

LOCADOR: PAULO MARCELO ALVES COELHO, brasileiro, Advogado, divorciado, RG nº 11.358.394 SSP/DF, CPF nº 646.300.801-04, residente e domiciliado nesta Capital, representado neste ato por sua PROCURADORA LEGAL PREMIER IMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, empresa Jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 24.663.113/0001-35, escritório situado na Qd. 3, bl. A, Lote 08, sala 114 – Setor Habitacional Jardim Botânico, CEP 71680-349, Brasília/DF.

LOCATÁRIO: GUSTAVO STREIT FONTANA, brasileiro, divorciado, Advogado, CPF nº 715.175.291-15, OAB/DF nº 21404, e-mail: gsfontana@gmail.com, telefone: (61) 99258-3956, residente e domiciliado na SHTN trecho 2, lote 4, bloco I, apto 212, The Sun Residence, Asa Norte, CEP 70.800-220, Brasília/DF.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes, bem como pelas condições de preço e forma de pagamento descritas no presente instrumento.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 – Locação do imóvel situado na **SQS 310 bloco K apartamento 307, Asa Sul, CEP 70363-110, BRASILIA/DF** com inscrição de IPTU nº 06542026, que o LOCATÁRIO recebe nas condições em que se encontra registrado no LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL que integra este contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1 – A locação é ajustada por 12 (doze) meses de 05/10/2021 à 04/10/2022.

2.2 – Findo e não havendo renovação do presente contrato de locação, a LOCATÁRIA se obriga a desocupar o imóvel até a data do término supramencionada.

2.3 – O LOCATÁRIO receberá o imóvel nas condições em que se encontra registrado no LAUDO DE VISTORIA. Anexo a ele, o inventário dos bens que integra este contrato que ficarão na responsabilidade do LOCATÁRIO o qual fica obrigado a restituir ou indenizar o LOCADOR no caso de dano.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E LOCAL DE PAGAMENTO

3.1 – O aluguel mensal, livremente convencionado, é de R\$4.200,00 (quatro mil e duzentos reais).

3.2- Fica convencionado que o LOCATÁRIO pagará a proporcionalidade do IPTU/TLP do ano de 2021 em 2 parcelas de R\$ 279,10 (duzentos e setenta e nove reais e dez centavos) juntamente com o aluguel, referente aos meses de outubro a dezembro de 2021. E de acordo com a proporção de locação nos anos subsequentes, pelo tempo que durar este contrato.

3.3 - O pagamento do aluguel, após o mês de locação, será efetuado todo dia **10 de cada mês** através de boleto bancário, o qual será encaminhado via e-mail.

3.4 - O primeiro pagamento **no dia 10 de novembro** será o valor do aluguel proporcional de R\$ 700,00 (setecentos reais), 5 dias iniciais de locação (05/10/2021 a 09/10/2021), mais o aluguel do período de 10/10/2021 a 09/11/2021 de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), mais a primeira parcela de duas referentes ao IPTU/TLP

2020 no valor de R\$ 279,10 (duzentos e setenta e nove reais e dez centavos), totalizando R\$ 5.179,10 (cinco mil cento e setenta e nove reais e dez centavos).

3.5 – Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel, e/ou na hipótese de serem os encargos de locação pagos pelo LOCADOR, o débito verificado terá um acréscimo de multa de 10% (dez por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice pactuado na cláusula quarta deste contrato.

3.6 – As partes estabelecem que decorridos 05 (cinco) dias de atraso no pagamento do aluguel, ou de quaisquer taxas de responsabilidade do LOCATÁRIO como condomínio, energia entre outros, o LOCADOR poderá fazer o comunicado aos serviços de Proteção ao Crédito, SERASA, e/ou Cartórios de Protesto.

3.7 – Após o dia do vencimento do aluguel ou de quaisquer taxas de responsabilidade do LOCATÁRIO, não sendo feito o pagamento, será o débito AUTOMATICAMENTE e sem aviso prévio, encaminhado para cobrança jurídica da ADMINISTRADORA para cobrança amigável e/ou judicial, ficando desde logo estabelecido que no caso de cobrança administrativa, serão devidos multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% ao mês e mais honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o montante devido.

3.8 – É dever de cada parte arcar com os custos cartoriais que incidirem sobre o presente contrato. Do mesmo modo, se houver prorrogação do presente contrato, as despesas dela decorrentes serão pagas pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE

4.1 – O aluguel mensal será reajustado anualmente, com base na variação do IGP-M, ou, na falta deste, pelo IGP-DI, ou ainda por qualquer outro índice que reflita a variação ponderada dos insumos utilizados ou valorização do mercado imobiliário.

4.2– Se lei superveniente permitir o reajuste do aluguel em prazo inferior a um ano, a atualização monetária do valor do aluguel se fará pelo menor prazo permitido.

CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS E TRIBUTOS

5.1. - O LOCATÁRIO responderá ainda por outras cominações legais, multas e indenizações decorrentes de eventuais danos e prejuízos causados ao LOCADOR, pela inadimplência da obrigação de pagar pontualmente os encargos de locação, especialmente os que constam o nome do LOCADOR.

5.2 - O LOCATÁRIO obriga-se, sempre que solicitado, comprovar junto ao LOCADOR a quitação plena de todos os débitos que constituem encargos de locação, sob pena de rescisão deste contrato.

5.3 - São encargos de locação àqueles decorrentes da locação, quais sejam, contas de energia elétrica, água e esgoto, taxas condominiais, IPTU/TLP, seguro incêndio e taxas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel.

5.4 - Será de responsabilidade da LOCADORA o pagamento do carnê do IPTU/TLP junto a Secretaria de Fazenda de Brasília. O LOCATÁRIO pagará juntamente com o aluguel os valores parcelados em 2 vezes de R\$ 279,10 (duzentos e setenta e nove reais e dez centavos). E de acordo com a proporção de locação nos anos subsequentes, pelo tempo que durar este contrato.

5.5 – Em caso do não recebimento dos encargos de locação, o LOCATÁRIO não poderá se valer de tal fato para pagá-los fora do prazo.

5.6 – Será de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de multas decorrentes de atrasos nas liquidações de qualquer dos encargos, ou decorrentes de descumprimento de normas, regulamentos ou convenções de condomínio do imóvel, mesmo que lançadas em nome do LOCADOR.

5.7 – O LOCATÁRIO tem a obrigação de efetivar a transferência da titularidade das contas referentes à locação, em um prazo de 30 dias, após a assinatura deste contrato sob pena de multa de 1 (um) salário mínimo e rescisão contratual.

5.8 – O LOCADOR se compromete a entregar o imóvel com condomínio, IPTU/TLP, água e luz pagos.

CLÁUSULA SEXTA – DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO

66.1 – O LOCATÁRIO se obriga a pagar durante o período de vigência e suas prorrogações a Apólice de Seguro contra incêndio do imóvel locado. O pagamento das despesas decorrentes do seguro será exigido na assinatura do contrato, paga uma única vez por ano, até o final do prazo contratual.

6.2 – O seguro incêndio deverá ser renovado anualmente, até 15 dias antes do vencimento de cada período, incumbindo-se o LOCATÁRIO, nos dias seguintes a efetivação do seguro, entregar a IMOBILIÁRIA a apólice respectiva se a mesma for enviada para o endereço do imóvel.

6.3 – Constará da apólice de seguro, disposição segundo a qual em caso de sinistro, a indenização será pega pela companhia Seguradora, diretamente ao LOCADOR.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO USO E DESTINAÇÃO

7.1 - A presente LOCAÇÃO destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins residenciais, sendo proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, salvo autorização expressa do LOCADOR.

7.2 – Obriga-se o LOCATÁRIO a respeitar as convenções de condomínio e regimento interno, bem como as normas e legislações vigentes estabelecidas pela administração pública, responsabilizando-se jurídica e financeiramente pelo seu descumprimento, além de não comprometer a moralidade, os bons costumes ou o sossego dos vizinhos.

7.3 – Em caso do imóvel ser colocado à venda, o LOCATÁRIO autorizará a visita de compradores, mediante combinação prévia de horário, depois de cumpridas as formalidades legais do direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato.

7.4 – É de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a utilização de equipamentos elétricos e afins, quando responderá por incêndio ocorrido no imóvel se não provar caso fortuito ou de força maior, vício de construção ou propagação de fogo originado em outro prédio ou unidade.

7.5 - O LOCADOR não responderá após a entrega das chaves ao LOCATÁRIO, por qualquer furto ou roubo de bens a ele pertencente ou a terceiros, porventura existentes no imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS E REPAROS

8.1 – O LOCATÁRIO se obriga a preservar o imóvel, em boas condições de higiene e conservação, a zelar pelo que nele contiver, enquanto perdurar a locação, assumindo a responsabilidade de devolver o imóvel no estado em que recebeu, conforme descrito no LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL, elaborado e assinado pelas partes em duas vias de igual teor; sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação

de indenizar por danos e prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo das deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

8.2 – É expressamente vedado ao LOCATÁRIO fazer alterações no imóvel locado, sem prévio consentimento escrito do LOCADOR.

8.3 – Registra-se que, conforme Lei do Inquilinato, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, como por exemplo, obras de jardinagem.

8.4 – Caberá ao LOCATÁRIO fazer por sua conta todas as reparações de estragos a que der causa, bem como aqueles reclamados do uso do imóvel, mantendo todas as suas instalações em normal funcionamento.

8.5 – O LOCATÁRIO não terá o direito de reter o pagamento de aluguel ou qualquer outra quantia devida ao LOCADOR, sob a alegação de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas.

CLÁUSULA NONA – DO ABANDONO

9.1 – Na hipótese de comprovado abandono do IMÓVEL, fica o LOCADOR autorizado a imitir-se na sua posse, independentemente de qualquer procedimento judicial prévio, ainda que seja necessário o emprego de força para arrombá-lo, a fim de evitar sua depredação ou invasão. Neste ato, o termo de entrega das chaves será substituído por uma declaração de imissão de posse firmada pelo LOCADOR e duas testemunhas.

9.2 – Qualquer impedimento legal imposto por autoridade competente para a ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO dará a este a faculdade de abandonar o imóvel, sem a imposição de qualquer indenização ou multa contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA

10.1 – Como forma de assegurar as obrigações assumidas neste contrato, o LOCATÁRIO, por ser de seu interesse, dá ao LOCADOR o Título de Capitalização da modalidade Instrumento de Garantia no valor total de R\$ 15.425,85 (quinze mil quatrocentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos), subscrito(s), neste ato, junto à ICATU CAPITALIZAÇÃO S.A., através da Proposta de n.º 14005991161.

Parágrafo primeiro. As partes estão cientes e de acordo com as condições gerais do título de capitalização da modalidade instrumento de garantia.

10.2 – No caso de alegada inobservância pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas do presente contrato, o LOCADOR o notificará extrajudicialmente para que apresente justificativas para o descumprimento. Caso as justificativas não sejam aceitas e fique provado o inadimplemento contratual pelo LOCATÁRIO, ficará o LOCADOR autorizado a resgatar o título caucionado, inclusive com a correção devida, pagando-se de qualquer importância que lhe seja devida e fazendo restituição ao LOCATÁRIO do saldo que por ventura haja em seu favor. Contestado pelo LOCATÁRIO o valor do débito, caber-lhe-ão as medidas judiciais apropriadas.

10.3 - As partes declaram estar cientes que o título de capitalização dado em garantia somente poderá ser resgatado pelo locador para cobrir débitos oriundos de descumprimento contratual (Ex.: falta de pagamento do aluguel, IPTU, luz, gás, etc), respeitadas as condições gerais do título de capitalização.

10.4 - No ato da contratação do título de capitalização, o titular (locatário) cede 100% do seu direito sobre a quota de capitalização ao Cessionário (locador), sendo que somente ocorrerá o aperfeiçoamento desta cessão quando o titular deixar de cumprir com as obrigações do contrato de locação.

10.5 – Ao término do prazo de vigência do Título (12 meses), sob pena de quebra de cláusula contratual, fica o LOCATÁRIO obrigado a renová-lo enquanto perdurar a locação, no mesmo plano, mediante reaplicação dos saldos atualizados, ficando, também, o Título oriundo da reaplicação caucionado como garantia de avença locatícia, até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

10.6 – O LOCADOR autorizará a ICATU CAPITALIZAÇÃO S.A., a Caução dos títulos vencidos para fins de reaplicação.

10.7 – Ao término da locação, feita a desocupação do imóvel, entregues as chaves, apurada a inexistência de débitos do LOCATÁRIO para com o LOCADOR e firmado o distrato negocial desta locação, bem como a carta de liberação da caução, o LOCADOR solicitará a liberação do título de capitalização à ICATU CAPITALIZAÇÃO S.A.. Após a entrega dos documentos rescisórios da locação firmado pelos locadores e locatário com as firmas reconhecidas, será liberado o crédito em favor do LOCATÁRIO conforme prazo estipulado pela ICATU CAPITALIZAÇÃO S.A..

10.8 - Fica estabelecido que o resgate do título de capitalização pelo LOCATÁRIO, ora titular do título, somente poderá ocorrer com a anuência do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

11.1 – O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá depois de satisfeitas pelo LOCATÁRIO todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

11.2 – Findo o presente contrato, o LOCADOR receberá as chaves do imóvel. Caso o imóvel não esteja nas mesmas condições em que o LOCATÁRIO recebeu, ressalvado as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel e conforme o LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL, o LOCADOR não receberá o imóvel, ficando o LOCATÁRIO obrigado a realizar a pintura do imóvel e reparar qualquer dano porventura verificado e marcar nova vistoria, correndo por conta ainda o aluguel e demais encargos da locação.

11.3 – No ato da devolução do imóvel o LOCATÁRIO deverá estar com o pagamento de todos os aluguéis quitados, e apresentar os comprovantes de pagamento das contas de condomínio, luz, água.

11.4 – Por ocasião do recebimento do imóvel, será lavrado o respectivo TERMO DE DISTRATO E ENTREGA DO IMÓVEL, o qual será assinado pelas partes e por duas testemunhas, onde serão registradas, de forma detalhada, as condições em que o imóvel se encontra.

11.5 – Obriga-se o LOCATÁRIO a comunicar ao LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias, a sua decisão de devolver o imóvel locado.

11.6 – O término legal deste contrato dar-se-á com a assinatura do distrato e entrega das chaves pelo LOCATÁRIO. Enquanto não for assinado o distrato, os aluguéis serão devidos ao LOCADOR e serão calculados proporcionalmente até a efetiva data de liberação do imóvel.

11.7 – Ressalta-se que o não pagamento ou o pagamento parcial de qualquer parcela locatícia, inclusive encargos acessórios e honorários advocatícios, constitui justo motivo para a recusa ao recebimento de valores e das chaves.

11.8 – Na hipótese de o LOCATÁRIO não devolver o imóvel nas mesmas condições que ora recebe, o LOCADOR promoverá os consertos e reformas que se fizerem necessários, e cobrará do LOCATÁRIO a importância constante em orçamentos, notas fiscais ou recibos, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice pactuado na cláusula quarta deste contrato até a data efetiva do reembolso.

11.9 – O LOCADOR poderá se assim desejar, requerer ao LOCATÁRIO, que esta restitua o IMÓVEL nas mesmas condições que recebeu, de acordo com o LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL, ressalvada a deterioração decorrente de uso normal do imóvel.

11.10 – Os custos de tais recuperações no IMÓVEL correm, única e exclusivamente, por conta do LOCATÁRIO.

11.11 – Caso seja necessário solicitar vistoria para conferência de pendências, será cobrada, do LOCATÁRIO, uma taxa de deslocamento a ser definida pela empresa de vistoria.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CORRESPONDÊNCIAS

12.1 – Todos os avisos, comunicados e circulares endereçadas ao LOCADOR, deverão ser entregues ou avisados por e-mail à ADMINISTRADORA, sob pena de ficar o LOCATÁRIO, responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que possam ser exigidos do destinatário.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS VISTORIAS DURANTE A LOCAÇÃO

13.1 – É assegurado ao LOCADOR, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel, sempre que julgar conveniente, mediante combinação prévia com o LOCATÁRIO de dia e hora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS TOLERÂNCIAS

14.1 – Quaisquer tolerâncias ou concessões do LOCADOR ou do LOCATÁRIO, quando não manifestadas por escrito, não constituirão precedentes invocáveis por um ou outro e não terão a virtude de alterar obrigações contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA MULTA

15.1 – A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 03 (três) meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento.

15.2 – Caso o LOCATÁRIO usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei 8.245/91, decida devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, deverá notificar expressamente, com antecedência de 30 (trinta) dias.

15.3 – O LOCATÁRIO fica obrigado ao pagamento da multa estipulada no item 15.1 desta cláusula, caso deixe o imóvel antes do prazo estabelecido na cláusula segunda, ainda que em decorrência de sentença proferida em ação de despejo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1 – Para dirimir quaisquer questões decorrentes, direta ou indiretamente deste contrato, as partes elegem o Foro da Circunscrição Judiciária de Brasília – DF, com exclusão dos demais, por mais privilegiados que sejam.

E, por estarem assim ajustados quanto aos termos deste contrato, cujo inteiro teor é conhecido pelas partes, firmam o presente instrumento LOCADOR, LOCATÁRIO, bem como duas testemunhas idôneas, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Brasília, 27 de setembro de 2021.

LOCADOR: PAULO MARCELO ALVES COELHO
CPF: 646.300.801-04
P.P PREMIER IMOB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ 24.663.113/0001-35

LOCATÁRIO: GUSTAVO STREIT FONTANA
CPF nº 715.175.291-15

TESTEMUNHAS:

TESTEMUNHA 1:

Nome:

CPF:

TESTEMUNHA 2:

Nome:

CPF: