# CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

# Nº ....../2013 – Ref. Orçamento nº...../2013

Pelo presente instrumento particular de locação de imóvel, de um lado LOCADOR, brasileiro, casado, professor, CPF nº XXX.XXX.XXX-XX, RG nº X.XXX.XXX - SSP-DF, doravante denominado LOCADOR, proprietário do imóvel denominado REFÚGIO CRISTÃO, localizado na Fazenda Apoena – Quebrada dos Néris – altura do Km 23 da BR 251 – Distrito Federal, e, de outro, ..... (igreja, associação) ............................................................................................, CNPJ nº .............. estabelecida na .......... (Endereço), por seu representante legal ....................................., (nacionalidade), (estado civil), (profissão), CPF nº .............., RG nº ........................... (órgão expedidor), residente ........., doravante denominada LOCATÁRIA, tem justo e contratado, o que mutuamente acordam, nas condições das cláusulas seguintes:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto da locação

**1.1.** O objeto da locação constitui-se em um complexo de edificações denominado REFÚGIO CRISTÃO EVENTOS (RC.Eventos), situado na Fazenda Apoena – Quebrada dos Néris – altura do Km 23 da BR 251 – Distrito Federal.

**1.2.** A locação tem fim específico e vinculado exclusivamente à realização de eventos religiosos, sociais ou profissionais.

**1.3.** O RC.Eventos possui as seguintes edificações: 1) Casa para lideranças, com 4 suítes independentes; 2) auditório com galeria, tanque para batismo e vestiário em piso inferior; 3) sala para reuniões; 4) cozinha industrial equipada; 5) copa; 6) dois salões para refeições (interno e panorâmico) com banheiros coletivos (masculino e feminino); 7) alojamento coletivo feminino com baterias de banheiros e água quente; 8) Alojamento coletivo masculino com baterias de banheiros com água quente nos chuveiros; 9) alojamento coletivo para cozinheiros; 10) sala de ginástica; 11) área de lazer com piscina; 12) quadra esportiva com piso de granitina; 13) gerador de energia à combustão; e 14) lago artificial com água corrente em frente à casa das lideranças.

**1.4.** As edificações a que se referem o item anterior possuem as seguintes características:

a) Da **casa para lideranças**: das 4 (quatro) suítes, apenas três estarão disponíveis nesta locação. Das suítes disponíveis, duas possuem uma cama de casal cada, e 1 (uma) possui 2 (duas) camas de solteiro. Cada suíte possui um banheiro com chuveiro aquecido a energia solar.

b) Do **auditório**: amplo espaço com palco sobressaltado, galeria, tanque para batismo e vestiário em piso inferior;

c) Da **sala para reuniões**: local reservado para reuniões com até 60 pessoas em frente à piscina;

d) Da **cozinha**: espaço amplo com grandes pias, mesas para processamento de alimentos, refrigeradores e um fogão de lenha de cunho meramente decorativo;

e) Da **copa**: espaço amplo em frente à cozinha com mesas e cadeiras para refeições mais reservadas;

f) Dos **salões para refeições**: são dois refeitório: i) interno, com capacidade para aproximadamente duzentas (200) pessoas, com janelas rotativas equipadas com telas à prova de insetos; e ii) panorâmico, com capacidade para até trezentas (300) pessoas e banheiros para homens e mulheres;

g) Do **alojamento coletivo feminino**: um galpão com 200 m2, com capacidade para 65 treliches[[1]](#footnote-1), lavabos com torneiras semi-automáticas, espelhos, nove (9) sanitários e nove (9) chuveiros com sistema de aquecimento solar, sendo uma unidade destinada a pessoas com necessidades especiais, ainda sem as barras de auxílio;

h) Do **alojamento coletivo masculino**: possui as mesmas características do alojamento feminino, com a diferença de ter um sanitário a menos, o que é compensado por uma bateria de mictórios;

i) Do **alojamento coletivo para cozinheiros**: são dois espaços com beliches reservados, um para até 6 homens e um para até 6 mulheres;

j) Da **sala de ginástica**: espaço fechado com alguns equipamentos de ginástica (ainda não liberado para uso);

k) Da **área de lazer com piscina**: espaço com piscina com 10,30m x 4,30m, cercada e com chuveirão;

l) Da **quadra esportiva**: espaço para jogos esportivos, medindo 18m x 30m, com piso de granitina, disponível para futsal e voleibol; e

m) Do **gerador de energia à combustão**: trata-se de módulo gerador de energia, movido à combustão para fornecimento de energia elétrica em caso de cessação imprevista e momentânea do fornecimento pela Companhia Energética de Brasília.

**1.5.** Os **dormitórios** a que se referem as alíneas “g” e “h” do item anterior são equipados com a) camas de ferro, do tipo beliche ou treliche, e colchões de primeira linha, tipo D-33, medindo 0,78 x 1,78, da marca “Castor”, todos revestidos de uma sobrecapa de tecido e b) sistema contra incêndio abastecido a água, equipado com 15 metros de mangueira de 2” (duas polegadas), esguicho regulável e apoio de extintores químicos; todos os vãos são equipados com telas à prova de insetos.

**1.6.** Compõem o objeto da locação, sem qualquer custo adicional, as seguintes máquinas e equipamentos: a) 3 (três) fogões industriais, sendo um equipado com forno; b) 1 (um) fogão doméstico; c) 1 (um) “freezer” horizontal; d) 1 (um) “freezer” vertical; e) 1 (um) refrigerador doméstico; f) 1 (um) gerador de energia; g) mesas para processamento de alimentos e armários de cozinha; h) 2 (dois) bebedouros elétricos, um dos quais comportando 100 litros de água gelada; i) camas; j) colchões; k) mesas para refeições; e l) cadeiras; conforme inventário de bens que acompanha e faz parte integrante deste contrato.

**1.7.** Fica **PROIBIDO** o acesso ao rio e às suas margens não edificadas, bem como às áreas para além da cerca que margeia a estrada, à direita de quem chega ao local, de modo que as edificações e respectivas áreas, delimitadas por cercas e porteiras, não fazem parte da locação e, por isso, têm seu acesso restrito aos funcionários do local.

**1.8.** O espaço ao lado da sede, onde se situa o reservatório d’água e parte do morro podem ser liberados para “subida ao monte”, desde que com autorização prévia e sob orientação de funcionário da fazenda. Ainda assim, devem os usuários tomar seus próprios cuidados em relação à segurança.

### CLÁUSULA SEGUNDA: Do prazo da locação:

**2.1.** O prazo de ocupação do imóvel será das 17:00h do dia \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_ às 17:00h do dia \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_.

**2.2.** O acesso ao local contratado, bem como os pernoites restringem-se ao intervalo descrito no item 2.1 desta cláusula;

**2.2.1.** preparativos que antecedem o evento (montagem de som, ornamentação etc.) e que necessitam do acesso ao local em períodos diferentes do estipulado no item 2.1 desta cláusula, deverão ser autorizados previamente, respeitando-se sempre o horário das 7h às 17h, uma vez que o portão de acesso ao local é trancado às 17h.

**2.3.** Para efeito de cálculo do preço da locação, considerar-se-á a quantidade de \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) dias.

### CLÁUSULA TERCEIRA: Do preço da locação:

**3.1.** A locação se fará pelo preço de R$ \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) por pessoa/dia, independentemente da ocupação plena por um ou mais membros do evento.

**3.2.** O preço mínimo desta locação, referente a 90 pessoas, é de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

**3.2.1.** considera-se “uma pessoa”, para efeito de cobrança, todo ocupante do imóvel convidado pela LOCATÁRIA no período da locação, incluindo-se eventuais participantes de shows, comemorações ou atrações parciais, independentemente do pernoite nas dependências do RC.Eventos;

**3.3.** Crianças de até 5 (cinco) anos de idade não pagam e crianças de 6 (seis) a 10 (dez) anos pagam 50% do valor para cada diária.

### CLÁUSULA QUARTA: Do pagamento:

**4.1.** No ato da assinatura deste contrato, a locatária deverá antecipar 20% do valor da locação, considerada a previsão de participantes de seu evento.

**4.2.** A título de caução, no ato da assinatura deste instrumento, a locatária deverá entregar ao locador cheque no valor correspondente aos 80% restantes da estimativa total do contrato.

**4.3.** O cheque-caução a que se refere o item anterior será devolvido quando do pagamento do valor real da locação.

**4.4.** Em caso de desistência da locação por parte da locatária, esta perderá, em favor do locador, a antecipação a que se refere o item 4.1, sendo-lhe restituída apenas o cheque-caução.

**4.5.** O valor real da locação será definido após apuração do número exato de participantes do evento, nos termos do item 3.2.1, e de eventuais indenizações devidas pela locatária, conforme previsto nesta avença, incluindo no preço final o valor referente ao gás requisitado, o ressarcimento por eventuais avarias e extravio de utensílios de cozinha etc..

**4.6.** O acerto final de contas a que se refere o item anterior deve ser realizado no último dia da locação, ao termino do evento.

### CLÁUSULA QUINTA: Da responsabilidade do locador:

**5.1.** Cumpre ao Locador: a) disponibilizar o local para utilização da Locatária, entregando-o limpo e higienizado, incluindo pisos, paredes, pias, tanque e piscina; b) garantir água suficiente para os chuveiros, lavabos, pias da cozinha, descarga sanitária e sistema de incêndio; c) garantir o fornecimento de energia elétrica para iluminação e utilização dos equipamentos de cozinha e sistema de som, desde que não haja cessação acidental, momentânea e imprevista do fornecimento pela Companhia Energética de Brasília (CEB); d) fornecer vassouras, rodos, baldes e panos de chão; e d) manter no local funcionário para correção de eventuais falhas de funcionamento da estrutura em uso.

**5.2.** Em caso de cessação, acidental, momentânea e imprevista, do fornecimento de energia elétrica pela Companhia Energética de Brasília (CEB), o locador colocará em funcionamento o gerador de energia movido a diesel, que tem capacidade para suprir o fornecimento de energia elétrica até a restauração da energia por parte da CEB e, no máximo, até as 24:00 horas do dia, limitando o fornecimento de energia para apenas uma lâmpada em cada dormitório, 1 (uma) lâmpada em cada sanitário e iluminação racional na cozinha, refeitório, auditório, suíte(s) ocupada(s) e para o sistema de som moderado;

5.3. Opcionalmente, o locador manterá no local utensílios de cozinha e material de limpeza/higienização que estarão à disposição da locatária pelos seguintes preços: .............................

5.3.1. As solicitações referentes aos materiais a que se referem o item 5.3 deverão ser feitas das 8 às 17h, em razão da jornada de trabalho da funcionária do RC.Eventos.

### CLÁUSULA SEXTA: Da responsabilidade da locatária:

**6.1.** Testar cada equipamento ou utensílio disponível na locação, a fim de certificar-se de suas condições de uso e funcionamento para, ao final, restituí-los no estado em que lhe foram entregues.

**6.2.** Informar, no ato da assinatura deste contrato, a quantidade de conjuntos cama/colchão que necessitará em cada alojamento, masculino e feminino.

**6.3.** Solicitar, com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, eventual remanejamento de qualquer equipamento, móvel ou bem descrito no inventário de bens, e dos quais a locatária venha a necessitar.

**6.4.** Zelar pela boa utilização e conservação da estrutura, dos equipamentos, dos móveis e utensílios colocados à sua disposição, cumprindo-lhe indenizar as avarias decorrentes do seu mau uso.

**6.5.** Zelar pela segurança das pessoas participantes de seu evento, devendo responder pelos danos civis ou penais decorrentes de acidentes ou de incêndio provocados por culpa dos usuários ou por mau uso dos equipamentos, estrutura e utensílios à sua disposição.

**6.6.** Zelar e responder pela segurança e acompanhamento das crianças e dos adolescentes e adultos que forem levados ao local pelos participantes do evento, a fim de se evitar acidentes, especialmente em razão da existência de locais que ainda não possuem parapeito ou corrimãos, além de áreas em obras que estão cercadas por cordão de isolamento;

**6.7.** Entregar a propriedade nas mesmas condições de limpeza e higiene que o recebeu, incluindo piso, paredes, pias e tanque.

**6.7.1.** a locatária pode optar por realizar apenas a limpeza básica e pagar uma taxa de R$200,00 (duzentos reais) para por uma limpeza saneadora;

**6.8.** Recolher em recipiente próprio todo o lixo produzido, deixando-o em lugar designado pelos funcionários do local, o qual o transportará posteriormente para a lixeira situada às margens da BR-251, próxima à Escola Classe local;

6.8.1 Restos de comida deverão ser depositados em recipiente que possam ser removidos com mais frequência, desde que solicitado ao funcionário responsável;

**6.9.** Acompanhar a vistoria a ser realizada ao final de sua locação, informando eventuais avarias à estrutura, aos móveis, aos equipamentos e aos utensílios colocados à sua disposição, incluindo-se aí possíveis extravios, para registro em laudo de vistoria a ser apresentado no momento do acerto final de contas a que se referem os itens 4.5 e 4.6 da cláusula quarta deste contrato.

**6.10.** Para a realização de seu evento, cumpre à locatária responsabilizar-se pelos itens descritos a seguir, uma vez que não estão incluídos nesta locação:

a) alimentação dos participantes do evento (caso não contratado o serviço de *buffet*);

b) gás empregado no preparo e cozimento de alimentos (caso não contratado o serviço de *buffet*);

c) repelentes contra mosquitos;

d) sabões, detergentes de uso na cozinha e lavabos (caso não contratado o serviço de limpeza/higienização);

e) papel toalha e papel higiênico (caso não contratado o serviço de limpeza/higienização);

f) roupas de cama (lençóis, cobertores, travesseiros, toalhas de banho/rosto);

g) sistemas de som, imagem e vídeo (caso não contratado o serviço de som/imagem);

h) serviço de limpeza (caso não contratado o serviço de limpeza/higienização);

i) serviço de transporte de mercadorias e de pessoas.

**6.10.1.** O papel higiênico, após o uso, **deve** ser descartado no próprio vaso sanitário; absorventes e outras substâncias não solúveis na água, deverão ser depositados nas lixeiras.

**6.11.** Considerando as condições climáticas e ambientais do RC.Eventos, que se situa em zona rural e às margens de um rio, a locatária deve informar aos participantes de seu evento que:

a) cobertores são necessários, devido ao esfriamento noturno;

b) insetos fazem parte da composição natural do local e para evitá-los basta usar repelentes e manter fechadas as telas de acesso aos alojamentos e as portas das suítes;

c) não devem levar comida para o interior dos alojamentos para não atrair insetos e animais silvestres;

d) o contato direto com a natureza é saudável, mas implica “abrir-se mão”, de algum conforto proporcionado pelos centros urbanos;

e) em caso de queda de energia será ligado um gerador de eletricidade, o que implicará, neste caso, a redução do fornecimento de energia.

**6.12.** A locatária **deve**, também, orientar os participantes de seu evento:

a) da sua responsabilidade pela preservação dos móveis, estruturas e equipamentos do local, incluindo as plantas ornamentais;

b) do cuidado especial com o **USO DOS COLCHÕES**, que não devem ser removidos de seus locais originais e nem entrar em contato com líquidos, razão pela qual fica **proibida a remoção das capas** que os revestem;

c) do alto risco de incêndio em especial nos alojamentos devido à quantidade de colchões no local, de modo que fica expressamente proibida a manipulação de fogo, elementos inflamáveis, ferro de passar roupas ou chapinhas de cabelo nos alojamentos;

d) das limitações de acesso constante do item 1.7 da cláusula primeira deste contrato;

e) que a água para os chuveiros é aquecida por energia solar, o que exige uso parcimonioso, principalmente em dias de pouco sol;

f) das condições de uso previstas neste instrumento e sobre os cuidados para se evitar acidentes, alertando, em especial, quanto aos locais com ausência de parapeito ou corrimãos, bem como quanto às áreas em obras cercadas por cordão de isolamento;

g) que são expressamente proibidas atividades de caça e pesca no local e, por se tratar de uma APP (Área de preservação permanente), os usuários do local ficam advertidos que qualquer dano à vegetação local os sujeitam, pessoalmente, às sanções dos órgãos competentes.

h) a porteira principal de acesso ao local permanecerá trancada fora dos horários de chegada e saída dos participantes do evento e que eventual acesso antes ou depois desses horários ficará sob a responsabilidade de pessoa(s) designada(s) pela locatária, que ficará com as chaves da porteira durante o período da locação.

i) eventual dificuldade de acesso ao local, fora dos horários a que se referem o item anterior, podem, alternativamente, ser solucionados mantendo-se contato com os telefones 8468-3128 / 8444-4425 / 8431-8607, **lembrando que somente a operadora OI disponibiliza sinal de celular na região**.

### CLÁUSULA SÉTIMA: Da assinatura do contrato, entrega e devolução das chaves:

7.1.  A entrega das chaves está condicionada ao cumprimento das exigências descritas na cláusula quarta.

7.1.1. Toda a transação presencial será feita no local seguinte: SRTV/Norte, Qd 701, Edifício Brasília Rádio Center, sobreloja 04/26, Telefone: (61) 3328-1727 / 8506-6138.

7.1.2. O responsável pelo evento deverá agendar o horário para o efetivo cumprimento destas exigências.

### CLÁUSULA OITAVA: Do foro:

8.1. Elege-se o foro de Brasília-DF para dirimir eventuais dúvidas que decorrerem da execução e cumprimento deste contrato.

8.2. Estando assim acordados, firmam o presente termo em duas vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas idôneas e capazes, para que surtam os efeitos legais.

Brasília, de de 20 .

.............................................................................

Locador:

.............................................................................

P/Locatária:

Testemunhas:

................................................................................................

................................................................................................

1. este vocábulo não existe; trata-se de um neologismo que se aproxima fonicamente a “beliche” que originariamente não significa 2 camas. A significação pretendida é de três camas sobrepostas. [↑](#footnote-ref-1)