

## **R E C I B O D E A L U G U E L**

Na qualidade de procuradores do Sr. Bernardino de Souza Coelho, recebemos do locatário Wadih Nemer Damous Filho, a importância de R\$ 5.813,44 (cinco mil oitocentos e treze reais e quarenta e quatro centavos). Sendo destes R\$ 933,38 (novecentos e trinta e três reais e trinta e oito centavos) referente a fração de 14 dias do aluguel do mês de janeiro/2017, R\$ 1.446,76 (hum mil quatrocentos e quarenta e seis reais e setenta e seis centavos) referente a fração de 14 dias da cota condominial do mês de janeiro/2017, R\$ 3.100,00 (três mil e cem reais) referente ao condomínio fevereiro 2017, R\$ 325,90 (trezentos e vinte e cinco reais e noventa centavos) referente a 1ª cota do Imposto Predial do ano de 2017, R\$ 1,70 (hum real e setenta e centavos) referente a taxa de correio, R\$ 5,70 (cinco reais e setenta centavos) referente a taxa bancária de 05/02/2017, referente ao contrato de locação não residencial do imóvel sito à Praça XV de Novembro, 38 – 3º andar – Centro – Rio de Janeiro – RJ, dando ao locatário plena e total quitação do aluguel e demais encargos descritos.

Rio de Janeiro, 16 de fevereiro de 2017.

**Elizabeth Simas**  
Gerente  
CRECI 041285  
CRA/RJ 33-01731

**DRM LANÇA ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**

## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Utilização: Gabinete do Deputado Federal na cidade do Rio de Janeiro.

**I – LOCADOR: BERNARDINO DE SOUZA COELHO**, brasileiro, casado, tecnólogo da administração, CPF 597.726.627-87, portador da carteira de identidade nº 04.419.122-9, expedida pelo IFP/RJ, residente e domiciliado nesta Cidade, neste ato representado pela sua bastante procuradora **DRM LANÇA ADMINISTRADORA LTDA**, CNPJ 40.231.003/0001-50 estabelecida à Rua Debret, 23 salas 1415/16, Centro, nesta Cidade.

**II - LOCATÁRIO: WADIH NEMER DAMOUS FILHO**, brasileiro, separado judicialmente, natural do Rio de Janeiro, deputado federal, advogado, portador da carteira de identidade nº 768-B, OAB-RJ 05/02/2008, inscrita no CPF sob o nº 548.124.457-87.

**III- FIADORA: REGINA MARIA TOSCANO PEREIRA**, brasileira, natural do Rio de Janeiro, divorciada, professora aposentada, portadora da carteira de identidade nº 02.108.126-0 DENTRAN/RJ expedida 19/06/2009, inscrita no CIC nº 387.714.037-87, residente e domiciliado à Rua Álvaro Chaves, 06 apto 602 – Laranjeiras, Rio de Janeiro – RJ – CEP: 22.231-220.

### IV - OBJETO DA LOCAÇÃO:

O objeto da locação é o imóvel situado na **PRAÇA XV DE NOVEMBRO, Nº 38 – 3º ANDAR – CENTRO, CEP 20.010-010 – RJ** sobre a qual o **LOCADOR** tem a posse legítima.

### V – PRAZO

O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, com início em **13 de janeiro de 2017** e término em **12 de janeiro de 2022**.

### VI - DO ALUGUEL

**Valor mensal do aluguel:** R\$ 2.000,00 (doismil reais)

**Forma de Reajuste:** a menor periodicidade permitida em Lei.

**Índice de Reajuste:** IGP-M/FGV ou similar que venha a substituí-lo

**Data do pagamento do aluguel:** último dia útil do mês de competência

As partes acima nomeadas e qualificadas têm entre si justas e avençadas o que segue:



1

Elizabeth Summa  
OAB/RJ nº 1288  
CRP/RJ nº 97751



## CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Pelo presente instrumento, o **LOCADOR** dá em locação ao **LOCATÁRIO** do imóvel situado **A PRAÇA XV DE NOVEMBRO, N° 38 - 3° ANDAR - CENTRO, CEP 20.010-010 - RJ.**

## CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO

§ 1º O prazo da locação é de **60 (sessenta) meses**, iniciando-se em **13 de janeiro de 2017 e término em 12 de janeiro de 2022**, independentemente de prévio aviso, notificação e/ou interpelação judicial e/ou extrajudicial, findo o qual o **LOCATÁRIO** terão a obrigação de restituir a posse do imóvel ao **LOCADOR** e entregar as chaves.

§ 2º No caso de rescisão antecipada, com mais de 30(trinta) meses, o **LOCATÁRIO** deve enviar ao **LOCADOR** um comunicado por escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sem prejuízo da aplicação da multa equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel e demais encargos da época em que verificar o evento e sem prejuízo das demais obrigações

## CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL

O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar o **LOCADOR** o aluguel mensal no valor de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, além do pagamento do imposto predial, das taxas de água e esgoto e serviços públicos, das despesas de condomínio, se houver, do prêmio do seguro, a ser feito em companhia da confiança do Locador, independentemente do previsto na Lei 4.591/64, renovável anualmente e que cobrirá o imóvel do risco contra fogo pelo valor máximo compatível com o das acessões e benfeitorias, bem como quaisquer outros tributos e encargos existentes, ou que forem eventualmente criados no decurso da locação, sem que futuras Leis se oponham a sua cobrança ao Locatário. Esses pagamentos devidos pelo locatário ao locador, far-se-ão pelo sistema de reembolso imediato.

## CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE

O aluguel fixado no caput da cláusula anterior será reajustado no prazo mínimo legalmente permitido que atualmente é de **1 (um) ano**.

§ 1º O aluguel ora acordado, será reajustado de acordo com variação do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), ou, em sua falta, pelo Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), ou, em sua falta, por qualquer outro índice que, nos termos da legislação em vigor, venha a substituí-los e que reflita a variação média do custo de vida da cidade do Rio de Janeiro.



§ 2º Qualquer variação negativa do índice de reajuste não importará em redução do aluguel.

§ 3º O reajuste se opera não só durante o prazo contratual, mas também após seu término, se por qualquer razão for mantida a locação, e até a efetiva devolução do imóvel ao **LOCADOR**.

§ 4º Na hipótese de alteração da legislação vigente, e esta então permitir a adoção de periodicidade inferior a um ano, as partes acordam que o período de reajuste passará, automaticamente, a ser o de menor periodicidade permitida na nova lei, até mesmo mensal, se nela não se fixar o prazo mínimo.

§ 5º O índice de reajuste em vigor quando for aplicado será aquele relativo ao mês anterior ao do reajuste previsto no caput desta cláusula.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS**

É de responsabilidade do **LOCATÁRIO** o pagamento, nos respectivos vencimentos, de todas as taxas e impostos federais, estaduais e municipais, inclusive predial (IPTU), lixo, incêndio, água e esgoto, bem como despesas condominiais ordinárias que venham a incidir sobre o imóvel objeto desta locação, assim como, luz, gás, prêmio do seguro, a ser feito em companhia da confiança do Locador, independentemente do previsto na Lei 4.591/64, renovável anualmente e que cobrirá o imóvel do risco contra fogo pelo valor máximo compatível com o das acessões e benfeitorias, bem como quaisquer outros tributos e encargos e outras taxas relativas à prestação de serviços de interesse da mesma.

§ 1º O **LOCATÁRIO** se obrigam a entregar ao **LOCADOR**, no prazo máximo de até 48 (quarenta e oito) horas após o seu recebimento, quaisquer avisos, notificações e guias de impostos, taxas e multas, se recebidas no imóvel locado, responsabilizando-se pelos ônus do extravio, omissões de sua parte ou duplicidade de pagamentos. Todas essas cobranças, se referentes ao imóvel locado e enquanto vigente este contrato de locação, mesmo que emitidas contra o **LOCADOR**, deverão ser imediatamente pagas pelo **LOCATÁRIO**.

§ 2º - Obriga-se o **LOCADOR** a comunicar ao **LOCATÁRIO**, todas as alterações de seu domicílio, alterações de sua sede, decretação de falência ou insolvência, deferimento de recuperação judicial, homologação de plano de recuperação extrajudicial, dissolução ou liquidação judicial ou extrajudicial, bem como qualquer outra modificação quanto à sua qualificação, no prazo máximo de **30 (trinta) dias** contados da data do evento;

§ 3º - O **LOCATÁRIO** ficará isento de qualquer responsabilidade quanto aos pagamentos realizados indevidamente, decorrente do descumprimento do estabelecido no parágrafo anterior;

Elizabeth Simões  
CRECIOR 101145  
CRABR 101145



Paula Rosa  
Gestora Contratual

§ 4º - O **LOCATÁRIO** obriga-se a transferir para o seu nome, a titularidade das contas de luz, água e gás, dentro do primeiro mês da locação;

#### CLÁUSULA SEXTA - DA CONSERVAÇÃO

O imóvel locado é entregue neste ato ao **LOCATÁRIO** em perfeito estado de conservação e asseio, pintado, com todas as suas instalações, peças, aparelhos, utensílios e acessórios, elétricos e hidráulicos, em perfeito funcionamento, tudo inspecionado e constatado previamente pelo **LOCATÁRIO**, que nada tem a objetar ou reivindicar neste sentido, obrigando-se expressamente a manter em estado de perfeita conservação, obrigando-se pela sua completa reparação, no que concerne a estragos a que der causa, desde que não provenham do uso regular, inclusive das pinturas que deverão ser feitas com tinta de primeira qualidade e conservação de todos os assoalhos, de modo que, finda ou rescindida a locação, restitua o imóvel, ao **LOCADOR**, em condições de ser novamente alugado, sem despesas para o **LOCADOR**, observando-se as condições em que se encontrava no ato da locação. As pinturas a que se obriga ao **LOCATÁRIO** a fazerem no imóvel locado ficam desde já estipuladas que será feita com tinta SUVINIL de primeira qualidade, a base de PVA, em cor única e tonalidade clara em todo o imóvel, bem como os demais reparos com materiais de primeira qualidade, sendo sempre a critério e aprovação do **LOCADOR**. Fica entendido que o **LOCADOR** poderá recusar o recebimento das chaves e a devolução do imóvel se o **LOCATÁRIO** deixarem de entregá-lo pintado, como estabelecido, e/ou deixar de reparar os danos causados por defeitos apurados em vistoria a ser procedida pelo **LOCADOR** ou por seus prepostos, juntamente com o **LOCATÁRIO**, feita por ocasião da desocupação, continuando a correr por conta do **LOCATÁRIO**, enquanto não realizar as reparações cabais, o aluguel e demais encargos e mais todas as despesas judiciais decorrentes de eventual vistoria, se necessária esta para provar o inadimplemento da obrigação, inclusive as custas e honorários de advogado.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRAS

Com exceção do previsto na cláusula anterior, nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel locado, sem prévia autorização escrita do **LOCADOR**, não assistindo ao **LOCATÁRIO**, em caso algum, direito de qualquer retenção ou indenização, ainda que por benfeitoria útil ou necessária. O **LOCADOR** terá sempre o direito de exigir que, antes de sua devolução, o imóvel seja repostado, a custa do **LOCATÁRIO** em seu estado atual. O **LOCATÁRIO** poderá realizar no imóvel as obras necessárias à instalação do seu negócio, observadas as posturas municipais, vedadas, entretanto, à utilização de equipamentos ou depósito de materiais que possam oferecer risco de incêndio ou explosão.

#### CLÁUSULA OITAVA - DA UTILIZAÇÃO

O imóvel só poderá ser utilizado pelo **LOCATÁRIO** para o exercício das atividades objeto de seu contrato social, ficando expressamente proibido:



Elizabeth Simas  
Corretora  
CRECI 041225  
CABR: 0447721



Tatiana Alencar  
Gestora

a) destiná-lo a outro fim;

b) manter no mesmo explosivos ou qualquer outro material inflamável, ou uso de material inflamável em quantidade excessiva desnecessária a atividade comercial desenvolvida;

c) ceder totalmente o imóvel locado, sendo expressamente vedada a mudança desta locação para outra pessoa física ou jurídica;

§ 1º Será de exclusiva responsabilidade do **LOCATÁRIO** o cumprimento de todas as obrigações legais, administrativas e financeiras relativas à instalação e ao funcionamento das atividades a serem desenvolvidas no **IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO**, assim como no que se refere às obras que realizar;

§ 2º Obriga-se o **LOCATÁRIO** a satisfazer, perante os órgãos públicos, todas as exigências necessárias à plena regularização de suas instalações, assumindo total responsabilidade por quaisquer penalidades porventura decorrentes da inobservância dos dispositivos legais e regulamentares aplicáveis;

§ 3º Obriga-se o **LOCATÁRIO** a obedecer e fazer obedecer pelos ocupantes do imóvel, seus funcionários e visitantes, as posturas de ordem pública, do qual declara, expressamente neste ato, ter pleno conhecimento de seu inteiro teor, respondendo por quaisquer multas ou prejuízos decorrentes da infração daqueles dispositivos por si e/ou pelos demais retro-elencados;

§ 4º - O **LOCADOR** autoriza desde já o **LOCATÁRIO** a instalar, desde que respeitada a legislação vigente, anúncios luminosos, em caráter de exclusividade, na entrada do imóvel na parte interna do condomínio correspondente ao 3º andar do edifício, ficando todo o custo decorrente da instalação, manutenção e licenciamento junto aos órgãos competentes, de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**;

§ 5º Todas as solicitações de consentimento ao **LOCADOR** para a cessão, sublocação ou transferências, deverão ser formuladas com **60 (sessenta) dias de antecedência**, acompanhadas de todos os dados necessários à sua apreciação inclusive quanto às eventuais garantias oferecidas, sendo do exclusivo arbítrio do **LOCADOR** a decisão sobre essa matéria ou quaisquer outras, que importem em alteração da locação ou afetem as disposições e ou garantias contratuais.

## CLÁUSULA NONA – DA INADIMPLÊNCIA

O atraso do pagamento do aluguel e demais encargos após a data de seu vencimento, importará no imediato acréscimo de juros de **1% (hum por cento)** ao mês e multa

moratória de **10% (dez por cento)** sobre o total, sendo o débito corrigido monetariamente com base no IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado da Fundação Getúlio Vargas) ou, em sua falta, por qualquer outro índice que, nos termos da legislação em vigor, venha a substituí-lo e que reflita a variação média do custo de vida da cidade do Rio de Janeiro.

§ 1º O não recebimento pelo **LOCATÁRIO**, de aviso de cobrança do aluguel e encargos, não o exime de buscar efetuar o pagamento na data e na forma contratualmente ajustada.

§ 2º O pagamento dos valores correspondentes às penalidades especificadas no caput desta cláusula serão feitos juntamente com o pagamento da prestação vencida, independentemente de qualquer aviso, protesto ou interpelação judicial ou extrajudicial.

§ 3º Em caso de o atraso no pagamento do aluguel ser igual ou superior a **3 (três) meses**, bem como haja o descumprimento pelo **LOCATÁRIO** de quaisquer obrigações aqui assumidas neste contrato, caberá ao **LOCADOR** optarem, independentemente da rescisão imediata de pleno direito do contrato, por proporem a ação judicial cabível, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial referente a isso ao **LOCATÁRIO**;

§ 4º Em havendo a hipótese de rescisão indicada no parágrafo anterior, a mesma importará em qualquer desses casos, a aplicação de uma multa penal ao **LOCATÁRIO**, no valor correspondente a **6 (seis) meses** de alugueis vigentes, cobrável como dívida líquida e certa, por ação de execução, independentemente da indenização também cabível por perdas e danos, se for o caso, correndo tais despesas por conta do **LOCATÁRIO**, além dos honorários advocatícios, desde já fixados em **20 % (vinte por cento)** quer seja sobre o valor do débito em caso de purga da mora antecipada, ou sobre o valor da causa nos demais casos;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA TOLERÂNCIA**

O recebimento pelo **LOCADOR**, de qualquer quantia referente a alugueres e encargos, fora dos prazos aqui convencionados, ou quaisquer outras concessões ou tolerância, constituirá mera liberalidade, não caracterizando novação ou alteração das cláusulas aqui ajustadas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VISITAÇÃO**

Reserva-se o **LOCADOR** o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso antecipado por escrito, de no mínimo 3 (três) dias, proceder à vistoria do imóvel locado, a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações assumidas pelo **LOCATÁRIO**. De igual modo, no caso de pretender, o **LOCADOR**, vender o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, e não sendo exercida a preferência pelo **LOCATÁRIO**, estes se obrigam a permitir o ingresso dos interessados na compra, desde que devidamente informada, por escrito, com



Elizabeth Simão  
Gestora  
GRUPO LANÇA  
021-2403-9773



GRUPO LANÇA  
Gestora Condomínios



**Drim Lança Administradora Ltda**  
 Rua Debret, 23 - grps. 1412/17 - Castelo - 20030-080 - Rio de Janeiro - RJ  
 Telefone: 2220-9492 / 2220-9427 - Fax: 2240-1885  
 Portal: www.drmlanca.com.br e-mail: drmlanca@drmlanca.com.br

Parágrafo único - Para todos os efeitos legais, será válida a notificação ou citação do **LOCATÁRIO** na pessoa do funcionário ou administrador mais graduado que tenha como local de trabalho o imóvel locado.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO FORO**

As partes elegem o foro central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente contrato.

E, por estarem de pleno acordo, assinam o presente, em 03 (três) vias de igual valor e teor, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também o subscrevem.

13 JAN 2017

Rio de Janeiro, \_\_\_ de \_\_\_ de 2017.

Elizabeth Simas  
 Corredora  
 CRECI 04/1286  
 CRA/RJ 03-01731

*Tatiana Bloise*  
 Gestora Condomínios  
 LOCADOR

LOCATÁRIO

FIADOR

1ª. TESTEMUNHA:

Nome: *Luiz*  
 CPF/MF: 808.427.367-04

2ª. TESTEMUNHA:

Nome: *Jonathan Britton P. Almeida*  
 CPF/MF: 723.247.487-89

8º OFÍCIO DE NOTAS  
 Thiago Muniz Maciel  
 Corredor de Imóveis  
 Rua da Assembleia n. 10-LL 114, CUB-2010 - Centro - Tel: (21) 2463-2868  
 Rio de Janeiro - RJ - Cep: 20011904  
 www.oficio.com.br

Reconheço por AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de:  
 MADIN NEMER DANILUS REICH  
 Rio de Janeiro, 13/01/2017.  
 Serventias: 5.41 Fundos: 1.93 Total: 7.34  
 Thiago Muniz, Mat.  
 FBA 52472-RMC Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

8º OFÍCIO DE NOTAS  
 Thiago Muniz Maciel  
 Escrevente  
 CTPS 87:32/151-RJ

12. Rua Senador Dantas 39 - Centro - RJ - Telefone 2544-0277  
 reconheço por AUTENTICIDADE a firma de: REGINA MARIA TOSCANI  
 EIRA  
 de Janeiro, 13 de janeiro de 2017. Conf. por:  
 testemunha da verdade Serventia  
 SERVO BALBINO DE ALMEIDA - SUBST. DO TABELÃO : 7,34  
 N-92094 VOX Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

SERVIÇO NOTARIAL  
 Associação Cariense de Notários  
 Substituta  
 Mat. 04/10761

808397  
 ACUSEMTO  
 RECONHECIMENTO POR AUTENTICIDADE  
 13/01/2017  
 Valor total: 7,34  
 Rio de Janeiro, 13/01/2017. FLESMAN UNIVERSO FUNDOS  
 FRYMAG-2017  
 Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

REQUISIÇÃO POR SEMELHANÇA 240 UF. DE NOTAS - JOSE MARCIO P. PARRON  
A(S) FIRM(A)S DE Av. Alameda Barroso, 139 C - (01) 3553-6000  
ELIZABETH DE OLIVEIRA SIMAS  
Valor total: 7,14  
Rio de Janeiro, 20/02/2017 LUCAS RUIZARDIM SILVA  
EBYZ36053-AND  
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitpublico>

