

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO IMÓVEL COMERCIAL



SUBLOCADOR: JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG n.º 2.464.229-SSP/DF e inscrito na OAB/DF sob o n.º 35.303, residente e domiciliado em Brasília/DF, infra-assinado, doravante denominado simplesmente SUBLOCADOR.

SUBLOCATÁRIO(S): ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA DESPORTIVA DE BRASÍLIA – AADBRAS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.199.867/0001-92, com sede no SHA, Conjunto 1, Chácara 58, Lote 08, Setor Habitacional Arniqueiras, Águas Claras, Brasília/DF, CEP: 71.993-185, e-mail: brasiliafutsal@hotmail.com, devidamente representada na forma de seu estatuto, por TIAGO FERNANDES DE FARIA NUNES, brasileiro, casado, presidente da AADBRAS, portador do RG n.º 4.230.997-SSP/DF, inscrito no CPF sob o n.º 063.679.026-60, residente domiciliado no Conjunto Varandas Paraíso, Quadra 01, Lote/Chácara 10, Apartamento 103, Bloco “S”, Chácaras Ypiranga, Valparaíso de Goiás/GO, CEP: 72.879-274, e-mail: tiago@brasiliafutsal.com.br., doravante denominada SUBLOCATÁRIA; e

FIADOR ou Outras Garantias: NÃO EXIGIDAS EM FACE DO QUE DISPÕE O ARTIGO 59, § 1º, IX, DA LEI 8.245/91.

IMÓVEL: Sala Comercial localizada no SIG quadra 2, lotes 420-440, Edifício City Offices nº: 208, CEP: 70.610-420.



As partes acima qualificadas têm entre si contratada a sublocação do imóvel igualmente supra descrito, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLAUSULA PRIMEIRA: A SUBLOCAÇÃO ora ajustada tem as seguintes e principais características, a saber:

- a) O prazo de vigência é de 12 (doze) meses, a partir do dia 01.12.2021 até o dia 01.12.2022;
- b) O aluguel, no prazo de vigência, será de R\$1.750,00 (um mil setecentos e cinquenta reais), sem prejuízo de atualizações anuais pelo índice do IGPM/FGV, sendo atribuído um desconto de pontualidade de R\$250,00 (duzentos e cinquenta reais), de modo que o aluguel líquido inicial (no primeiro ano) será de R\$1.750,00 (um mil setecentos e cinquenta reais);
- c) O primeiro aluguel será pago na data de 01.12.2021, de forma adiantada em relação ao primeiro mês do primeiro ano de contrato, ou seja, sempre de forma vincenda;
- d) O reajuste do aluguel, com base na variação do IGPM/FGV no período, será anual, sem prejuízo do disposto na Cláusula Onze deste instrumento, a partir de sua assinatura;


Tiago Fernandes de Faria Nunes
Presidente
AADBRAS
09.199.867/0001-92


JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO
OAB/DF 35.303

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO IMÓVEL COMERCIAL



- e) A data limite para pagamento do aluguel é dia PRIMEIRO (1º) de cada mês A VENCER;
- f) A presente sublocação **tem caráter exclusivamente comercial, desde já, restando claro que a posse também continuará com o SUBLOCADOR, pois sua atividade se manterá no imóvel alugado, sem prejuízo, contudo, de uso pela SUBLOCATÁRIA quando necessário e previamente ajustado entre as partes, considerada a eficácia do presente instrumento.**
- g) É expressamente vedada a sublocação, total ou parcial, qualquer que seja a hipótese;
- h) É igualmente vedada qualquer obra no imóvel, que não tenha sido formalmente autorizada e seu projeto, devidamente, entregue ao SUBLOCADOR;
- i) Os alugueis serão pagos por boletos bancários ou para qualquer PIX indicado, com antecedência, pelo SUBLOCADOR. Aqueles, quando não chegarem a tempo, ou quando não informado qualquer PIX para pagamento, obrigam a SUBLOCATÁRIA a pagá-los na seguinte conta bancária: BANCO ITAÚ (341), Agência 7011, Conta Corrente 26018-4, de titularidade do SUBLOCADOR (PIX: cezar.caldas@rpacca.com.br).

CLAUSULA SEGUNDA: O SUBLOCADOR, além dos compromissos textualmente aqui assumidos, se obriga ao exposto cumprimento de todas as obrigações que lhe cabem, elencados no artigo 22 da lei 8.245/91, assim como igualmente fica responsável pelo cumprimento de todas as obrigações contidas no artigo 23 da mesma Lei, ambos aceitando-as na sua totalidade, como se aqui estivessem transcritas, integralmente do presente Contrato de sublocação.



CLAUSULA TERCEIRA: A SUBLOCATÁRIA arcará com todas as despesas acessórias da sublocação, a saber: ÁGUA; LUZ; TELEFONE; COTAS CONDOMINIAIS, PREMIOS DE SEGURO CONTRA INCÊNDIO e quaisquer outras aprovadas pelo Condomínio (apenas ordinárias).

Parágrafo Único: A SUBLOCATÁRIA autoriza o SUBLOCADOR (conforme a vontade deste) a, no ato de emissão dos boletos (ou na forma autorizada pela alínea "i" da Cláusula Primeira) para pagamento de alugueis, neles embutir o preço do custo referido no Caput desta Cláusula, ou seja, para que tudo seja pago já nos referidos boletos.

CLAUSULA QUARTA: Aluguéis e encargos vencidos e não pagos serão acrescidos da perda do desconto de pontualidade da Cláusula Primeira, alínea "b", juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração; mais correção monetária baseada na variação mensal do IGP/FGV, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) e multa de 10% (dez por cento) para os atrasos inferiores a trinta dias, facultando-se ao SUBLOCADOR efetuar o lançamento dos nomes da SUBLOCATÁRIA junto ao Serviço de Proteção ao Crédito -


Tiago Fernandes de Faria Nunes
Presidente
AADBRAS
08 199 867/0001-92


JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO
OAB/DF 35.303

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO IMÓVEL COMERCIAL



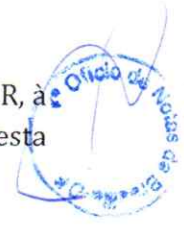
SPC, SERASA e similares, como inadimplentes, sempre e quando houver qualquer débito locatício vencido e não pago.

Parágrafo Único: Aluguéis e encargos vencidos há mais de 30 dias além do conseqüente supra, e a exclusivo critério do SUBLOCADOR, poderão ser cobrados, ainda que amigavelmente (ou mesmo judicialmente), através de advogados, significando o acréscimo de 20% (vinte por cento) calculados sobre o montante do débito, a título de honorários, mais custas judiciais, quando houver.

CLAUSULA QUINTA: A SUBLOCATÁRIA se obriga a manter o imóvel em perfeito estado de conservação, asseio e higiene, restituindo-o quando findo ou rescindido este contrato tal como o recebeu, sem o menor dano ou falta, conforme o projeto entregue e protocolado, ou seja, com pintura, portas, janelas, luminárias e outros acessórios necessários ao bom funcionamento do imóvel.

Parágrafo Primeiro: Benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias realizadas no imóvel, ainda que expressamente autorizadas, quando finda ou rescindida a locação, serão incorporadas ao imóvel, se for de interesse do SUBLOCADOR, **sem que por isso assista à SUBLOCATÁRIA qualquer direito à retenção/indenização por elas, conforme expressamente aqui resta pactuado.**

Parágrafo Segundo: A SUBLOCATÁRIA declara ter procedido, junto ao SUBLOCADOR, à vistoria inicial do imóvel, nada tendo constatado ou reclamado, de modo que aqui atesta ter recebido o imóvel em perfeito estado de conservação.



CLAUSULA SEXTA: A SUBLOCATÁRIA é responsável, também, pelas multas e majorações de impostos, taxas e demais tributos lançados em nome do SUBLOCADOR ou sobre o imóvel locado a que der causa, quer pela retenção ou pelo extravio dos avisos dos lançamentos respectivos. Estes, se entregues no imóvel locado deverão ser prontamente pagos pela SUBLOCATÁRIA para dedução, quando for o caso, do aluguel seguinte.

CLAUSULA SÉTIMA: Havendo rescisão antecipada e imotivada deste contrato por parte da SUBLOCATÁRIA, esta deverá pagar ao SUBLOCADOR uma multa penal compensatória equivalente a 03 (três) vezes o aluguel mensal vigente na época da rescisão, calculada de forma proporcional ao prazo remanescente do CONTRATO, conforme o artigo 4º da Lei Federal n.º 8248/1991.

Parágrafo Único: Será, entretanto, devida integralmente, se a rescisão amigável ou judicial decorrer da falta de pagamento de aluguel e/ou encargos acessórios da sublocação.


Tiago Fernandes de Faria Nunes
Presidente
AADBRAS
09 199 867/0001-52


JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO
OAB/DF 35.303

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO IMÓVEL COMERCIAL



CLAUSULA OITAVA: A fiança ou qualquer outra modalidade de garantia NÃO ESTÃO EXIGIDAS, EM VIRTUDE DO QUE DISPÕE O ARTIGO 59, § 1º, IX, DA LEI 8.245/91.

CLAUSULA NONA: A falta de pagamento dos alugueis e demais encargos da sublocação, ou infração de qualquer obrigação legal ou contratual, assegura ao SUBLOCADOR a faculdade de ajuizar, quando e se lhe parecer conveniente, contra a SUBLOCATÁRIA, ação de despejo ou qualquer outra forma (execução ou cobrança de alugueres, sobretudo), **sem necessidade de comunicação, notificação ou ciência**, os quais nem por isso ficam exonerados da obrigação de indenizar o SUBLOCADOR, se a SUBLOCATÁRIA não o fizer, em relação às custas, honorários advocatícios (extrajudiciais, no valor de 10%, e judiciais, no valor de 20%), multa contratual e de todos os demais encargos decorrentes dos aludidos procedimentos ou do presente instrumento.

Parágrafo Primeiro: A SUBLOCATÁRIA autoriza expressamente o SUBLOCADOR a promover citação, notificação ou intimação nos termos do que dispõe o artigo 58 – inciso IV - Lei 8.245/91, ou seja: *“desde que autorizado no contrato, a citação, intimação ou notificação far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, também mediante telex ou fac-símile, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil”.*

Parágrafo Segundo: O SUBLOCADOR tem a prerrogativa de encerrar o contrato a qualquer momento sem qualquer penalidade legal ou contratual em seu desfavor, nas hipóteses com ou sem justa causa provocada pela SUBLOCATÁRIA, a qual, inclusive, renuncia, desde já, a qualquer prazo de denúncia sobre o encerramento.

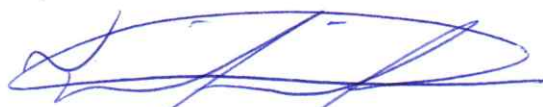


Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo do parágrafo anterior, a SUBLOCATÁRIA autoriza, caso deixe de responder contatos do SUBLOCADOR e não seja encontrada no imóvel por mais de 5 (cinco) dias, a que o último passe a ser o único com a posse do imóvel, impedindo a entrada do primeiro, sem a necessidade de qualquer ação judicial ou notificação prévia.

CLAUSULA DÉCIMA: 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 passarão automática.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: As Partes elegem a Circunscrição Judiciária de Brasília (DF), para dirimir toda e qualquer divergência decorrente deste Contrato, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

O presente instrumento é confeccionado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, servindo para todos os fins a que se destina.


Tiago Fernandes de Faria Nunes
Presidente
AADBRAS
09 199 867/0001-92


JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO
OAB/DF 35.303

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO IMÓVEL COMERCIAL



Brasília/DF, 01 de DEZEMBRO de 2022.

JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO
OAB/DF 35.303

JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO - SUBLOCADOR

Tiago Fernandes de Faria Nunes
Presidente
AADBRAS
05 199 867/0001-62

**ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA DESPORTIVA DE BRASÍLIA - AADBRAS /
TIAGO FERNANDES DE FARIA NUNES**

TESTEMUNHAS

--	--

CARTÓRIO ASA NORTE
SEPN QD 604, ED. MARIANNA, LOJA 108/114 - BRASÍLIA / DF
FONE: (61) 3038-2519, 3326-5234, 3338-2500 - (61) 99129.1003
cartorio@4oficiodenotas.com.br

RECONHEÇO e dou fe por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
(0682193) - JORGE CEZAR DE ARAUJO CALDAS FILHO

TJDFT20220090369400FNWT
Selo tjdf.jus.br - BSB, 05/07/2022 - 15:41:42
MNDM-Tabellão - Evaldo Feltosa dos Santos
LEONIDAS FABIANO RODRIGUES CRUZ

4º Ofício de Notas - DF
Escritório Amancio Duarte

Qualquer emenda deve ser feita em outro documento



Cartório do 1º Ofício do Núcleo Bandeirante
Av. Central, AE 19, Lotes C, D e E, Lojas 01 e 02, Núcleo Bandeirante - DF - CEP: 71.710-585 - Fone: (61) 3386-0886
Tabellão - Hercules Alexandre da Costa Benício

RECONHEÇO por AUTENTICIDADE, mas sem exame da titularidade dos direitos, a(s) firma(s) de:
(0093905) - TIAGO FERNANDES DE FARIA NUNES

TJDFT20220170263686USFB

Em Testemunho _____ da Verdade
Brasília-DF, 05 de Julho de 2022
185-LUCIANA AMANCIO DUARTE-ESCREVENTE