

QUADRO RESUMO DE ALERTAS AO LOCATÁRIO

Seja bem-vindo(a): Agradecemos por escolher a Matsumoto Corretora de Imóveis. Estamos felizes em tê-lo(a) conosco e seguimos à disposição para caminharmos juntos durante toda a locação, oferecendo apoio e esclarecimentos sempre que necessário.

IMÓVEL: R. Bernardino Rodrigues Montalvão, 1359 - RES 34 – Três Lagoas/MS

LOCATÁRIO(A): ANDRÉIA FLORENTINO DOS SANTOS

- 1. VENCIMENTO DO ALUGUEL:** O aluguel vence todo dia **15** de cada mês, conforme previsto no contrato de locação.
- 2. FORMA DE PAGAMENTO:** O pagamento do aluguel será efetuado por meio de boleto bancário enviado pela Administradora.
- 3. NÃO RECEBIMENTO DO BOLETO:** O não recebimento do boleto deverá ser comunicado à Administradora e não justifica atraso no pagamento.
- 4. FORMA ALTERNATIVA DE PAGAMENTO:** Conforme contrato, o pagamento poderá ser realizado via PIX para o CNPJ 46.902.829/0001-80 – Matsumoto Engenharia e Gestão Imobiliária.
- 5. VISTORIA DO IMÓVEL:** A vistoria de entrada é documento essencial da locação, tão importante quanto o contrato, devendo o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) exigi-la, conferi-la e guardá-la.
- 6. CONTAS DE CONSUMO:** As contas de consumo são de responsabilidade do(a)s LOCATÁRIO(A)(ES) durante a vigência da locação.
- 7. AVISO PARA DESOCUPAÇÃO:** Para desocupar o imóvel, o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) deve avisar com 30 (trinta) dias de antecedência, através do whatsapp: 67 99979-5062 ou do email contato@matsumotocorretora.com.br.
- 8. COMUNICAÇÃO DE PROBLEMAS E AUTORIZAÇÃO DE REPAROS:** Todo e qualquer problema no imóvel, falar apenas através do whatsapp ou email acima, descrevendo o que está acontecendo e solicitando providências. Todo e qualquer serviço ou reparo somente com autorização expressa do locador através da administradora. JAMAIS relatar problemas através do contato da pessoa que o(a) atendeu quando fez a locação.
- 9. COMPRA DE IMÓVEL:** Caso tenha interesse em adquirir um imóvel residencial ou investir no mercado imobiliário, conte com a equipe da Matsumoto Corretora de Imóveis. Teremos prazer em auxiliá-lo(a) na escolha da melhor oportunidade, com segurança, transparência e orientação especializada. Nosso atendimento estará sempre à disposição pelo WhatsApp (67) 99979-5062.

CONTRATO DE LOCAÇÃO

01 - LOCADOR (A)(ES).....APARECIDO RODRIGUES DE OLIVEIRA
QUALIFICAÇÃOBrasileira, Casado(a), Aposentado
RG/IE..... 73285912 SSP SP
CPF/CNPJ.....000.141.988-94

02 – LOCATÁRIO(A)(S)..... ANDRÉIA FLORENTINO DOS SANTOS
QUALIFICAÇÃO brasileira, solteira, supervisora logistica
RG/IE..... 41178209 SSP SP
CPF/CNPJ..... 407.669.068-09

03 – GARANTIA DEVANIR PEREIRA DOS SANTOS
QUALIFICAÇÃO..... brasileira, viúvo, aposentado
RG.....30167074
CPF.....247.134.048-29
ENDEREÇO.....Rua João Quaggio, 02-32, Residencial Filard, Bauru, SP,
17057-180

04 - IMÓVEL R. Bernardino Rodrigues Montalvão, 1359 - RES 34,
Vila Nova, Três Lagoas, MS
DESTINAÇÃO..... Residencial
CONSERVAÇÃOConforme "LAUDO DE VISTORIA"

05 - PRAZO.....36 (trinta e seis) meses
INÍCIO 10 de março de 2026
TÉRMINO.....09 de março de 2029
PAGAMENTO.....Todo dia **15 (quinze)** de cada mês

06 - ALUGUEL.....R\$ 1.000,00 (um mil reais)
MULTA.....10,00% (dez por cento + juros/correção monetaria de
1%/mês
REAJUSTEANUAL
ÍNDICEIGPM
Cod. ELEKTRO: Cod. SANESUL:

Por este Instrumento Particular de Locação, do qual os itens de 01 a 06, de elementos variáveis, apresentados no QUADRO RESUMO, fazem parte integrante e inseparável, para todos os efeitos de direito: **APARECIDO RODRIGUES DE OLIVEIRA**, doravante denominado(a), simplesmente, LOCADOR(A), representado(a) neste ato, por sua procuradora: **ANA HELENA ARAUJO MATSUMOTO, CRECI 863-J e 1821 MS 14ª região**; e, de outro lado (a)(s) LOCATÁRIO(A)(S): **ANDRÉIA FLORENTINO DOS SANTOS** e FIADOR(A)(ES): **DEVANIR PEREIRA DOS SANTOS**, têm entre si, justo e contratado, que as partes mutuamente aceitam cumprir e respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores, as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA: O objeto deste contrato de locação é o imóvel **Residencial, situado à R. Bernardino Rodrigues Montalvão, 1359, Vila Nova, Três Lagoas, MS.**

CLÁUSULA SEGUNDA: DO PRAZO - O prazo da locação é de **36(trinta e seis)** meses, iniciando-se em **10 de Março de 2026** e terminando de pleno direito em **9 de Março de 2029**, data em que o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES) obriga-se a restituir o imóvel completamente desocupado, livre e desembaraçado, em perfeitas condições de uso, conforme LAUDO DE VISTORIA em anexo, independentemente de qualquer aviso, notificação e/ou interpelação de qualquer natureza, mesmo extrajudicial.

Parágrafo Primeiro: Quando da devolução do imóvel pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES), esta deverá comunicar a Administradora enviando e-mail: **contato@matsumotocorretora.com.br** no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo Segundo: Findo o prazo ajustado nesta cláusula, se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES) continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do(a) LOCADOR(A), ficará a locação prorrogada por igual período, nas mesmas bases contratuais, podendo qualquer das partes denunciar o contrato quando lhe convier, mediante comunicação prévia de no mínimo 30 (trinta) dias, concedido ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES) o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação, independentemente de ter sido assinada a renovação do contrato de locação ou o termo de re-ratificação.

CLÁUSULA TERCEIRA: O aluguel mensal inicial, livremente estipulado pelas partes neste ato, é de **R\$ 1.000,00 um mil reais (um mil reais)** que vencerá impreterivelmente no dia **15 (quinze)** de cada mês.

Parágrafo Primeiro: DO PAGAMENTO: O(s) LOCATÁRIO(A)(S) pagará(ão) o aluguel mensal, através de boleto bancário, que será enviado mensalmente através do e-mail: **andreiaflorentino095@gmail.com**, e o não recebimento do boleto não o exime do pagamento e nem justifica qualquer atraso, devendo entrar em contato com a administradora através do whatsapp **67 99979-5062** ou **0800 591-5133** ou efetuar o pagamento através do PIX do CNPJ da Matsumoto no. **46 902 829/0001-80**.

Parágrafo Segundo: A inadimplência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), por período superior a 30 (trinta) dias, gerará a faculdade do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) em rescindir de pleno direito o presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA: DA INADIMPLÊNCIA:

a) Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro do prazo serão acrescidos da multa de **10%** (dez por cento), juros moratórios de **1%** (um por cento) ao mês, correção monetária prevista em lei, mais despesas processuais e honorários advocatícios já pré-fixados em **10%** (dez por cento), sobre o valor do débito, se administrativa a cobrança, e de **20%** se judicial, e ainda poderá resultar no imediato ajuizamento da ação de despejo. Salienta-se que, após 45 (quarenta e cinco) dias de atraso dos aluguéis, o nome do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), assim como do(a)(s) FIADOR(A)(ES), sujeitar-se-ão à inclusão no registro do Serviço Central de Proteção ao Crédito, SCPC, independentemente de qualquer notificação.

b) Ao final da locação o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) deverá(ão) apresentar os comprovantes das contas de água, luz, condomínio (quando houver), gás (caso seja apartamento), bem como o consumo final das respectivas contas e todos os comprovantes de pagamentos dos aluguéis.

c) Caso tenha sido realizado pagamento do aluguel após o vencimento sem os acréscimos do item A, será cobrado ao final da locação todos os juros e correção monetária sobre o valor dos acréscimos não pagos naquela época, podendo ainda considerar-se infração contratual, com incidência da multa citada na cláusula **17ª (décima sétima)**.

CLÁUSULA QUINTA: DO REAJUSTE: O aluguel mensal livremente contratado entre as partes será reajustado anualmente com base no índice de IGPM-FGV ou por outro que venha a substituí-lo e que reflita a variação dos preços, no período do reajuste. Na hipótese de vir a ser autorizado por lei período de reajuste

inferior ao pactuado, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passarão a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior.

Parágrafo Primeiro: A ausência de comunicação, a demora na emissão do valor reajustado ou o recebimento temporário de alugueis sem a aplicação do reajuste não importará em renúncia, novação, alteração contratual ou quitação do reajuste devido, permanecendo o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) obrigado(s) ao pagamento do valor correto.

Parágrafo Segundo: Verificada a não aplicação do reajuste na data própria, o(s) LOCATÁRIO(A)(S) desde já reconhece(m) que as diferenças apuradas poderão ser cobradas posteriormente pela ADMINISTRADORA/LOCADOR(A)(S), mediante aviso, inclusive por meio de cobrança complementar, limitadas às competências dos últimos 03 (três) meses anteriores à comunicação, além da adequação do valor para as competências vincendas.

Parágrafo Terceiro: Havendo prorrogação tácita ou expressa do presente contrato, permanecerão vigentes as demais cláusulas e condições aqui pactuadas. Quanto ao valor do aluguel, as partes reconhecem que, decorridos 36 (trinta e seis) meses de vigência da locação, o aluguel poderá ser revisto e reajustado a preço de mercado, de forma a adequá-lo aos valores praticados para imóveis similares, independentemente do índice de reajuste contratual, mediante comunicação por escrito.

Parágrafo Quarto: A apuração do preço de mercado poderá ser realizada por avaliação de corretor/empresa especializada, pesquisa de mercado ou laudo, podendo as partes, de comum acordo, estabelecer novo valor de aluguel, bem como novo índice e periodicidade de reajuste para o período subsequente. Não havendo acordo entre as partes quanto ao novo valor, permanecerá exigível o aluguel vigente até que haja composição formal ou adoção das medidas legais cabíveis.

Parágrafo Quinto: Salvo declaração escrita do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), quaisquer tolerâncias ou concessões por ele(a) feitas não implicam em renúncia de direito ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato.

CLÁUSULA SEXTA: DA VISTORIA E ENTREGA DAS CHAVES

O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) que examinou(aram) previamente o imóvel e que este encontra-se em boas condições de uso e higiene, salvo as anotações do TERMO DE VISTORIA, que passa a fazer parte integrante do presente contrato, no qual se faz expressa referência aos defeitos existentes. O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se ainda a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todos os reparos dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial aos referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgotos, sem direito a qualquer indenização; e a substituição de qualquer aparelho ou peça só poderá ser feita por outra de igual qualidade. E mais, ocorrendo infiltração de água ou umidade de ou para o imóvel vizinho, o fato deverá ser comunicado, de imediato, à ADMINISTRADORA, para as providências cabíveis.

Parágrafo Primeiro: O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) declara(m) que recebe o imóvel no estado em que se encontra. Eventuais benfeitorias, instalações ou adaptações realizadas dependerão de prévia autorização por escrito do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e, quando realizadas, não darão direito a abatimento no aluguel ou reembolso, podendo o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) exigir(em) a retirada e a recomposição do imóvel ao estado anterior ao término da locação, se assim entender.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de o Laudo Inicial de Vistoria não estar anexado ao presente Contrato, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES) obriga(m)-se a solicitá-lo à Administradora, no prazo de até 10 (dez) dias da assinatura/entrada no imóvel, para recebimento e ciência. A Administradora poderá disponibilizá-lo em meio físico ou eletrônico (inclusive por e-mail), cabendo ao(s) LOCATÁRIO(A)(S) manter(em) sua guarda e devolver o laudo assinado, confirmando o recebimento e concordância. Decorrido o referido prazo sem

manifestação formal do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), o Laudo Inicial de Vistoria será considerado plenamente aceito, tornando-se referência indiscutível para fins de comparação na vistoria de entrega ao término da locação, independentemente de confirmação de recebimento ou assinatura.

Parágrafo Terceiro: O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) tem o prazo de 30 (trinta) dias, a contar do início da vigência deste contrato, para apontar, por escrito, as irregularidades porventura existentes no imóvel locado, sob pena de, não o fazendo, serem recusadas quaisquer reclamações futuras. Se nesse prazo não devolver a vistoria assinada, ficará aceita a mesma da forma como está, reconhecendo ser de sua responsabilidade o imóvel, devendo o mesmo ser entregue em perfeito estado de conservação.

CLÁUSULA SÉTIMA: TERMINO DA LOCAÇÃO - Assume o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) o formal compromisso de, 30 (trinta) dias antes de desocupar o imóvel locado, solicitar por escrito à Administradora que efetue uma vistoria no mesmo, a fim de ficar constatado o seu estado de conservação. Antes de devolver o imóvel, deverá o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) fazer os reparos e a pintura do imóvel para repô-lo no estado em que foi locado, sendo devido o pagamento do aluguel mensal e todos os encargos de responsabilidade do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) até a efetiva devolução do imóvel. Somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando o imóvel finalmente se encontrar nas devidas condições, tudo conforme a vistoria inicial, confirmado através de fotos ou vídeos e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas, de modo que possa ser imediatamente utilizado pelo(a)(s) LOCADOR(A)(S) sem qualquer despesa. Os serviços mal executados não serão aceitos e a administradora não terá nenhuma responsabilidade pela demora dos serviços executados após a desocupação do imóvel, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) com a responsabilidade de acompanhar os serviços para deixar o imóvel em perfeitas condições, conforme o recebeu no início da locação.

Parágrafo Primeiro: Na devolução do imóvel, independente do tempo que ficar no mesmo, deverá ser entregue devidamente pintado com as tintas **Lukscolor**, **Suvinil** ou **Coral**, não podendo outra similar, salvo com a concordância do(a)(s) LOCADOR(A)(ES).

Parágrafo Segundo: Na vistoria constará a quantidade de chaves entregues ao(à)(s) LOCATÁRIO(A)(S), inclusive de portas internas. Ao final da locação, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) deverá devolver o mesmo número de chaves recebido, sob pena de providenciar a reposição ou reembolsar o custo das cópias. As chaves somente serão consideradas recebidas após a VISTORIA DE SAÍDA atestar que o imóvel foi devolvido nas condições em que foi entregue, ressalvado o desgaste natural, e sem débitos de água, energia e demais encargos incidentes.

Parágrafo Terceiro: Caso o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) já tenha desocupado o imóvel, mas não tenha sido entregue as chaves ou se forem constatadas avarias ou depredações na vistoria a ser realizada pela Administradora, ficará(ão) o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsável(is) pelo ressarcimento dos valores despendidos com os estragos, avarias e furtos que ocorrerem no imóvel.

Parágrafo Quarto: A fim de resguardar o imóvel de qualquer eventualidade decorrente da ausência e no intuito de resguardar a sua integridade contra possíveis avarias ou depredações, havendo indícios de abandono, especialmente com aluguéis/encargos em atraso, a Administradora notificará o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) pelos meios informados no contrato, concedendo prazo de 72 (setenta e duas) horas para manifestação. Sem resposta, fica autorizada vistoria de constatação com testemunha e registro (relatório e fotos) e, se necessário, abertura por chaveiro e troca de fechaduras, com guarda das chaves pela Administradora/LOCADOR(A)(S). Comprovado o abandono por meio de relatório de constatação, fica(m) o(a)(s) LOCADOR(A)(ES) autorizado(s), em caráter de urgência, a retomar a administração e disponibilizar o imóvel para nova locação, sem prejuízo da cobrança dos débitos e demais medidas legais cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA: DOS ENCARGOS: Além do aluguel mensal e das obrigações previstas no artigo 23 e seus parágrafos da Lei 8245/91, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a pagar pontualmente as contas de

água, luz e outras taxas incidentes (ex.: condomínio) ou que vierem a incidir sobre o imóvel, assim como a manutenção da cerca elétrica (caso haja) no período correspondente à locação objeto deste instrumento.

Parágrafo Primeiro: No caso da locação com o valor do condomínio incluso, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES) declara(m) aceitar e reconhecer que as despesas condominiais já estão incluídas no valor do aluguel, devendo o “valor global do aluguel” ser majorado sempre que o Condomínio estabelecer o reajuste da taxa condominial, sem prejuízo do reajuste regular do valor líquido do aluguel, obrigando-se a respeitar todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento interno do Condomínio. Declara também que eventuais valores excedentes, a exemplo de consumo de água, quando houver, acima do limite previsto na taxa condominial, serão por ele suportados.

Parágrafo Segundo: As ligações de luz, água e aparelhos telefônicos serão providenciadas diretamente pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), o mesmo não está autorizado a transferir para nome de terceiros, assim como AUTORIZA(M) a ADMINISTRADORA ou LOCADOR(A), a fazer a troca de titularidade para o atual LOCATÁRIO(A), caso o mesmo não consiga fazer em tempo hábil às suas expensas, devendo apresentar na Matsumoto a primeira conta já transferida para seu nome, sob pena de, não o fazendo, caracterizar infração contratual grave e, no término da locação, fazer consumo final. Qualquer obrigação neste sentido, bem como os consumos correspondentes ao período da locação não pagos pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), mesmo que lançados em nome do proprietário ou de antigos inquilinos, serão de sua responsabilidade.

Parágrafo Terceiro: Com relação a seguro contra Incêndio - Roubo - Vendaval e outros, deverá o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) fazer seguro para ressarcir-se dos prejuízos causados ao imóvel que são de sua responsabilidade, de acordo com o Código Civil e Leis do Inquilinato.

Parágrafo Quarto: Caso o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES) abandone o imóvel ou mesmo desocupe-o sem efetuar os devidos reparos, após notificação ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) neste sentido e com prazo de 15 (quinze) dias para cumprimento de suas obrigações, a ADMINISTRADORA providenciará, para efeito de liquidação do valor pendente, dois orçamentos, reconhecendo-se como quantia líquida, certa e exigível, o valor constante no menor dos dois orçamentos, para efeito de cobrança seja amigável ou judicial, impondo os ônus constantes da cláusula 4 - item A.

Parágrafo Quinto: DOS IMPOSTOS: As partes declaram ciência de que a apuração, declaração e recolhimento de tributos e obrigações acessórias eventualmente incidentes sobre os valores e fatos decorrentes desta locação (inclusive Imposto de Renda e eventual DIMOB) são de responsabilidade exclusiva de cada parte, conforme sua condição e obrigação legal, não constituindo obrigação da ADMINISTRADORA a prestação.

Parágrafo Sexto: O(a)(s) LOCADOR(A)(ES) é (são) o(a)(s) único(a)(s) responsável(is) por apurar(em), recolher(em) e declarar(em) à Receita Federal os rendimentos desta locação (inclusive DIMOB, quando aplicável), por contador(a) de sua confiança. A ADMINISTRADORA não presta assessoria contábil/fiscal e não responde por omissões, erros ou atrasos do(a)(s) LOCADOR(A)(ES). Havendo autuação ou prejuízo à ADMINISTRADORA por descumprimento/omissão do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), este(a)(s) deverá(ão) ressarcir integralmente a ADMINISTRADORA (multas, juros, custas e honorários).

CLAUSULA NONA: USO E DESTINAÇÃO - O imóvel objeto deste contrato destina-se exclusivamente ao uso **Residencial**, ficando expressamente vedados, sob pena de rescisão contratual: a mudança da destinação do imóvel; a cessão, sublocação, a transferência, empréstimo a qualquer título, sem prévia e expressa autorização do(a)(s) LOCADOR(A)(ES) ou da Administradora, dada unicamente por escrito, a qual poderá recusar o consentimento sem alegar razões, e o seu silêncio ou inércia não traduzirá consentimento tácito.

CLAUSULA DECIMA: DAS OBRAS DE CONSERVAÇÃO - É vedado ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), sob pena de rescisão contratual, fazer no imóvel, ou em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento por escrito do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), o qual reserva(m) o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, conforme previsto na lei. Em consequência, não terá o inquilino nenhum direito a indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar, e igualmente a colocação de placas, cartazes, anúncios ou instalações de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do imóvel, sem a referida autorização prévia por escrito.

Parágrafo Primeiro – Autorização e comunicação: Toda e qualquer intervenção técnica deverá ser previamente comunicada à ADMINISTRADORA/LOCADOR(A)(ES) e realizada por profissional habilitado, sendo vedada alteração de instalações sem autorização. Caso o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) execute(m) reparos sem autorização quando exigível, responderá(ão) por danos e custos de recomposição.

Parágrafo Segundo: Mau uso e ausência de manutenção: Constatado que o defeito decorreu de mau uso, negligência, ausência de manutenção periódica, descarte inadequado de resíduos (inclusive gordura) ou intervenção indevida, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responderá(ão) integralmente pelos custos de reparo/substituição, sem prejuízo das demais penalidades contratuais.

Parágrafo Terceiro: Não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, nem cortar ou danificar árvores por acaso existentes, devendo manter árvores, jardins e gramas podadas (caso haja), bem como limpeza de calhas, que provoca infiltrações, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsável(is) pelo descumprimento do ora acordado.

Parágrafo Quarto: Caso ao final da locação ou no decorrer da locação tenha qualquer tipo de vazamento ou obstruções no telhado motivado por instalações de antenas no telhado, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responderá(ão) por todos os danos causados tanto no imóvel quanto aos móveis e equipamentos do imóvel.

Parágrafo Quinto: No caso de locação em condomínio, o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se, por si, sua família e prepostos, a cumprir e a fazer cumprir integralmente as disposições legais sobre o Condomínio, a sua Convenção e o seu Regulamento Interno.

Parágrafo Sexto: É facultado ao(s) LOCADOR(A)(ES) vistoriar(em), por si ou seus procuradores, sempre que achar conveniente, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA: DA VIZINHANÇA - O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se, sob pena de rescisão contratual, a respeitar e fazer respeitar, pelos demais moradores ou frequentadores do imóvel locado, o direito de vizinhança e os regulamentos porventura existentes, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas por ele(a) provocadas, bem como obedecer normas condominiais. (Somente para imóvel em condomínio)

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: DA ALIENAÇÃO - O(A)(S) LOCADOR(A)(ES) poderá(ão), a qualquer momento, mesmo na vigência deste instrumento, alienar o imóvel, devendo constar em qualquer documento de transferência a existência desta locação, bem como o direito de preferência do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), previsto em lei. Obriga-se, ainda, por um período não superior a 02 (duas) horas diárias, o ingresso no imóvel para visita de possíveis terceiros interessados, desde que previamente comunicado.

Parágrafo Primeiro: Caso o imóvel seja vendido para o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), será(ão) devidos os honorários de 5% (cinco por cento) do valor da venda à Administradora, pago pelo(a)(s) LOCADOR(A)(ES), a qualquer tempo, mesmo que o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) tenha(m) desocupado o imóvel, conforme Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: A VEDAÇÃO À SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E COMPARTILHAMENTO (TOTAL OU PARCIAL):

É expressamente proibido ao(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S), sob qualquer forma, sublocar, ceder, emprestar, transferir, arrendar, compartilhar, hospedar terceiros mediante pagamento, ou permitir a ocupação do imóvel, no todo ou em parte, inclusive quarto, edícula, garagem, área externa ou qualquer dependência, a qualquer título, ainda que temporariamente, sem prévia e expressa autorização por escrito do(a)(s) LOCADOR(A)(ES)/ADMINISTRADORA, na forma da legislação aplicável.

Parágrafo Primeiro: A vedação acima inclui, sem se limitar, a oferta do imóvel ou de parte dele em plataformas digitais, hospedagens por diária/temporada, “roommate”, aluguel de quarto, “Airbnb” e similares, bem como qualquer forma de exploração econômica por terceiros.

Parágrafo Segundo: O descumprimento desta cláusula constitui infração contratual grave, sujeitando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) à rescisão do contrato, sem prejuízo da aplicação da multa contratual e das demais medidas legais cabíveis, inclusive perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: SINISTRO, INCÊNDIO E SEGURO OBRIGATÓRIO: Em caso de sinistro parcial ou total do prédio, que impossibilite a habitação do imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial; no caso de incêndio parcial, obrigando a obras de reconstrução, o presente contrato terá suspensa a sua vigência e reduzida a renda do imóvel durante o período da reconstrução à metade do que na época for o aluguel, sendo após a reconstrução devolvido ao(s) LOCATÁRIO(A)(ES) pelo prazo restante do contrato, que ficará prorrogado pelo mesmo tempo de duração das obras de reconstrução.

Parágrafo Primeiro: Seguro obrigatório do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S): O(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) obriga(m)-se a contratar, manter vigente e pagar integralmente, durante toda a locação, seguro contra incêndio do imóvel (e demais coberturas que o(a)(s) LOCADOR(A)(ES)/ADMINISTRADORA exigir(em) por escrito, quando aplicável), apresentando à ADMINISTRADORA/LOCADOR(A)(ES) o comprovante de contratação e pagamento no prazo de 05 (cinco) dias contados do início da locação e, posteriormente, a cada renovação, sempre que solicitado.

Parágrafo Segundo – Falta de seguro: A não contratação, não renovação ou falta de comprovação do seguro no prazo estipulado caracterizará infração contratual, ficando o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) responsável(is) por todos os prejuízos decorrentes, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste contrato, inclusive as já citadas na Clausula Oitava, Parágrafo Terceiro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA GARANTIA: Assina também o presente contrato, como FIADOR(A)(ES) e principal(is) pagador(es), solidariamente com o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas e obrigações constantes: **DEVANIR PEREIRA DOS SANTOS**, conforme qualificação no Quadro Resumo - item “03” primeira parte deste contrato; cuja responsabilidade se estende a todos os aumentos que vierem a incidir nos alugueis e aos demais encargos que verificarem no imóvel, até a efetiva entrega das chaves ou assinatura do distrato, ainda que a locação se prorogue por prazo indeterminado e independentemente de Aditivo, renovação ou confecção de novo contrato. Ficam também responsáveis pelas custas e honorários por falta de pagamento dos alugueis, ainda que não sejam citados para acompanhar aquela ação, renunciando expressamente os benefícios previstos no artigo 828, I, bem como a faculdade que lhe assegura o artigo 835, ambos do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: O(A)(S) LOCATÁRIO(A)(S) nomeia(m) e constitui(em) seus bastantes procuradores os fiadores acima qualificados para o fim especial de, em conjunto ou separadamente, receberem citações iniciais em ação de despejo ou infração de qualquer cláusula do presente contrato, bem como toda e qualquer intimação ou notificação judicial ou extrajudicial, dando inclusive poderes para autorizar a retomada do mesmo, a remoção dos móveis para o local que estes determinarem, bem como dar tantos bens quantos

bastem para o pagamento do principal, juros, multas, custas e honorários advocatícios, e demais débitos oriundos deste contrato.

Parágrafo Segundo: DA SUBSTITUIÇÃO: No caso de morte, falência, insolvência ou mudança dos fiadores para fora desta cidade, o(a)s LOCATÁRIO(A)(ES) obriga(m)-se, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a dar substituto idôneo a juízo da Administradora; bem como, vencido e renovado o prazo contratual, apresentar o mesmo fiador ou outro idôneo para a assinatura do novo contrato, sob pena de incorrer na multa prevista na cláusula décima oitava e sujeitar-se, ainda, à rescisão contratual, por infração.

Parágrafo Terceiro: A exoneração do(a)s FIADOR(A)(ES), ainda que requerida, somente será aceita pelo(a)s LOCADOR(A)(ES) mediante substituição prévia da garantia por outra idônea e expressamente aprovada (novo fiador/seguro-fiança/caução). Não apresentada a substituição em 15 (quinze) dias da ciência da notificação, configura infração contratual, sujeitando o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) à multa de 01 (um) aluguel vigente e autorizando o(a)s LOCADOR(A)(S) a rescindir a locação e adotar as medidas cabíveis, permanecendo o(s) FIADOR(A)(ES) responsável(is), na forma da lei, até a substituição e/ou entrega das chaves.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: DAS CITAÇÕES: As partes contratantes, inclusive fiadores, convencionam que as notificações, interpelações, avisos e citações poderão ser feitas pelas formas previstas no Código de Processo Civil, como também mediante correspondência com aviso de recebimento, whatsapp e até por email.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA MULTA RESCISÓRIA - A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma **MULTA NO VALOR DE 03 (TRÊS) MESES DE ALUGUEL VIGENTE À ÉPOCA DA INFRAÇÃO**, em benefício da parte inocente, sendo cobrada proporcionalmente ao tempo que faltar, transcorrido da presente locação, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente aos danos causados ao imóvel e dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção, desde já fixados em **10%** (dez por cento) do valor do débito, se ocorrer composição amigável, ou de **20%** (vinte por cento) do valor atualizado da causa, na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais.

CLAUSULA DECIMA OITAVA: Constituem casos de rescisão de pleno direito do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na lei, mais os seguintes:

- A)** Falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado na cláusula terceira;
- B)** Ocorrendo morte, ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer dos fiadores, e alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimento dos seus bens móveis, ou mudança de residência sem comunicar a ADMINISTRADORA, e não lhe for dado substituto idôneo no prazo máximo de 15 (quinze) dias de ocorrência;
- C)** Desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso;
- D)** abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação;
- E)** Se o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) impedir(em) a vistoria do imóvel pelo(a)s LOCADOR(A)(ES), por seu mandatário, ou por terceiros interessados na compra do imóvel acompanhados por corretor autorizado, caso este seja posto à venda, ou se recusar a autorizar as visitas necessárias, desde que previamente comunicado ao(a)s LOCATÁRIO(A)(S) a intenção de realizar a vistoria ou visita.

CLAUSULA DECIMA NONA: Fica acordado e esclarecido que:

- A)** O recibo de aluguel ou depósito bancário vale para o mês a que se refere e não prova pagamento do mês anterior, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria;
- B)** Não poderá o(a)s LOCATÁRIO(A)(S) deixar(em) de pagar os aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência, solicitação feita, ou mesmo de não ter recebido boleto;

C) Salvo declaração escrita do(a)(s) LOCADOR(A)(ES), qualquer tolerância ou concessão por ele feita não implica em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocada pelo(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) como precedente para se furtar(em) ao cumprimento do contrato;

D) Nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a purga da mora se o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) já houver(em) utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação;

E) É assegurado ao(a)(s) LOCADOR(A)(ES) e à sua mandatária o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, mediante encaminhamento de requerimento prévio ao menos 05 (cinco) dias anteriores à vistoria.

CLAUSULA VIGESIMA: DA LGPD (LEI Nº 13.709/2018) E AUTORIZAÇÃO PARA REPRESENTAÇÃO PERANTE CONCESSIONÁRIAS E ÓRGÃOS:

O(A)(S) LOCADOR(A)(ES), o(a)(s) LOCATÁRIO(A)(S) e o(s) FIADOR(A)(ES) declara(m) ciência e concordância de que a ADMINISTRADORA realizará o tratamento de seus dados pessoais, inclusive dados de identificação, contato e demais informações necessárias à execução e ao bom desempenho da presente locação, com fundamento nas bases legais da Lei nº 13.709/2018 (LGPD), especialmente para execução do contrato, cumprimento de obrigações legais/regulatórias e exercício regular de direitos. Para tais finalidades, as partes autorizam a ADMINISTRADORA, ou a quem esta indicar/contratar (prepostos, correspondentes, parceiros e prestadores de serviço), a representá-las perante concessionárias e órgãos públicos e privados, incluindo, exemplificativamente, SANESUL, concessionária de energia (ex.: ELEKTRO/ENERGISA ou a vigente), Prefeitura/Secretarias, administradora de condomínio e demais entidades correlatas, podendo solicitar e obter informações, extratos e levantamento de débitos (água, energia, condomínio, IPTU, taxas e encargos), protocolar requerimentos, abrir chamados, retirar/emitir guias e boletos, realizar consumo final, solicitar transferência/troca de titularidade das contas de consumo para o nome do(a)(s) LOCATÁRIO(A)(ES), bem como negociar e praticar os atos administrativos necessários à regularização de obrigações ligadas ao imóvel e à locação. Fica ajustado que a ADMINISTRADORA dará ciência prévia ao(à) interessado(a) sempre que o ato envolver assunção de obrigação financeira, negociação/parcelamento que gere compromisso de pagamento ou fornecimento de documentação adicional, obtendo sua anuência, salvo hipóteses urgentes para evitar corte de serviços e/ou prejuízos maiores, quando a comunicação ocorrerá na primeira oportunidade. As partes declaram-se cientes de que poderá haver compartilhamento de dados, na medida do necessário, com as entidades acima, instituições financeiras e plataformas/sistemas de gestão, observadas medidas de segurança, confidencialidade e minimização, permanecendo assegurados os direitos do titular previstos na LGPD, ressalvada a guarda de dados pelo prazo legal e/ou necessário ao cumprimento do contrato.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMEIRA: DISPOSIÇÕES GERAIS: A presente locação será regida pela Lei 8245/91 e pela Lei 12.112, de 09 de dezembro de 2.009, na forma em vigor e pelo Código Civil Brasileiro. Para qualquer ação que possa advir do presente contrato, fica eleito pelas partes o foro da situação do imóvel, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, de pleno direito com todas as cláusulas e condições estipuladas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Três Lagoas-MS., 9 de Março de 2026

LOCADOR(A)(ES)
Aparecido Rodrigues de Oliveira

LOCATÁRIO(A)(S)
Andréia Florentino dos Santos

FIADOR(A)(ES)

MATSUMOTO IMOVEIS

TESTEMUNHAS:

1. _____

2. _____

Página de