

## **CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação que fazem entre si, de um lado **DSL GESTAO E ADMINISTRACAO DE IMÓVEIS PROPRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.585.482/0001-91, com sede e domicilio na Quadra 01 Conj. A Lote 10, Sala 02 – Setor Sul, Gama/DF e **HENRIQUE CESAR VIANNA MAGALHÃES**, brasileiro, casado, médico, portador da C.I nº 291.830 SSP/DF inscrito no CPF/MF 132.271.061-91, residente e domiciliado nesta Capital denominado **LOCADOR** aqui representado por seus procuradores Srs. **LUCIANO DE DRUMOND VERANO**, brasileiro, casado, imobiliário, portador da C.I nº 1.279.855 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob o nº 584.249.621-68 e **EMIR KAMEL ABDUL HAK**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, portador da C.I nº 9909 CRECI 8ª região, inscrito no CPF/MF sob o nº 578.840.641-20, todos com endereço na SHCS CR Qd. 510 Bloco B Entrada 43 Sala 101 – Asa Sul, Brasília/DF, e do outro lado, **WILKER JÚNIO DE JESUS DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, freelancer, portador da C.I nº 4.225.514 SESP/DF, inscrito no CPF/MF nº 053.537.251-58, residente e domiciliado nesta Capital, simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, têm justo e acordado as cláusulas seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO**

O objeto do presente contrato é a locação do imóvel sito na **QR 103 CONJUNTO G LOTE 1/14 APTO 201, SANTA MARIA - BRASILIA-DF, CEP: 72.503-407**, regida pela da **Lei nº 8.245/91, com as alterações da Lei nº 12.112/2009**. O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, segundo o laudo de vistoria entregue no ato da assinatura deste contrato de locação, sendo obrigatória a limpeza e pintura do mesmo por ocasião da devolução das chaves.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DO ALUGUEL E ENCARGOS**

O aluguel mensal livremente convencionado é no valor de **R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais)**, que deverá ser pago até o dia 08 (oito) de cada mês por meio de boletos bancários em favor de NOVA AURORA IMOBILIÁRIA LTDA.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - O não pagamento do aluguel no prazo convencionado acima sujeitará o (a) LOCATÁRIO (A) ao pagamento de multa no valor equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e juros de mora de 1% (um por cento ao mês) ou fração, atualizado monetariamente com base na variação acumulada do IGP-M/FGV até a data do efetivo pagamento, sendo que a partir do QUINTO DIA APÓS O VENCIMENTO, será iniciado procedimento de cobrança cartorária e/ou judicial, a partir do qual já incidirá 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, a título de honorários advocatícios.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – Fica acordado que o Locatário(a) pagará o valor de **R\$ 50,00(cinquenta reais)** a título de rateio de água e energia da área comum e limpeza dos corredores.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DOS FIADORES**

O LOCATÁRIO não apresenta fiadores, mas compromete-se a cumprir fielmente todas as cláusulas deste contrato de locação. Em substituição a apresentação dos 2(dois) fiadores, o locatário depositará em conta bancária da Imobiliária a quantia de **R\$ 1.950,00 (um mil e novecentos e cinquenta reais)** como caução. Este valor poderá ser sacado pelo LOCADOR (A), já no dia seguinte a data de vencimento da 1ª (primeira) parcela em atraso.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - O LOCADOR (A) poderá pedir a desocupação imediata do imóvel caso a fração sacada da caução não seja reposta em 24 horas após seu saque, ou seja, fica o LOCATÁRIO (A) comprometido em manter o valor total da caução mencionado nesta clausula até o fim do contrato.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – O LOCADOR (A) devolverá ao LOCATÁRIO a quantia de **R\$ 1.950,00 (um mil e novecentos e cinquenta reais)** ao fim do contrato.



#### **CLÁUSULA QUARTA – DA ATUALIZAÇÃO/REAJUSTAMENTO**

O aluguel mensal acima pactuado será reajustado anualmente de acordo com a variação acumulada do IGP-M/ FGV no período.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - Em caso de extinção do IGP-M/FGV, o reajuste do aluguel se dará de acordo com o novo índice estabelecido pelo governo em substituição a este último.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - Se em virtude de lei posterior vier a ser admitido o reajuste do valor do aluguel em periodicidade inferior a ora pactuada, será reduzido para o prazo mínimo que venha a ser permitido.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DO PRAZO**

O prazo da locação é de 30 (trinta), meses a contar do dia 02/12/2024 e findando-se em 01/06/2027, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, não havendo como presumida falta de oposição do (a) LOCADOR (A) o fato de, findo o prazo, continuar o (a) LOCATÁRIO (A) na posse do imóvel por qualquer motivo.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - No prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes do término deste contrato, o (a) LOCATÁRIO (A) se compromete a informar, por escrito e de forma inequívoca, ao (à) LOCADOR (A) o seu interesse em renovar o presente contrato, se for o caso, ou em devolver o imóvel ora ocupado.

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - Caso o (a) LOCATÁRIO (A) não se manifeste, pela renovação do contrato ou pela devolução das chaves do imóvel e consequente rescisão contratual e permaneça na posse do imóvel após o término do prazo deste contrato, pagará por ALUGUEL-PENA o valor de 01 (um) aluguel atualizado a ser cobrado através de advogado, extrajudicialmente ou judicialmente, acrescido de honorários advocatícios no valor de 20% (vinte por cento) sobre o valor cumulativo da cobrança.

SUBCLÁUSULA TERCEIRA - O tempo despendido com a recuperação do imóvel, acaso devolvido em más condições, será computado como período corrente de aluguel e assim será cobrado do (a) LOCATÁRIO (A) com os acréscimos previstos nas cláusulas acima.

SUBCLÁUSULA QUARTA – Uma vez expirado o prazo de validade deste contrato, em hipótese nenhuma, este se renovará automaticamente, sendo necessária a renovação do mesmo estabelecendo o novo prazo de vigência em comum acordo entre as partes.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DOS OUTROS ENCARGOS**

Além do aluguel, é obrigação do (a) LOCATÁRIO (A) o pagamento dos encargos e taxas ordinárias de condomínio e luz, bem como todos e quaisquer tributos e suas respectivas majorações ou multas que incidam ou venham a incidir sobre os mesmos.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA – O (A) LOCATÁRIO (A) pagará o IPTU/TLP do imóvel objeto deste contrato. No corrente ano o (a) LOCATÁRIO (A) pagará o referido imposto proporcional aos dias que ocupar o imóvel. O imposto devido será apresentado ao (à) LOCATÁRIO (A) por meio do CRONOGRAMA DE VENCIMENTOS, documento anexo e parte integrante deste contrato de locação;

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - Na entrega das chaves do imóvel, o (a) LOCATÁRIO (A) compromete-se a apresentar os comprovantes de pagamento das contas de luz e condomínio, com seus respectivos valores residuais a serem obtidos por este junto às concessionárias (CAESB, CEB e síndico e/ou administração do condomínio).

SUBCLÁUSULA TERCEIRA - Entende-se por valor residual de água, luz e condomínio o valor de consumo referente ao período compreendido entre o último vencimento destas contas e o dia da efetiva entrega das chaves do imóvel.

SUBCLÁUSULA QUARTA – O (A) LOCATÁRIO (A) deverá apresentar ao (à) LOCADOR (A), sempre que este solicitar, os comprovantes dos pagamentos dos encargos previstos neste contrato, especialmente recibos de aluguéis, de taxas de condomínio, contas de luz, etc., exigindo recibo caso faça a entrega dos comprovantes já pagos.

SUBCLÁUSULA QUINTA - Caso o (a) LOCATÁRIO (A) não efetue pontualmente o pagamento dos encargos devidos, obrigando desta forma o (a) LOCADOR (A) a fazê-lo, os valores pagos por este serão reembolsados pelo (a) LOCATÁRIO (A) acrescidos de 10% (dez por cento) de multa e juros de mora de 1% a.m. (um por cento ao mês) e atualização monetária diária com base na variação acumulada do IGP-M/FGV até a data do pagamento, sendo que a partir de eventual procedimento de cobrança cartorária e/ou judicial, incidirá 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, á título de honorários advocatícios.



SUBCLÁUSULA SEXTA - O (A) LOCATÁRIO (A) obrigar-se a fazer o seguro contra incêndio do imóvel locado. Se a opção for por uma companhia de seguros de sua escolha a mesma deve ser de absoluta idoneidade, pelo valor equivalente a 100 (cem) vezes o valor do aluguel. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) preferir, poderá fazer o seguro contra incêndio por intermediação desta imobiliária, revertendo o prêmio do referido seguro em benefício do (a) Locador (A). O mesmo deverá ser renovado anualmente em até 15 dias antes do vencimento de cada período, incumbindo-se o(a) LOCATÁRIO (A) nos dias seguintes a efetivação do seguro, entregar ao(a) LOCADOR (A) a apólice respectiva Art. 22, Inciso VIII, Lei 8.245/91.

SUBCLÁUSULA SÉTIMA - Qualquer tolerância ou concessão do (a) LOCADOR (A) para com o (a) LOCATÁRIO (A), quando não manifestado por escrito, não constituirá precedente invocável por este e não terá força para alterar obrigações estipuladas neste instrumento.

SUBCLÁUSULA OITAVA - O (A) LOCATÁRIO (A) não terá direito de reter o pagamento do aluguel, ou de qualquer outra quantia devida nos termos do presente contrato, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

### **CLÁUSULA SÉTIMA - DO USO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel locado destina-se exclusivamente ao uso residencial do (a) próprio (a) LOCATÁRIO (A), que se obriga a usá-lo e conservá-lo, como se fosse seu, executando, às suas expensas os reparos e consertos de estragos a que der causa por ação ou omissão, obrigando-se ainda a:

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - Cumprir o Código de Edificações de Brasília-DF;

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - Não instalar no imóvel, em hipótese alguma, oficina de qualquer natureza ainda que para se proceder a pequenos consertos;

SUBCLÁUSULA TERCEIRA - Comunicar imediatamente ao (à) LOCADOR (A), por escrito e mediante confirmação de recebimento, a ocorrência de avarias na estrutura ou nas instalações do imóvel, onde não podem ser depositados artigos inflamáveis, explosivos ou de fácil deterioração, sob pena da sua responsabilização por agravamento dos danos. Responderá o (a) LOCATÁRIO (A) por incêndio ocorrido no imóvel, se não provar caso fortuito ou força maior, vício de construção ou propagação do fogo originado de outra dependência do prédio;

SUBCLÁUSULA QUARTA - Entregar ao (à) LOCADOR (A), mediante recibo, todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelos danos que causar ao (à) LOCADOR (A), inclusive multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso no pagamento ou satisfação no cumprimento de determinações por aqueles poderes, bem como de quaisquer outros documentos do interesse do (a) LOCADOR (A) que sejam deixados aos seus cuidados;

SUBCLÁUSULA QUINTA - No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, estas poderão ser efetuadas desde que com a anuência expressa do (a) LOCADOR (A), ficando o (a) LOCATÁRIO (A) obrigado (a) a repor por ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado, seu estado original, não podendo exigir qualquer indenização ou retenção do imóvel por tal motivo;

SUBCLÁUSULA SEXTA - Com prévia comunicação ao (à) LOCATÁRIO (A), facultar vistoria no imóvel a critério do (a) LOCADOR (A), bem assim permitir visita de possíveis interessados, no caso de venda, quando deverá ser fixado o período de 02 (duas) horas diárias para visitas a ser estipulado no momento oportuno, de acordo com as conveniências pessoais do (a) LOCATÁRIO (A);

SUBCLÁUSULA SÉTIMA - Não transferir este contrato, não sublocar, ceder ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte;

SUBCLÁUSULA OITAVA - Promover os reparos de que o imóvel necessitar, observando-se as cores e qualidades das tintas existentes no início da locação e com a anuência do (a) LOCADOR (A). Caso os reparos necessários não sejam implementados pelo (a) LOCATÁRIO (A) em tempo hábil, fica o (a) LOCADOR (A), por meio de seus prepostos, autorizado a fazê-lo nos termos do art. 26, da Lei 8.245/91, com as alterações da Lei nº 12.112/2009.

SUBCLÁUSULA NONA - O descumprimento dessa obrigação facultará a execução pelo (a) LOCADOR (A), ou por terceiros à sua livre escolha, dos reparos ou substituições necessárias e da pintura, depois de tomada de preços de três firmas especializadas, cobrado então do (a) LOCATÁRIO (A) o custo final atualizado, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros à razão de 1% a.m. (um por cento ao mês).



SUBCLÁUSULA DÉCIMA – Quando da devolução do imóvel, este receberá pintura nova cujos materiais e mão de obra poderão ser cotados tanto pelo (a) LOCATÁRIO (A), quanto pelo (a) LOCADOR (A), ficando desde já acertado que o serviço de pintura deverá ser executado por profissional habilitado e os materiais a serem usados deverão ser de 1ª (primeira) linha no mercado. O LOCATÁRIO (A) receberá o imóvel pintado e faxinado e o devolverá para o LOCADOR (A) nas mesmas condições de conservação em que o recebeu.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES**

A parte que não cumprir total ou parcialmente qualquer obrigação contratual será imposta multa equivalente a 03 (três) alugueis, cumulativamente, com multa compensatória, a saber:

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - Aluguéis pagos com atraso, serão corrigidos diariamente pela divisão “pro rata”, do índice de reajustamento contratual eleito pelas partes, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e de juros de mora de 1% a.m. (um por cento ao mês), acrescidos esses índices também sobre o valor dos encargos liquidados com atraso – além de honorários, se houver cobrança através de advogado;

SUBCLÁUSULA SEGUNDA – A rescisão deste contrato antes do prazo de 01 (um) ano, contado da data da sua assinatura, implicará na multa equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor restante do contrato, que incidirá sobre a parte interessada na rescisão. LOCATÁRIO (A) e LOCADOR (A) poderão rescindir o contrato de locação a partir do 13º mês de vigência do mesmo sem o pagamento da multa rescisória e/ou indenização de qualquer natureza, desde que comunicando por escrito, com prazo de antecedência de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO**

Este ajuste poderá ser rescindido no caso de não cumprimento de obrigação legal ou contratual, cabendo à parte inocente optar pela rescisão ou imposição das multas cabíveis, ou exigir o implemento da obrigação não cumprida e o pagamento das penas previstas.

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - A ocorrência de caso fortuito ou motivo de força maior que impeça a utilização do imóvel para o fim a que se destina, acarretará rescisão automática do contrato, livre o (a) LOCADOR (A) do pagamento de qualquer indenização pelas consequências materiais ou pessoais surgidos, com relação aos pertences, aos haveres e a segurança pessoal do (a) LOCATÁRIO (A) e os ocupantes do imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA INDENIZAÇÃO E DO DIREITO DE RETENÇÃO**

Toda e qualquer benfeitoria realizada no imóvel, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel, não podendo o (a) LOCATÁRIO (A) pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção em razão delas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

SUBCLÁUSULA PRIMEIRA - Este contrato obriga as partes, seus sucessores e herdeiros;

SUBCLÁUSULA SEGUNDA - Caracterizará abandono do imóvel, autorizando a imissão do (a) LOCADOR (A) na posse do imóvel, a ausência habitual do (a) LOCATÁRIO (A) ou do seu representante legal, associada à falta de pagamento de 01 (um) mês de aluguel;

SUBCLÁUSULA TERCEIRA - Por ausência habitual do (a) LOCATÁRIO (A) entende-se o fechamento do imóvel por mais de 60 (sessenta) dias, ou o seu comparecimento apenas esporádico no imóvel.

SUBCLÁUSULA QUARTA - As penalidades previstas neste contrato são cumulativas;

SUBCLÁUSULA QUINTA - As citações, notificações e intimações das partes contratantes far-se-ão por qualquer dos meios previstos no Código de Processo Civil e na Lei do Inquilinato, em vigor, a critério de quem as requerer;



### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO**

Fica eleito o foro de Brasília - Distrito Federal, para a solução de quaisquer questões decorrentes do presente Contrato, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Em qualquer ação que tenha por objeto a discussão do presente contrato ou da locação, a citação, intimação ou notificação do (a) LOCATÁRIO (A) e fiadores far-se-á mediante correspondência com aviso de recebimento ou telegrama.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Caso de purgação de mora ou cobrança de aluguel e encargos contratuais por advogado, serão devidos honorários de 20% (vinte por cento) sobre o total da dívida.

Estando as partes de pleno acordo, justas e contratadas, desde já se obrigam por si seus herdeiros ou sucessores ao total e irrenunciável cumprimento do presente contrato, que lido e achado conforme, lavrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinam junto com os fiadores.

Brasília/DF, 29 de novembro de 2024

**LOCADOR (A):** DSL GESTAO E ADMNISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PROPRIOS LTDA  
CNPJ/MF N°: 17.585.482/0001-91  
HENRIQUE CESAR VIANNA MAGALHÃES  
CPF/MF N°: 132.271.061-91  
**LUCIANO DE DRUMOND VERANO**  
**CPF/MF N°: 584.249.621-68**  
**EMIR KAMEL ABDUL HAK**  
**CPF/MF N°: 578.840.641-20**

**LOCATÁRIO (A):** **WILKER JÚNIO DE JESUS DOS SANTOS**  
**CPF/MF N°: 053.537.251-58**