

CONTRATO DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL
GARANTIA DE CAUÇÃO

LOCADOR: LUIZ FELIPE TRINDADE ALMEIDA, CPF nº. 23562790082.

LOCATARIO: JAIME FLAVIO SIMON BARBOSA, CPF nº. 01795909013.

IMÓVEL: EPTG – QELC EQ 3/4, LOTE 2, AP 303, LÚCIO COSTA, GUARÁ DF.

PRAZO: CONTRATO 24 MESES – DE 04/12/2025 A 03/12/2027.

ALUGUEL MENSAL: 1.400,00.

LOCADOR(A): LUIZ FELIPE TRINDADE ALMEIDA, brasileiro, casado, aposentado, portador(a) da carteira de identidade nº. 1874337, inscrito no CPF sob o nº. 23562790082, residente e domiciliado à QE3 bloco A6 Apt 305 Lúcio Costa, CEP 71100106 - Brasília DF

LOCATÁRIO: JAIME FLAVIO SIMON BARBOSA, brasileiro, casado, inscrito no CPF nº 01795909013, residente e domiciliado à SMU QRSA casa 221, Cruzeiro, CEP 70600000 – DF, telefone 61 996740830.

As partes acima qualificadas, têm entre si ajustado, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a locação do imóvel abaixo descrito, sob as cláusulas e condições seguintes, de acordo com as disposições estabelecidas na lei nº 8.245/91 e demais legislações pertinentes.

CLÁUSULA 1 - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel localizado em **EPTG – QELC EQ 3/4, LOTE 2, AP 303, CEP 71100140, LÚCIO COSTA, GUARÁ DF**, devidamente inscrito em Brasília DF sob o nº 45977917.

CLÁUSULA 2 - DO PRAZO

O prazo da presente locação é de 24 (vinte e quatro meses), com início em 04 de dezembro de 2025 e término em 03 de dezembro de 2027.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Findo o prazo estabelecido nesta cláusula, caso haja conveniência recíproca, a locação passará a vigorar por prazo indeterminado, mantidas todas as demais cláusulas deste contrato. A qualquer tempo, tanto o LOCADOR quanto o LOCATÁRIO poderão denunciar o contrato, mediante aviso prévio por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, obrigando-se o LOCATÁRIO a observar as regras de devolução do imóvel previstas neste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o LOCATÁRIO solicite a rescisão do presente contrato antes do término do prazo ajustado, ficará obrigado ao pagamento de multa contratual equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal, acrescido das taxas e encargos, calculados com base no último mês de locação, proporcionalmente ao tempo restante do contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – DISPENSA DE MULTA: O LOCATÁRIO ficará isento do pagamento da multa prevista no parágrafo anterior se a devolução do imóvel decorrer de transferência, promovida por seu empregador, público ou privado, para prestar serviços em cidade diversa daquela onde se localiza o imóvel ora locado, desde que notifique o LOCADOR por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA 3 - DO ALUGUEL, ENCARGOS E DESPESAS

O aluguel mensal ajustado para a presente locação é de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), além de todos os tributos, taxas e despesas administrativas, doravante denominados “encargos”, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como: taxa de incêndio, IPTU, cotas condominiais ordinárias, conforme disposto no artigo 23 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – PAGAMENTO E LOCAL: O aluguel e os encargos terão vencimento impreterivelmente no dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencido. O pagamento deverá ser realizado via boleto bancário ou PIX com descritivo dos débitos encaminhado ao LOCATÁRIO. Os encargos referentes ao imóvel (tais como IPTU, taxa de incêndio e cotas condominiais) deverão ser quitados até a data de vencimento estipulada em cada boleto ou guia específica. O comprovante de pagamento terá validade como recibo de quitação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – NÃO RECEBIMENTO DO BOLETO: Caso o LOCATÁRIO não receba o boleto bancário até o dia que antecede ao vencimento, deverá entrar em contato com o LOCADOR ou com sua administradora para solicitar a segunda via. A ausência de recebimento do boleto não será considerada justificativa para o atraso no pagamento.

PARÁGRAFO TERCEIRO - INADIMPLÊNCIA: Em caso de inadimplemento, incidirá sobre o valor do aluguel e dos encargos multa moratória de 10% (dez por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária com base no índice oficial vigente, caso o atraso ultrapasse 30 (trinta) dias.

PARÁGRAFO QUARTO – COMUNICAÇÃO AOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO DE CRÉDITO: Caso o

LOCATÁRIO não quite os débitos decorrentes deste contrato, inclusive aluguéis, encargos, multas, custas judiciais e extrajudiciais, o LOCADOR ou sua administradora ficam autorizadas a comunicar tais débitos aos órgãos de proteção ao crédito, como SERASA e SPC.

CLÁUSULA 4 - REAJUSTE DE ALUGUEL

O valor do aluguel será reajustado anualmente, na mesma proporção da variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), verificada nos 12 (doze) meses imediatamente anteriores ao mês do reajuste. A atualização será feita a cada período de 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência contratual, até o término da locação.

Caso o índice apresente variação negativa, o valor do aluguel não será reduzido, permanecendo inalterado até o próximo período de reajuste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - ALTERAÇÃO LEGISLATIVA: Na hipótese de alteração ou revogação da Medida Provisória nº 542, de 30 de junho de 1994, ou de qualquer outra norma que regule a periodicidade dos reajustes, o aluguel poderá ser corrigido no menor prazo que a nova legislação vier a permitir, prevalecendo sempre a maior periodicidade admitida por lei para esse tipo de reajuste, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO - AUSÊNCIA DE REAJUSTE NÃO IMPLICA RENÚNCIA: Ainda que o LOCADOR por qualquer motivo e a seu exclusivo critério, deixe de aplicar o reajuste a qualquer tempo, disso não se induzirá novação ou modificação das condições aqui estabelecidas, cobrando-se-lhes as diferenças respectivas.

CLÁUSULA 5 - DO USO E DA DESTINAÇÃO

O IMÓVEL objeto deste contrato deverá ser utilizado exclusivamente para fins residenciais, sendo expressamente vedado ao LOCATÁRIO alterar, ainda que parcialmente, a destinação estabelecida neste contrato, sob pena de rescisão contratual por infração legal e contratual.

PARÁGRAFO ÚNICO: É terminantemente proibido ao LOCATÁRIO sublocar, ceder, transferir ou sub-rogar total ou parcialmente os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, bem como permitir que terceiros utilizem o imóvel, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do LOCADOR, que poderá negar a autorização a seu exclusivo critério, sem necessidade de justificativa.

CLÁUSULA 6 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E LOCATÁRIO

O LOCADOR se obriga a entregar o IMÓVEL ao LOCATÁRIO livre de impedimentos, em condições adequadas ao uso residencial, em perfeito estado de conservação e funcionamento, conforme descrito no Laudo de Vistoria Inicial, garantindo o uso pacífico durante todo o período da locação, incluindo eventuais prorrogações.

O LOCATÁRIO, por sua vez, compromete-se a, ao término da locação, devolver o imóvel inteiramente desocupado e nas mesmas condições em que o recebeu, conforme apurado no referido Laudo de Vistoria Inicial, sob pena de responsabilização por infração contratual e obrigação de indenizar o LOCADOR pelos custos de eventuais reparos ou reposições.

PARÁGRAFO ÚNICO: Sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação vigente e neste contrato, o LOCATÁRIO obriga-se a:

- I – Pagar pontualmente o aluguel e os encargos locatícios nas datas acordadas;
- II – Manter o imóvel em perfeito estado de conservação e habitabilidade, sendo responsável por todos os danos decorrentes de uso inadequado, negligência ou má conservação, reparando imediatamente qualquer estrago causado por si, seus dependentes, prepostos ou visitantes;
- III – Utilizar o imóvel exclusivamente para fins residenciais, sendo vedada sua cessão, sublocação ou transferência, total ou parcial, sem autorização expressa e por escrito do LOCADOR;
- IV – Cumprir e fazer cumprir a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno, quando aplicável, assumindo integralmente as penalidades e responsabilidades decorrentes de seu descumprimento;
- V – Comunicar por escrito o LOCADOR qualquer dano, defeito ou vício que exija reparação por parte do LOCADOR;
- VI – Permitir o acesso ao imóvel, sempre que previamente notificado, a profissionais indicados pelo LOCADOR, para realização de vistorias, manutenções ou reparos necessários à preservação do imóvel.

CLÁUSULA 7 - DO CONSERTO, REPARO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO obriga-se a realizar, às suas expensas, todos os consertos, reparos e manutenções internas que o imóvel vier a necessitar durante a vigência da locação, desde que tais necessidades não decorram de vícios ou defeitos estruturais ou de construção, os quais permanecerão sob responsabilidade do LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os materiais e acabamentos eventualmente substituídos deverão obrigatoriamente manter padrão e qualidade equivalentes aos originais, conforme recebido no início da locação.

O LOCATÁRIO será integralmente responsável por quaisquer danos causados ao imóvel por terceiros, dependentes, visitantes ou conviventes, comprometendo-se a reparar integralmente os prejuízos ou, caso não o faça, indenizar o LOCADOR pelos custos correspondentes..

CLÁUSULA 8 - DAS BENFEITORIAS

O LOCATÁRIO não poderá realizar qualquer benfeitoria ou modificação no IMÓVEL, ainda que considerada necessária, útil ou voluptuária, sem a prévia e expressa autorização do LOCADOR, por escrito, devendo constar da autorização a descrição detalhada da obra, bem como eventual previsão de indenização, se houver.

Fica desde já convencionado que o LOCATÁRIO renuncia expressamente a qualquer direito de indenização, compensação ou retenção em razão de benfeitorias realizadas no imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, ainda que autorizadas pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO – Caso o LOCATÁRIO realize benfeitorias ou modificações sem a devida autorização, o LOCADOR poderá exigir a imediata restauração do imóvel ao estado original, às expensas do LOCATÁRIO. Na impossibilidade de reversão, as benfeitorias incorporar-se-ão ao imóvel, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer direito à indenização, retenção ou compensação de qualquer natureza.

CLÁUSULA 9 - DA NATUREZA DOS VÍCIOS E DEFEITOS

Caso o IMÓVEL apresente vícios aparentes anteriores à locação — assim considerados aqueles de fácil identificação e registrados na Vistoria Inicial, como rachaduras em vidros, desgaste de pintura, trincas ou falhas em revestimentos —, o LOCADOR não estará obrigado a realizar qualquer reparo. Tais condições foram aceitas pelo LOCATÁRIO no ato da locação, sendo eventuais descontos ou valores reduzidos de aluguel definidos com base nessas circunstâncias.

Nesses casos, os reparos poderão ser feitos pelo LOCATÁRIO, se assim desejar, às suas próprias expensas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Nos casos em que o IMÓVEL apresentar vícios ou defeitos não aparentes, que comprometam suas condições normais de uso — como infiltrações estruturais, vazamentos ocultos ou falhas internas nas instalações —, caberá ao LOCADOR realizar os reparos necessários, desde que notificado pelo LOCATÁRIO e comprovada sua responsabilidade.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em situações emergenciais, que exijam reparos imediatos para evitar danos maiores ao imóvel – como rompimento de tubulação com vazamento acentuado, curto-circuito com risco de incêndio ou vazamento de gás –, fica o LOCATÁRIO autorizado a realizar os reparos em nome do LOCADOR, desde que:

1. comunique previamente o LOCADOR e;
2. apresente comprovação do defeito, sua extensão e ausência de culpa, por meio de imagens, laudos ou outros meios razoáveis.

As manutenções deverão ser feitas com base em preços médios de mercado, sob pena de não reembolso. Não haverá reembolso nos casos em que ficar evidenciado que o dano decorreu de culpa do LOCATÁRIO ou de terceiros a ele vinculados.

CLÁUSULA 10 - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Finda a locação, por qualquer motivo, o LOCATÁRIO obriga-se a:

- a) comprovar a inexistência de débitos perante os prestadores de serviços públicos não incluídos nos encargos locatícios;
- b) desocupar integralmente o imóvel, retirando todos os seus bens e pessoas;
- c) certificar-se de que não possui nenhuma pendência relativa às obrigações assumidas neste contrato;
- d) notificar o LOCADOR para a realização da vistoria de saída (“Laudo de Vistoria Final”), até a data efetiva da rescisão contratual;
- e) restituir o imóvel, suas instalações e eventuais bens móveis que lhe tenham sido disponibilizados durante a locação, conforme descrito no Laudo de Vistoria Inicial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – VISTORIA DE SAÍDA: Realizada a vistoria de saída, as partes terão o prazo de 5 (cinco) dias corridos para analisar e manifestar, por escrito, qualquer divergência em relação ao Laudo de Vistoria Final, devendo anexar registros fotográficos ou documentos que comprovem suas alegações. Caso não haja manifestação nesse prazo, presumir-se-á a aceitação integral do laudo emitido pela administradora.

PARÁGRAFO SEGUNDO – REPARO DE DANOS E MULTA: Se o Laudo de Vistoria Final indicar ausência de itens ou danos em relação ao Laudo de Vistoria Inicial, o LOCATÁRIO deverá providenciar os reparos no prazo máximo de 7 (sete) dias corridos. Caso não o faça, o LOCADOR ou a administradora poderá contratar os serviços necessários, com base em três orçamentos de padrão e qualidade equivalentes, cobrando do LOCATÁRIO o valor do menor orçamento.

Se o LOCADOR contratar terceiros para efetuar a cobrança, poderão ser acrescidos:

- Honorários de até 10% (dez por cento) em fase extrajudicial;

- Honorários de até 20% (vinte por cento) em fase judicial ou arbitral.

Esses percentuais incidirão sobre o valor total da dívida, já acrescido de multa, juros e correção monetária.

PARÁGRAFO TERCEIRO – LUCROS CESSANTES: Caso o imóvel permaneça indisponível para nova locação em razão de danos atribuíveis ao LOCATÁRIO, poderá o LOCADOR buscar judicialmente indenização por lucros cessantes, apurados proporcionalmente ao valor do aluguel mensal.

PARÁGRAFO QUARTO – CONTAS DE CONSUMO EM ABERTO: Caso, ao final da locação, existam contas de consumo em aberto referentes ao período de vigência da locação, a administradora fica, desde já, autorizada a realizar a quitação de tais contas e incluir no boleto de cobrança do LOCATÁRIO, independentemente de quem seja o titular da conta a ser quitada.

PARÁGRAFO QUINTO – ENTREGA DAS CHAVES: A entrega das chaves para vistoria, após desocupação do imóvel, não exime o LOCATÁRIO das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento de aluguéis e encargos até a efetiva quitação. O LOCATÁRIO permanecerá responsável até a formalização da rescisão.

PARÁGRAFO SEXTO – TÉRMINO FORMAL DA LOCAÇÃO: O presente contrato somente será considerado encerrado mediante a lavratura de termo de rescisão assinado por ambas as partes, com a devida entrega das chaves. Permanecem exigíveis todas as obrigações inadimplidas, inclusive aquelas decorrentes de danos ocultos, débitos posteriores ou infrações cometidas durante a vigência do contrato.

CLÁUSULA 11 - VISITAS PRÉVIAS E VISTORIAS:

O LOCATÁRIO declara que:

- a) realizou visita prévia ao IMÓVEL, verificando suas características e o estado de conservação, bem como se informou, junto ao condomínio, acerca da existência, disponibilidade e condições de uso de eventuais acessórios, tais como vagas de garagem e depósitos;
- b) tem ciência de que o uso das vagas de garagem, depósitos e demais áreas acessórias está sujeito às regras e deliberações da administração condominal; e
- c) está integralmente de acordo em alugar o imóvel nas condições acima descritas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – VISTORIA DE ENTRADA: O LOCADOR providenciará a realização da

vistoria inicial do IMÓVEL, disponibilizando, na data de início da locação, o respectivo Laudo de Vistoria Inicial.

O locatário será notificado por e-mail ou por WhatsApp, e terá um prazo de 5 (cinco) dias corridos contados do início da locação para revisar o Laudo, compará-lo com o estado do imóvel e, caso identifique alguma divergência, manifestar-se por escrito, com o envio de registros fotográficos que comprovem as inconsistências apontadas.

Decorrido o prazo sem manifestação, será considerada aceitação tácita e integral do Laudo de Vistoria Inicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO – VISTORIAS E VISITAS DURANTE A LOCAÇÃO : O LOCATÁRIO deverá permitir o ingresso no imóvel do LOCADOR, da administradora ou de terceiros por eles indicados, para fins de vistoria periódica nos termos do artigo 23, inciso IX, da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), bem como para mostrar o imóvel a potenciais interessados na sua locação ou venda, desde que haja comunicação prévia com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

CLÁUSULA 12 - DIREITO DE PREFERÊNCIA

Na hipótese de o LOCADOR pretender alienar o IMÓVEL durante a vigência deste contrato, compromete-se a notificar formalmente o LOCATÁRIO sobre tal intenção, informando expressamente todas as condições da proposta de venda, inclusive preço, forma de pagamento, prazo e demais termos.

Nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245/91, o LOCATÁRIO terá direito de preferência para aquisição do imóvel, em igualdade de condições às oferecidas a terceiros, devendo manifestar-se por escrito quanto ao seu interesse na aquisição no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da notificação.

CLÁUSULA 13 - DAS CONTAS DE CONSUMO E DA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE

O LOCATÁRIO obriga-se a providenciar, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos a contar do início da vigência deste contrato, a transferência de titularidade ou, quando necessário, a religação de todos os serviços vinculados ao IMÓVEL, tais como energia elétrica, água, esgoto, gás, coleta de lixo, telefone, internet e TV por assinatura, arcando integralmente com os custos decorrentes dessas providências.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Todas as contas de consumo relacionadas à ocupação do imóvel, sejam de serviços essenciais ou facultativos, deverão ser pagas diretamente pelo LOCATÁRIO aos respectivos prestadores, não estando incluídas nos encargos locatícios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Ao término da locação, o LOCATÁRIO deverá, no prazo de até 3 (três) dias corridos após a assinatura do termo de rescisão contratual, realizar o cancelamento ou a transferência de titularidade dessas contas junto às concessionárias. Caso não o faça, responderá integralmente por quaisquer débitos gerados após a entrega do imóvel, ainda que lançados em nome do LOCADOR ou de terceiros.

CLÁUSULA 14 – DO SEGURO DE INCÊNDIO

O LOCADOR, para sua própria garantia, exige que o LOCATÁRIO mantenha o IMÓVEL segurado contra risco de incêndio durante toda a vigência do contrato. Para esse fim, fica a administradora do imóvel autorizada a contratar, em seguradora de sua escolha, o Seguro de Incêndio obrigatório, cujo valor da Importância Segurada (I.S.) deverá corresponder ao valor de mercado ou de venda do imóvel, e cujo beneficiário será exclusivamente o LOCADOR. O não pagamento do seguro de incêndio poderá ser considerado descumprimento contratual, ensejando rescisão por parte do LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO: O LOCATÁRIO pagará integralmente o prêmio do seguro e suas respectivas despesas, sem qualquer dedução, compensação ou direito à restituição.

Caso deseje, o LOCATÁRIO poderá contratar, às suas expensas, seguro adicional de conteúdo (bens móveis de sua propriedade), não tendo o LOCADOR qualquer responsabilidade por eventuais perdas ou danos a esses bens.

CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O LOCATÁRIO deverá entregar ao LOCADOR, com a maior brevidade possível, quaisquer citações, notificações, intimações ou autos de infração relacionados ao IMÓVEL ou ao próprio LOCADOR, emitidos por autoridades públicas ou privadas, sob pena de responder pelos prejuízos decorrentes da omissão, sem prejuízo da multa prevista neste Contrato. Nenhuma intimação ou notificação de terceiros ou do Poder Público poderá ser utilizada pelo LOCATÁRIO como justificativa para desocupação do imóvel ou rescisão antecipada deste Contrato, salvo se houver laudo técnico ou perícia judicial que ateste risco real e imediato de ruína da edificação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Em caso de infração contratual por parte do LOCATÁRIO, incidirá multa compensatória equivalente a 1 (um) mês do aluguel vigente, a título de indenização, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Contrato e das medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de haver mais de um LOCATÁRIO, todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas neste Contrato e, desde já, constituem-se mutuamente procuradores com poderes especiais, inclusive para receber

intimações, confessar, desistir, firmar acordos, receber e dar quitação, transigir judicial ou extrajudicialmente. As mesmas regras aplicam-se no caso de multiplicidade de LOCADORES.

PARÁGRAFO QUARTO – Caso qualquer cláusula ou disposição deste Contrato seja declarada inválida, ilegal ou inexequível, tal invalidade não afetará a validade das demais cláusulas, que permanecerão plenamente vigentes. As partes comprometem-se a negociar cláusula substitutiva em boa-fé, buscando manter os efeitos econômicos e jurídicos originalmente pretendidos.

PARÁGRAFO QUINTO – A tolerância de qualquer das Partes quanto ao descumprimento de obrigações ou ao não exercício de direitos previstos neste Contrato não será considerada renúncia, novação ou alteração tácita das cláusulas aqui estabelecidas, podendo tais direitos ser exigidos a qualquer tempo. Qualquer modificação, aditamento ou renúncia só terá validade se feita por escrito e assinada por ambas as Partes.

PARÁGRAFO SEXTO – Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus herdeiros e sucessores a cumprir todas as suas cláusulas e obrigações, não sendo permitido o arrependimento, salvo nos casos expressamente previstos em lei ou neste instrumento.

PARÁGRAFO SÉTIMO – Este Contrato constitui o acordo integral entre as Partes no que se refere à locação aqui tratada, substituindo qualquer documento ou entendimento anterior. Ele passa a ter validade jurídica a partir de sua assinatura, sendo que a cobrança dos aluguéis terá início conforme a data prevista neste contrato.

PARÁGRAFO OITAVO – É expressamente proibido colocar roupas, tenis ou qualquer objeto pendurado na varanda do apartamento que fique visível para a rua, sob pena de multa.

CLÁUSULA 16 – DA GARANTIA DA LOCAÇÃO – CAUÇÃO:

O presente contrato é garantido por **caução em dinheiro**, no valor equivalente a R\$ 2.800,00, correspondente a 02 (dois) vezes o valor do aluguel mensal, nos termos do artigo 37, inciso I, da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Primeiro. O valor da caução será depositado em conta poupança vinculada, em nome do LOCADOR, até o final do contrato, devendo ser restituído ao LOCATÁRIO, devidamente corrigido pelos índices da caderneta de poupança, após a entrega das chaves, desde que não haja pendências financeiras ou danos ao imóvel.

Parágrafo Segundo. A caução destina-se a garantir o adimplemento de todas as obrigações do LOCATÁRIO previstas neste contrato, inclusive aluguéis, encargos, tributos, multas, indenizações por danos ao imóvel, e quaisquer outros valores que venham a ser devidos.

Parágrafo Terceiro. O LOCADOR poderá utilizar o valor da caução para quitar obrigações inadimplidas pelo LOCATÁRIO, independentemente de autorização judicial ou extrajudicial, mediante simples comunicação por escrito, apresentando os comprovantes da dívida.

Parágrafo Quarto. Caso o valor da caução seja insuficiente para cobrir os prejuízos causados, o LOCATÁRIO permanecerá responsável pelo pagamento da diferença, podendo o LOCADOR adotar as medidas legais cabíveis para a cobrança.

Parágrafo Quinto. A caução não poderá, **em nenhuma hipótese**, ser utilizada como forma de pagamento dos aluguéis ou encargos dos últimos meses da locação, devendo o LOCATÁRIO manter os pagamentos em dia até a efetiva entrega das chaves e quitação integral do contrato.

Parágrafo Sexto. Em caso de reajuste do valor do aluguel, o LOCADOR poderá exigir a complementação da caução, a fim de manter a equivalência original de 02 (dois) aluguéis, mediante comunicação ao LOCATÁRIO, com prazo razoável para depósito do valor complementar.

CLÁUSULA 17 – DA ELEIÇÃO DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, para dirimir quaisquer questões oriundas deste contrato de locação.

As partes assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para que produzam idênticos efeitos jurídicos, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

As PARTES declararam ter tido oportunidade de examinar previamente este contrato, estando esclarecidas quanto às suas condições e aceitando integralmente todas as cláusulas aqui estabelecidas.

Brasília, 04 de dezembro de 2025.

LUIZ FELIPE TRINDADE ALMEIDA
LOCADOR

JAIME FLAVIO SIMON BARBOSA
LOCATÁRIO

Testemunha

Testemunha