada pelo seu diretor a seguir qualificado: **Sr. LAURO CESAR MAZETTO FERREIRA**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 24.906.660-9 e inscrito no CPF/MF sob o nº 277.283.258-92, com endereço na Rua Pio XI, 1604, sala 12, Alto de Pinheiros, São Paulo - SP

LOCATÁRIO: CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE ATLETISMO, inscrita no CNPJ sob o nº 29.983.798/0001-10, com sede na Rua Rio Purus, 103, Conjunto Vieiralves, Bairro Nossa Senhora das Graças, Manaus/AM, CEP 69053-050 neste ato representada por seu presidente Sr. **Roberto Gesta de Melo**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG/SSP/AM sob o nº 86.208 e inscrito no CPF/MF sob o nº 009.515.872-34, e por seu diretor financeiro **Miguel Brandão Câmara**, brasileiro, portador da cédula de identidade RG/SSP/AM sob o nº 0266908-0 e inscrito no CPF/MF sob o nº 068.414.062-49, conforme ata de eleição da diretoria para o período 2009/2012.

GARANTIA: NÃO HÁ

PRAZO DA LOCAÇÃO: 04 anos e 07 meses
INÍCIO DA LOCAÇÃO: 01/JUNHO/2012
TÉRMINO DA LOCAÇÃO: 31/DEZEMBRO/2016
ALUGUEL MENSAL: R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS)
FORMA DE REAJUSTE: ANUAL – IGPM/FGV
PRAZO PARA PAGAMENTO: DE FORMA ANTECIPADA ATÉ O DIA 01 (HUM) DE CADA MÊS
FINALIDADE DA LOCAÇÃO: COMERCIAL
RAMO DE ATIVIDADE A QUE SE DESTINA O IMÓVEL: SEDE ADMINISTRATIVA DA CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE ATLETISMO

Pelo presente instrumento de contrato de locação não residencial, as partes previamente qualificadas têm entre si como justo e contratado o presente contrato de locação que obedece às disposições contidas na legislação vigente e condições seguintes:

1. DO ALUGUEL.

1.1 – Os aluguéis mensais e demais obrigações locatícias deverão ser depositados pelo LOCATÁRIO diretamente na conta corrente do proprietário no Banco Itaú, agência 0775, conta nº 13190-7 em nome de DRAFT PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, ou em local posteriormente determinado pelo mesmo.

1.2. O aluguel deverá ser pago até o dia previsto no campo "prazo para pagamento" constante do frontispício desse contrato.



1.3. Durante e após a vigência do presente contrato, na hipótese de permanência do Locatário no imóvel, após o término do prazo locatício, os aluguéis serão reajustados a cada 12 (doze) meses de acordo com a variação do IGPM/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas).

1.4. Ocorrendo a extinção do IGPM/FGV ou por qualquer outro motivo tornar-se impraticável sua aplicação, os aluguéis passarão, imediatamente, a ser corrigidos pelo IGP/FGV (Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas) ou por qualquer outro indexador autorizado pela legislação, ficando a escolha a critério do LOCADOR, caso não seja restrita a utilização de apenas um determinado indexador.

1.5. Em caso de mora do LOCATÁRIO no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida da multa de 10% (dez por cento), correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, além de honorários advocatícios na ordem de 10% (dez por cento) se o recebimento for extrajudicial e 20% (vinte por cento) se for judicial, sempre que o(s) LOCADOR necessitar da contratação de um advogado para a defesa dos seus direitos.

1.6. A partir da presente data, correrão por conta do(s) LOCATÁRIO todas as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água, telefone, bem como todos os impostos e taxas que recaiam ou venham recair sobre o imóvel locado. Todas essas despesas serão pagas pelo LOCATÁRIO sempre na data de seus respectivos vencimentos, por meio de sistema de cobrança vigente ou que venha a ser estipulado. No caso dos impostos e taxas poderá o LOCADOR ou a administradora optar por realizar diretamente os pagamentos e cobrar os respectivos valores do LOCATÁRIO.

2. DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL.

2.1. A presente locação destina-se exclusivamente para os fins previstos no campo "finalidade da locação", constante do frontispício desse contrato, não sendo permitido o uso do imóvel para fins diversos, sendo o LOCATÁRIO obrigado a:

2.1.1. Não ceder, não sublocar ou emprestar sob qualquer pretexto todo ou parte do imóvel locado, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR por escrito.

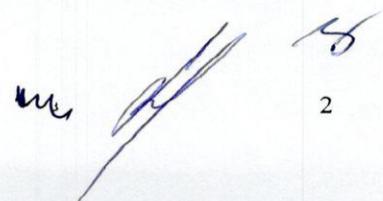
2.1.2. Transferir para seu nome as contas de consumo de energia elétrica, água/esgoto, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura do presente contrato, sob pena de caracterizar-se grave infração contratual.

2.1.3. O LOCATÁRIO declara e confessa que verificou junto ao poder público a possibilidade de utilizar o imóvel para a finalidade desejada, que constatou ser possível o uso do imóvel para a finalidade em questão de acordo com as normas vigentes, inclusive no tocante a lei de zoneamento, uso, ocupação e restrições, e à regularidade da edificação. Dessa forma, o LOCATÁRIO obriga-se a satisfazer, por sua conta exclusiva, toda e qualquer exigência em razão da atividade exercida, isentando o LOCADOR de toda e qualquer responsabilidade, caso seja ou venha a ser impossível utilizar o imóvel para a finalidade em questão. Todavia, se constatada a impossibilidade da utilização do imóvel para o fim a que se destina arcará o LOCATÁRIO com a responsabilidade de toda e qualquer penalidade aplicada em decorrência.

3. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO ATUAL E DA DESOCUPAÇÃO FUTURA DO IMÓVEL.

3.1. O LOCATÁRIO declara ter vistoriado o imóvel e seus acessórios, recebendo-o no estado de conservação apurado na vistoria realizada e descrita no termo de vistoria em anexo, que é parte integrante deste contrato, obrigando-se ainda a:

3.1.1. Comunicar por escrito, no prazo de 10(dez) dias contados da data de assinatura do presente contrato, eventuais irregularidades encontradas no imóvel, que estejam em desacordo com a vistoria, a fim de assegurar seus direitos, por ocasião da devolução das chaves do imóvel, não obrigando, necessariamente, ao LOCADOR a responsabilidade de providenciar eventuais reparos.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

3.1.2. Manter, às suas expensas, o imóvel locado no mais perfeito estado de conservação no que diz respeito à limpeza, estado geral da pintura, quaisquer outros acessórios e reparar os danos decorrentes do uso do imóvel, para assim restituí-lo ao LOCADOR, por ocasião do término ou da rescisão da locação, sem direito de reembolso, indenização ou retenção. Caso o LOCATÁRIO não cumpra o disposto nessa cláusula o LOCADOR mandará executar os reparos necessários, sendo obrigado o LOCATÁRIO a pagar o custo do material e da mão-de-obra necessários, além de arcar com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, correspondentes ao tempo despendido para os reparos. Excetuam-se desta cláusula as despesas relativas as benfeitorias necessárias, as quais serão realizadas às expensas do LOCADOR.

3.1.3. A não fazer qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitorias no imóvel sem prévio consentimento, por escrito, por parte do LOCADOR ou de seu(s) representante(s) legal(is). Todavia, se as modificações forem autorizadas, responderá o LOCATÁRIO pela segurança do prédio bem como por eventuais intimações dos poderes públicos arcando com o ônus de multas e emolumentos por transgressões que, porventura, vier(em) infringir, obrigando-se ainda, às suas expensas, a regularizar a obra junto aos órgãos ou repartições competentes. Neste ínterim, em hipótese alguma, o LOCATÁRIO poderá exigir qualquer indenização ou retenção referente a tais benfeitorias, por ocasião da entrega do imóvel.

3.1.4 – A conservar e realizar todas as manutenções e limpezas necessárias ao perfeito funcionamento dos aparelhos de ar condicionado existentes no imóvel e que fazem parte da presente locação.

3.1.5- A conservar o bom estado da fachada de vidro do imóvel, realizando todas as manutenções necessárias para tanto.

3.2. Na hipótese de ser constatado na vistoria que a pintura do imóvel foi entregue no estado de "nova", "em ordem" ou "conservada", a sua restituição em condições diversas acarretará ao LOCATÁRIO a obrigatoriedade de realizar nova pintura a fim de restituí-lo ao LOCADOR nas mesmas condições que recebeu o imóvel, salvo desgaste natural do uso, além de arcar com o pagamento do aluguel e encargos da locação correspondentes ao tempo despendido para execução dos devidos reparos.

3.3. Fazem parte integrante da presente locação os bens, objetos e acessórios constantes da vistoria, que deverão ser devolvidos juntamente com o imóvel objeto dessa avença em perfeito estado de conservação, uso e limpeza, como recebeu o LOCATÁRIO responsável pela manutenção e integridade de tudo que fizer parte dessa locação.

3.4. Por ocasião da entrega das chaves do imóvel objeto da presente locação, o LOCATÁRIO se obriga a notificar o LOCADOR de sua intenção com 30 (trinta) dias de antecedência para apuração de eventuais danos e reparos previstos nesse contrato. Assim assume o LOCATÁRIO, a obrigação de indenizar o LOCADOR das importâncias apuradas, independente de procedimento judicial.

3.5. O recebimento das chaves por parte do LOCADOR não exige o LOCATÁRIO de indenizar os prejuízos causados ao imóvel, não podendo o fato ser alegado como aceitação de seu estado.

3.6. Por ocasião da desocupação do imóvel e entrega das chaves, deverá o LOCATÁRIO exhibir os comprovantes de quitação das contas de consumo de energia elétrica, água, gás, telefone, e demais encargos que recaiam sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade do mesmo.

4. DA POSSIBILIDADE DO LOCADOR VISITAR O IMÓVEL.

4.1. Por si, ou por pessoa de sua confiança, poderá o LOCADOR visitar o imóvel locado, em dia e horário previamente determinado a fim de certificar o tratamento concedido ao imóvel pelo LOCATÁRIO.

5. DA RESCISÃO DO PRESENTE CONTRATO.

5.1. Se o imóvel for desapropriado na vigência da locação, ficará o LOCADOR exonerado de toda e qualquer responsabilidade que passará ao expropriador, somente contra quem poderá agir o LOCATÁRIO.

m  *3*

5.2. Em caso de incêndio ou qualquer acidente ocorrido sem culpa de qualquer das partes que obrigue a reconstrução do prédio, a locação ficará rescindida e automaticamente desobrigados os contratantes das cláusulas e condições desse instrumento.

5.3. A decretação falimentar ou insolvência civil do LOCATÁRIO rescinde o contrato de locação e obriga-o em todas as condições ora pactuadas.

6. DA CONTRATAÇÃO DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO.

6.1. O LOCATÁRIO será responsável pela contratação do seguro contra incêndio em valor nunca inferior a 100 (cem) vezes o valor do aluguel vigente, e terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar a apólice comprovando a respectiva contratação. Caso isso não ocorra o LOCADOR fará seguro do imóvel contra incêndio por meio de uma companhia de seguro escolhida de acordo com seu critério, que assegure o imóvel durante todo o prazo da locação, correndo por conta do LOCATÁRIO todas as despesas decorrentes do seguro como prêmios, apólices, e suas respectivas renovações, e seguro complementar. Os pagamentos deverão ser feitos imediatamente e por ocasião da exibição dos documentos comprobatórios pelo LOCADOR, sob pena do LOCATÁRIO incorrer em infração contratual. O seguro será cobrado juntamente com o aluguel e demais encargos.

7. DAS PENALIDADES DO PRESENTE CONTRATO.

7.1. A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas, pagará a outra a multa de 03 (três) aluguéis vigentes na época, por meio de ação executiva nos termos do art. 585, itens II e IV do Código de Processo Civil, que serão aplicados nesse caso, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

7.2. O pagamento da multa não exime o LOCATÁRIO, no caso de rescisão, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel.

7.3. No caso de infração contratual, motivada pela desocupação do imóvel antes de vencido o prazo contratual, a multa prevista na cláusula 7.1. será devida proporcionalmente pelo tempo decorrido da locação na forma prevista no art. 4º da Lei nº 8.245/91.

7.4. O LOCATÁRIO será responsável pela multa e pelos juros provenientes de sua demora em entregar ao LOCADOR qualquer intimação dos poderes públicos ou quaisquer comunicações que digam respeito ao imóvel e que sejam de responsabilidade do LOCADOR.

7.5 - A infração de qualquer uma das cláusulas do presente contrato constituirá, automaticamente, em mora a parte infratora, sem necessidade de interpelação, notificação ou protesto judicial, rescindindo-se o contrato de pleno direito, salvo se assim não desejar a parte inocente, que poderá exigir seu cumprimento até o final, sem que isto signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa de direito.

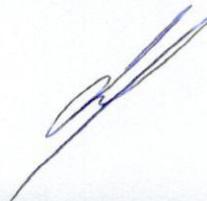
7.6. A eventual demora que ocorra até que a parte inocente providencie judicialmente ou não a defesa de seus direitos jamais poderá ser entendida como concordância a infração contratual verificada.

8. DA GARANTIA.

8.1. A presente locação está desprovida das garantias previstas no artigo 37 da Lei 8.245/91.

8.2. No caso de inadimplência do aluguel e acessórios da locação, o LOCATÁRIO desde já concorda que seja a desocupação do imóvel promovido liminarmente, nos termos do artigo 59, Inciso IX da Lei 12.112/09.

9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS.

VAMPRE
NOTAS ADIR
JUZADA
PITAL

- 9.1. Fica acordado entre as partes que, no caso de qualquer alteração da fachada e estrutura do imóvel, o LOCATÁRIO deverá apresentar os projetos a serem realizados por escrito ao LOCADOR para sua prévia aprovação.
- 9.2. A presente locação reger-se-á pela Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991 alterada pela Lei nº 12.112 de 09 de dezembro de 2009 e art. 2036 do Código Civil.
- 9.3. Para as questões oriundas do presente contrato fica eleito desde já o foro da localização do imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser. A parte vencida pagará todas as despesas judiciais e extrajudiciais, além dos honorários do advogado que a parte vencedora constituir em defesa de seus direitos, no montante de 20% (vinte por cento).
- 9.4. As partes contratantes autorizam desde já que, em caso de procedimentos judiciais, as citações, intimações e notificações poderão ser realizadas na forma prevista no art. 58, inciso IV, da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1.991.
- 9.5. O LOCADOR declara sob responsabilidade civil e criminal que está legitimado a realizar a presente locação, não existindo qualquer ação judicial ou procedimento que possa de alguma forma colocar em risco a utilização mansa e pacífica do imóvel pelo LOCATÁRIO.
- 9.6. O LOCATÁRIO, por sua vez, declara que o imóvel atende as suas necessidades, não só no tocante a habitabilidade, mas também no que concerne a sua situação jurídica, dispensando a apresentação pelo LOCADOR do título aquisitivo do imóvel.
- 9.7. Caso o imóvel objeto da presente locação venha a ser alienado durante o prazo locatício, o adquirente ficará obrigado a respeitar o presente contrato em todos os seus termos, salvo disposição em contrário entre as partes.

E, por estarem assim de pleno, geral e irrevogável acordo, as partes declaram que tomaram ciência e analisaram cuidadosamente e concordaram com os termos das cláusulas constantes do presente contrato, não havendo qualquer dúvida quanto a sua interpretação, tendo inclusive o LOCADOR pleno conhecimento da abrangência e qualidade da garantia apresentada pelo LOCATÁRIO para a presente locação, assinando o presente instrumento elaborado em 02 (duas) vias, o qual é também assinado por duas testemunhas.

São Paulo, 1º de junho de 2012.

140
CONFERIDA

DRAFT PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
LAURO CÉSAR MAZETTO FERREIRA

CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE ATLETISMO:

Roberto Gesta de Melo

Roberto Gesta de Melo
PRESIDENTE

Miguel Brandão Câmara
Miguel Brandão Câmara
DIRETOR FINANCEIRO

Testemunhas:

Nome: *Rui Henrique de Santos*
CPF/MF: *107 208 578 05*

Nome:
CPF/MF:

CARTÓRIO RABELO - 1º OFÍCIO DE NOTAS DE MANAUS - Antonino Rabelo (Tabelião)
Matriz - Av. Djama Batista, 327 - (92) 3234-3335 / Suc. - Av. Eduardo Ribeiro, 647 - (92) 3232-8484 - www.se.oam.com.br
SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TJ AM
Reconheço e dou fé por semelhança a firma de:
ROBERTO GESTA DE MELO
Selo: AN3C8627 - Data/Hora: 18/09/2012 16:14:54
Escrevente: LUCIANE DE SOUZA LEAL
FUNETJ: 0,24 FUNDPAM: 0,12 TOTAL: 3,36
Cod. de validação: 485A-9A99-C80E-609B - www.se.oam.com.br

CARTÓRIO RABELO - 1º OFÍCIO DE NOTAS DE MANAUS - Antonino Rabelo (Tabelião)
Matriz - Av. Djama Batista, 327 - (92) 3234-3335 / Suc. - Av. Eduardo Ribeiro, 647 - (92) 3232-8484 - www.se.oam.com.br
SELO ELETRÔNICO DE FISCALIZAÇÃO DO TJ AM
Reconheço e dou fé por semelhança a firma de:
MIGUEL BRANDÃO CÂMARA
Selo: AN3C8628 - Data/Hora: 18/09/2012 16:14:56
Escrevente: LUCIANE DE SOUZA LEAL
FUNETJ: 0,24 FUNDPAM: 0,12 TOTAL: 3,36
Cod. de validação: 66B6-0D39-0DF8-403A - www.se.oam.com.br