**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Nº4135/2023.**

**1 – DAS PARTES:**
**LOCADOR (A, ES, AS): MIYO TANAKA FUJISAWA.**
**NACIONALIDADE: JAPONESA**
**ESTADO CIVIL: VIÚVA**
**PROFISSÃO: CABELEIREIRA**
**CPF/ MF.: 174.267.661-87**
**R.G/R.N.E. Nº.: W 004.204-4 PERMANENTE**
**CIDADE/ESTADO: DOURADOS - MS**
**REPRESENTADO (A, OS, AS): POR SUA PROCURADORA, IMOBILIÁRIA ATHENAS (MACIEL E OLIVEIRA LTDA.), PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, INSCRITA NO CNPJ/MF Nº 10.158.348/0001-65, COM SEDE À RUA CIRO MELO, Nº 2.255, JARDIM CENTRAL, NESTA CIDADE DE DOURADOS-MS.**

**LOCATÁRIO (A, OS, AS): MARIA IMACULADA NOGUEIRA**
**NACIONALIDADE: BRASILEIROS**
**ESTADO CIVIL: SOLTEIRA**
**PROFISSÃO: JORNALISTA**
**R.G/R.N.E. N°.: 755297 SEJUSP/MS**
**C.P.F N°.: 652.459.111-91**
**ENDEREÇO: RUA COREONEL PONCIANO, Nº 4357 – VILA ALBA - CEP: 79.830-220**
**CIDADE/ESTADO: DOURADOS - MS**
**E-MAIL: lianogueira92fm@hotmail.com**
**CELULAR: (67) 98442-3737**

**FIADOR (A): RONALDO MACHADO DE LIMA e sua esposa JOELMA MEDEIROS DO NASCIMENTO**
**NACIONALIDADE: ambos BRASILEIROS**
**ESTADO CIVIL: CASADOS entre si**
**PROFISSÃO: ele: BOMBEIRO MILITAR; ela: ESTETICISTA**
**R.G/R.N. E N°.: ele: 963038 SSP/MS; ela: 1317815-6 SESP/AM**
**C.P. F N°.: ele: 897.266.420-00; ela: 631.175.762-15**
MIN
**ENDEREÇO: RUA 29 DE MAIO, Nº 1356400 – JD. AMÉRICA - CEP: 79.290-000**
**CIDADE/ESTADO: BONITO/MS**
**E-MAIL: machadorml@gmail.com**
**CELULAR: (67) 98135-9544 / 98162-2673**

**2 – DO OBJETO:**

O objeto deste contrato é o imóvel residencial localizado na **Rua Ciro Melo, nº 2361 – Centro – CEP: 79.805-031 - DOURADOS – MS.**

2.1 – Por este instrumento o LOCADOR (A, ES, AS) loca ao LOCATÁRIO (A, OS, AS), que são solidários entre si, o imóvel acima descrito, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**3 – DO PRAZO CONTRATUAL:**

3.1-Considerando que o contrato de locação primitivo teve início em **01 de Dezembro de 2018 (01/12/2018)** e previsão de termino em **30 de Novembro de 2021 (30/11/2021).** Prorrogou-se até 30 de novembro de 2024 (30/11/2024). Mediante negociação entre o Locatário primitivo e o Locatário atual, o prazo da presente LOCAÇÃO é de **36 (Trinta e Seis)** meses a começar em **10 de fevereiro de 2023 (10/02/2023)** e a terminar em **09 de fevereiro de 2026 (09/02/2026).**

3.2 – Caso o Locatário, findo o prazo estipulado, deseje prorrogar o contrato por igual período, fica desde já obrigado a manifestar intenção por escrito com antecedência mínima de 30(trinta) dias, para que seja elaborado novo instrumento, mediante apresentação da documentação necessária;

**4 – DO ALUGUEL**

4.1. – O valor do aluguel contratado será de **R$ 3.810,00 (Três mil, oitocentos e dez reais)** mensais;

4.2. – Os alugueis serão reajustados anualmente com base na variação do índice IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) e será, somente, aplicado índice positivo.

4.3 – Na extinção do índice ora adotado para o reajuste do aluguel ou tornando-se impraticável, os alugueis passarão imediatamente a ser corrigidos pelo índice que melhor refletir a variação da correção monetária do valor locativo;

4.4 – O aluguel mensal vencerá todo último dia de cada mês, e o Locatário (a, os, as) pagará (ao) impreterivelmente até o dia **01º (Primeiro)** de cada mês subsequente ao vencimento, devendo ser pago nesta data juntamente com os encargos e demais locativos incidentes sobre a locação;

Parágrafo Único: O aluguel do primeiro mês, quando for o caso, será cobrado os dias proporcionais ate o vencimento de cada mês.

4.5 – Caso a locação tenha inicio em dia diferente ao pactuado para seu vencimento, haverá no primeiro mês o acerto de dias, contando-se do dia do inicio do contrato ate o vencimento de cada mês.

4.6 – Para conveniência, segurança e interesse, notadamente, do (a, os, as) Locatário (a, os, as), as partes convencionam que os aluguéis e encargos serão pagos através da rede bancária e por meio de ficha de compensação (boleto) a ser encaminhada pela administradora do imóvel, arcando o (a, os, as) Locatário (a, os, as) com as despesas que são cobradas pelos bancos decorrentes desse serviço, ou, ainda, onde e na forma que o (a, os, as) Locador (a, os, as) determinar (em) posteriormente por escrito. O não recebimento do boleto bancário não justifica o não pagamento em seu vencimento, visto que, até o vencimento poderá ser retirada a 2ª via na administradora – Imobiliária Athenas – Maciel & Oliveira Ltda., sito a Rua Ciro melo, nº 2.255, Centro, Dourados-MS.

MIA

4.6.1 – O, os, a, as, LOCATÁRIO (A, OS, AS), declaram-se cientes de que a presente LOCAÇÃO (relação jurídica) é feita exclusivamente entre ele (s, a, as), e o LOCADOR e que, assim sendo, a Imobiliária ATHENAS atua e figura exclusivamente como procuradora do (a) LOCADOR (A), de modo que, a relação jurídica de prestação de serviço só ocorre entre o LOCADOR (proprietário do imóvel) e sua procuradora. A imobiliária não presta serviço algum para o (a, os, as), LOCATÁRIO (A, OS, AS) e, dele (a, s) não recebe qualquer remuneração, senão do LOCADOR (A). A taxa de boleto que lhe é cobrada, não é serviço prestado pela imobiliária, mas pela instituição bancária credenciada e em benefício do (s, a, as) LOCATÁRIO (S, A, AS) que, em razão do boleto, evitam o trabalho de ter que comparecer à sede da procuradora do LOCADOR, para efetuar o pagamento dos locativos, conforme contratado.

4.6.2 – O, os, a, as, LOCATÁRIO (A, OS, AS), assume(m) toda a responsabilidade pela comunicação imediata a Imobiliária Athenas de eventual mudança do endereço indicado para remessa do Boleto Bancário, sendo que na hipótese de omissão de tal mudança, este fato não poderá ser alegado como excludente de responsabilidade pelos encargos contratuais pactuados.

4.6.3- Caso seja admitido o pagamento do aluguel e encargos através de cheque(s), serão estes recebidos sempre na condição PRÓ-SOLVENDO, de modo que, caso não seja o(s) mesmo(s) honrado(s) pela compensação bancária, ou seja, ocorra a devolução de cheque(s) de todo e qualquer pagamento efetuado, o (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as) arcarão com os mesmos acréscimos previstos na cláusula 4.7 deste instrumento. 4.7 – Em caso de mora do (a, os, as) Locatário (a, os, as) no pagamento do aluguel e encargos convencionados, a importância devida será acrescida da multa de 10% (dez por cento), correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.

4.7.1 – Após 15 (quinze) dias de vencido, o débito será encaminhado ao Departamento Jurídico independente de qualquer aviso ou notificação, obrigando-se a pagar além das importâncias descritas na cláusula 4.7 honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, que serão devidos mesmo na hipóteses de cobrança extrajudicial, bem como na hipótese do (a, os, as) locatário (a, os, as) utilizar-se do permissivo legal da purgação da mora previsto no art. 62 da Lei do Inquilinato.

4.7.2 - Caso os locativos não sejam pagos até o seu vencimento e seja necessário o envio de Avisos, Comunicados ou Notificação Extrajudicial para que seja regularizado, arcará o (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as) e seu (s) FIADOR (ES) com todas as despesas, especialmente de correio, cartório, entre outras.

4.8 – Correrão por conta do (a, os, as) Locatário (a, os, as), a partir da presente data, todas as despesas relativas ao consumo de energia elétrica, água, telefone e gás, bem como todos os impostos, taxas e as despesas ordinárias de condomínio a que venham recair sobre o imóvel locado, as quais serão pagas pelo (a, os, as) Locatário (a, os, as) na data de seus respectivos vencimentos. No caso dos impostos, taxas e despesas ordinárias condominiais, poderá o (a, os, as) Locador (a, os, as) optar (em) em realizar diretamente os pagamentos e cobrar do (a, os, as) Locatário (a, os, as) no recibo de aluguel;

4.8.1 - Fica facultado ao Locador, no final da locação, pagar eventual (is) débito (s) de consumo de água e energia elétrica do Locatário e, na condição de sub-rogado no credito, cobrar diretamente do locatário e/ou seus fiadores.

4.9 - O LOCATÁRIO (a, os, as) se obriga (m) a – imediatamente – requerer ou inscrever em seu (s) nome (s), quando for o caso, o fornecimento de energia elétrica junto a ENERGISA e de água junto à SANESUL. Inclusive, desde já, nomeia e autoriza a IMOBILIÁRIA ATHENAS, sem que signifique obrigação desta, a, em nome dele (s) dela (s) LOCATÁRIO (A, S, OS, AS), intervir junto à (s) concessionária (s) de serviços públicos (Enersul e Sanesul) e requerer o fornecimento do (s) serviço (s), alteração do consumidor, ligação, religação, revisão de contas, refaturamento, como também pedido de consumo final e corte. Esses encargos, além das taxas ordinárias de condomínio, telefone, TV e internet, porventura instalado no imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO (a, os, as) que as pagarão diretamente as Empresas Concessionárias, e deverá conservar em seu poder os respectivos comprovantes, para exibi-los ao LOCADOR (a, os, as) se e quando exigidos.

## 5 – DA UTILIZAÇÃO DO IMOVEL:

A presente locação destina-se exclusivamente para fins comerciais **ramo de Escritório, sob responsabilidade da Sr.ª Maria Imaculada Nogueira.**

MIN

5.1 - São defesos ao Locatário (a, os, as) o uso do imóvel para fins diversos do estabelecido nesta clausula, obrigando-se a:

5.1.1 – Observar e fazer com que as demais pessoas da família, visitantes e empregados observem com o mais absoluto rigor, o regulamento interno, as obrigações do locatário previstas no art. 23 da Lei 8.245/91 do inquilinato e deste contrato;

5.1.2 – Não ceder, sublocar ou emprestar sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, o imóvel locado;

5.2 – O (A, Os, As) Locatário (a, os,as), declara (m) estar ciente que para o funcionamento regular da sua atividade comercial no imóvel locado é necessária a obtenção de Alvará de Localização junto a Prefeitura Municipal de Dourado-MS, a qual exige o seguinte:

5.2.1 – Projeto aprovado e habite-se;

5.2.2 – Imóvel acima de 180 m², Licença do Bombeiro que poderá demorar até 45 (quarenta e cinco) dias.

5.2.3 – Dependendo o ramo de atividade comercial: licenciamento ambiental e Alvará da vigilância sanitária.

5.2.4 – No caso de venda de bebida: vistoria do juizado de menores;

Parágrafo Único: Na hipótese de não ser possível a obtenção do Alvará de Funcionamento por falta de habite-se, o contrato de locação será automaticamente resolvido de pleno direito, sem qualquer prejuízo para as partes, exceto o aluguel e acessórios que são devidos até a devolução das chaves na imobiliária.

5.3 - Será de responsabilidade do (a, os ,as) Locatário (a, os ,as), providenciar às suas custas, a alteração ou confecção de novo laudo de acessibilidade e de corpo de bombeiros **em caso de exigências específicas** relacionadas ao desenvolvimento de seu seguimento comercial (ou atividade comercial), pelos respectivos órgãos .

5.4 - O (A, As, Os) locatário (a, as, os), deverá ás suas custas obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem eventualmente necessários para o exercício das atividades no imóvel locado, ficando O Locador eximido de qualquer responsabilidade, no caso de O (A, As, Os) locatário (a, as, os) não lançar mão dessas providências.

## 6 – DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO ATUAL E DA ENTREGA DAS CHAVES:

6.1. – O (A, Os, As) Locatário (a, os, as) declara(m) receber o imóvel no estado de conservação apurado através do relatório de **vistoria anexo ao contrato primitivo, assinado em 13/11/2018**, cuja cópia lhe é entregue e passa a fazer parte integrante deste, e se obriga a restituí-lo nas mesmas condições apontadas na citada vistoria e demais clausulas deste contrato, devendo conservá-lo como se seu fosse, **obrigando-se ainda a**

6.1.1 – O (A) LOCATÁRIO (A), durante a locação, se obriga a tomar todas as medidas necessárias para a correta utilização e conservação do imóvel no que concerne a limpeza, estado geral da pintura, instalações elétricas e hidráulicas, inclusive de calhas e rufos (efetuando a limpeza periódica), telhas, jardins e quintal, e quaisquer acessórios do imóvel, trazendo-o sempre nas mesmas condições descrita no Relatório de Vistoria mencionado na cláusula 6.1, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos e/ou visitantes, correndo exclusivamente por sua conta todos os reparos necessários, sem direito de reembolso ou retenção, de modo que, se for preciso substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que está substituição se fará por outra da mesma qualidade, sendo que finda ou rescindida a presente locação, o imóvel deverá ser restituído em perfeitas condições de habitação e uso, tudo conforme descrito no citado Relatório de Vistoria, complementado com o demais pactuado.

6.1.2 – Na devolução do imóvel, o que só se dará com a entrega das chaves necessariamente precedida de documento formal, o (a, os, as) Locatário (a, os, as) deverá ter cumprido integralmente o contratualmente disposto da cláusula 6.1.2. Caso não tenha cumprido o disposto na citada cláusula 6.1.2, e o (a, os, as) Locador (a, es, as) – através de sua procuradora – entenda por bem em receber as chaves do imóvel, o (a, os, as) Locatário (a, os, as) terá o prazo de 05 (cinco) dias para promover os reparos necessários, sob pena de o (a, os, as) Locador (a, es, as) mandar uma pessoa de confiança executar os reparos necessários à reposição do imóvel na posição da vistoria inicial, obrigando-se o (a, os, as) Locatário (a, os, as) e seus fiadores a pagar (em) o custo do material e da mão de obra necessários, além de arcar (em) com o pagamento do aluguel e encargos do imóvel, contados até o momento da efetiva reparação do imóvel;

MIN

6.1.3.1 – Pactuam as partes que, por ocasião da resilição do presente contrato, o aluguel e encargos serão devidos pelo locatário até a data em que for realizado todos os reparos (obrigações) de responsabilidade do Locatário para colocar o imóvel nas mesmas condições contratadas.

6.1.4 – Não fazer qualquer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria no imóvel, sem prévio consentimento por escrito do (a, as, os) Locador (a, es, as), ou do seu representante legal. Todavia, se autorizadas, responderá (ao) o (a, as, os) Locatário (a, as, os) pela segurança do prédio, bem como por eventuais intimações dos poderes públicos, arcando com o ônus de multas e emolumentos por transgressões que, porventura, vier (em) infringir, obrigando-se ainda, às suas expensas, a regularizar a obra junto aos órgãos ou repartições competentes e, em hipótese alguma, poderá (ao) exigir qualquer indenização ou retenção, a qualquer título, por ocasião da entrega do imóvel;

6.2. – As benfeitorias necessárias, ou seja, todas aquelas cuja realização seja imprescindível para a manutenção do imóvel deverão ser comunicadas ao (a, os, as) LOCADOR (a, es, as), para que, um profissional de sua confiança proceda à vistoria na presença do (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as) e se confirmada à necessidade, execute, as suas expensas, os devidos reparos. Se contatada que a avaria se deu pelo mau uso do imóvel pelo (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as) este (a, es) arcará (ao) com o custo de todo o reparo;

6.3. – Compromete-se o (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as), e ou o (a, os, as) FIADOR (a, es, as), por ocasião de findar-se a locação, seja por termino contratual ou não, comunicar expressamente à Administradora, com 30 (trinta) dias de antecedência, a fim de que seja marcada a vistoria final;

6.3.1 – A vistoria será feita antes da entrega das chaves, quando o imóvel deverá estar totalmente desocupado de pessoas e coisas. Eventual recebimento de chaves do imóvel para fim de vistoria, não caracteriza a devolução do imóvel pelo LOCATÁRIO, pois, a completa devolução e/ou recebimento do imóvel, se dará mediante recibo expresso, constando que o imóvel se encontra nas condições de devolução contratada, de modo que, enquanto não recebido regularmente o imóvel, continuam incidindo normalmente os locativos.

6.3.2 – O recebimento das chaves por partes do (a, os, as) Locador (a, es, as), em hipótese alguma eximira o (a, os, as) Locatário (a, os, as) e Fiador (a, as, es), de indenizar os prejuízos eventualmente causados ao imóvel, nem mesmo do pagamento de alugueis contados até a conclusão de eventuais reparos;

6.4 – Por ocasião da desocupação do imóvel e entrega das chaves, deverá (ão) o (a, os, as) Locatário (a, os, as) exibir os comprovantes de quitação das contas de energia elétrica, água, gás, telefone e demais encargos que recaiam sobre o imóvel e que sejam de sua responsabilidade o pagamento; na oportunidade, será emitido o boleto, para pagamento no dia útil seguinte ao da entrega, com eventuais debito ou resíduos de aluguel e encargos.

6.4.1 – Caso as contas ainda não estejam disponíveis, o consumo será cobrado com base na media dos últimos 3(três) meses, sendo que a diferença será cobrada posteriormente;

6.4.2 – Em caso de mora no pagamento do boleto de entrega de chaves, a importância devida será acrescida das penalidades previstas nas cláusulas 4.7 e 4.7.1;

6.5 – O (a, os, as) LOCADOR (a, es, as) fica(m) expressamente autorizado(a, os, as) a ocupar o imóvel objeto deste contrato, independentemente de ação judicial própria, sem qualquer outra formalidade ou prejuízo das demais cláusulas e disposições legais, caso fique demonstrado pelas circunstâncias e ou depoimentos de vizinhos ou pessoas ligadas ao (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as) que este o tenha abandonado, encontrando-se em mora com os alugueis e ou demais encargos de locação por prazo superior a 30 (trinta) dias.

MIN

6.5.1 – Caso seja configurado o abandono do imóvel, (a, os, as) LOCADOR (a, es, as), no prazo de 30 (trinta) dias poderá (ão) remover eventuais pertences que o (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as) tenha (m) deixado no imóvel. Estes itens serão doados a instituições assistenciais e as eventuais despesas de transporte e ou remoção deverão ser reembolsados pelo (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as).

## 7 – DAS PENALIDADES DO PRESENTE CONTRATO

7.1 – A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas clausulas, pagará a outra multa de 03(três) aluguéis vigentes na época, por via de ação executiva nos termos do art. 784, itens II e V do Novo Código de Processo Civil, os quais serão aplicados ao caso, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido;

7.2 – O pagamento da multa não exime o (a, os, as) Locatário (a, os, as) e seu fiador (a, as, es) no caso de resilição, da obrigação de pagar (em) os alugueis vencidos, nem de ressarcir (em) os danos eventualmente causados ao imóvel;

7.3 – No caso de infração contratual, motivada pela desocupação do imóvel antes de vencido o prazo contratual, a multa prevista na clausula 7.1 será devida proporcionalmente pelo tempo decorrido da locação, na forma da lei;

7.4 - O (a, os, as) Locatário (a, os, as) será (ão) responsável (is) pela multa e pelos juros provenientes na desídia em entregar ao (à, aos, às) Locador (a, es, as) qualquer intimação dos poderes públicos ou quaisquer comunicações que digam respeito ao imóvel;

7.5 – A infração a qualquer das clausulas do presente contrato constituirá automaticamente em mora a parte infratora, sem necessidade de interpelação, notificação ou protesto judicial, rescindindo-se o contrato de pleno

direito, salvo se assim não desejar a parte inocente que poderá exigir o seu cumprimento ate o final, sem que isto signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa a que tem direito;

**8 – DA FIANÇA**

8.1 – Assina(m) também o presente contrato como Fiador (es) e principal (is) pagador (es), o (a) Sr.(a) **RONALDO MACHADO DE LIMA e sua esposa JOELMA MEDEIROS DO NASCIMENTO,** no início já qualificados, que assumem responsabilidade solidaria pelo integral cumprimento de todas as clausulas obrigacionais assumida pelo(s) seu(s) afiançado(s), o locatário, inclusive pela manutenção e conservação do imóvel e seus acessórios, objeto do presente contrato, nos termos do relatório de vistoria integrante deste, cuja responsabilidade se estendera ate a efetiva entrega das chaves (art. 39 da lei 8.245/91), O (A, Os, As) fiador (a, es, as) para todos os efeitos legais, renunciam as faculdades previstas nos artigos 827 e 835 do código civil;

8.2 – O (A, Os, As) Locatário (a, os, as) assume(m) responsabilidade civil e criminal pela legitimidade da assinatura do (a, os, as) Fiador (a, es, as);

8.3 - O (a, os, as) Fiador (a, es, as) obriga(m)-se a comunicar o (a, as, os) Locador (a, es, as), por escrito, sempre que houver alteração de seu endereço e ainda a apresentar certidão do seu imóvel quando solicitado;

8.4 – O (As, Os, A) Fiador (a, es, as) declara (m) desde já que se responsabiliza (m) solidariamente com o (a, as, os) Locatários (a, as, os) pelo pagamento não só dos alugueis reajustados por força do convencionado neste contrato e pela legislação, mas também pelos reajustes provenientes de acordo entre o (a, os, as) Locador (a, es, as) e o (a, os, as) Locatário (a, os, as); bem como pelo pagamento de eventuais despesas e custos por reparos que sejam necessários fazer ou forem executados para repor o imóvel em condições de ser novamente locado.

8.5 - O (a, os, as) fiador (a, es, as) admite a concessão de moratória ao seu afiançado, ora locatário (a, os, as), eventualmente devedor (a, es, as), e renuncia(m) expressamente ao beneficio de ordem preconizada no art. 827 e parágrafo, renunciando ainda aos benefícios contidos no art. 838, ambos do Código Civil, bem como os benefícios do art. 794 do CPC;

8.6 – O (A, Os, As) Fiador (a, es, as) declara(m) que, na hipótese de ocorrer qualquer forma de sub-rogação das obrigações assumidas pelo (a, os, as) Locatário (a, os, as), por força das disposições previstas na Lei n° 8.245/91, as responsabilidades ora assumidas como devedor (a, es, as) solidário (a, os, as) permanecerão normalmente ate a efetiva entrega das chaves do imóvel;

MIN

8.7 – O (a, os, as) locatário (a, os, as) será (ão) obrigado (a, os, as) no caso de morte, falência ou insolvência do (a, os, as) Fiador (a, es, as) a dar substituto idôneo, a juízo do (a, os, as) Locador (a, es, as), no prazo de 30(trinta) dias, sob pena de incorrer (em) em infração contratual e propiciar a resilição da locação e retomada do imóvel;

8.8 – Na hipótese do (a, as, os) Locatário (a, os, as) ser pessoa jurídica, a alteração no seu quadro societário, não permitira ao (s, a, as) Fiador exonerar-se das obrigações contraídas;

8.9 – O (a, as, os) locatário (a, as, os) desde já autoriza o (a, as, os) locador (a, as, os), quando se fizer necessário, a fazer citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recebimento nos moldes previsto no Art. 58 IV da lei n. 8.245/91, em seu nome, inclusive na pessoa de seus fiadores.

**9 – DA CONTRATAÇÃO DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO:**

9.1 – O LOCATÁRIO se obriga e se compromete a fazer o seguro do imóvel ora locado contra incêndio, vendaval, e impacto de veículos, conforme disposto no artigo 22 inciso VIII, in fine, da Lei 8.245/91.

**10 – DA PROTEÇÃO DE DADOS**

10.1 – As partes, por si e por seus representantes e colaboradores, obrigam-se, sempre que aplicável, a atuar no presente em conformidade com a legislação vigente sobre a proteção de dados relativos as pessoas naturais (“Titular de Dados”) identificadas ou identificáveis (“Dados Pessoais no presente instrumento”) e as

determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, além das demais normas e boas práticas de proteção de dados que houver, em todo tipo de tratamento de dados pessoais das partes. Portanto, caso qualquer das partes e demais pessoas que participem do presente contrato, tenha acesso a dados considerados pessoais ou sensíveis conforme a Lei de Proteção de Dados Pessoais, a Parte não poderá dar tratamento, fazer uso ou divulgar de forma alguma, que não seja, exclusivamente, para o fim e bom cumprimento do presente contrato, inclusive para qualquer outra finalidade divergente à especificada na autorização (Termo Anexo I) concedida expressamente pelo titular dos dados e/ou fora do prazo acordado com este.

**11 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

11.1 – Todos os assuntos relacionados à locação deverão ser tratados no escritório da Imobiliária Athenas, sito a Rua Ciro Melo, nº 2.255, Jardim Central, no horário das 08h00min às 17h30min, ou através de mensagem eletrônica enviada para o e-mail administrativo@imobiliariaathenas.com.br, ou onde o (a, os, as) Locador (a, es, as) determinar (em) posteriormente por escrito;

11.2 – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o (a, os, as) LOCADOR (a, es, as) desobrigado (a, os, as) de todas as clausulas deste contrato, ressalvado ao (aos, a, as) LOCATARIO (a, os, as), tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito.

11.3 – A decretação falimentar ou insolvência civil do (a, os, as) locatário (a, os, as) resilirá de plano o contrato de locação, permanecendo as obrigações assumidas pelo (a, os, as) fiador (es, a, as) nas condições ora pactuadas;

11.4 - O (a, os, as) LOCATARIO (a, os, as) desde já faculta(m) o (a, os, as) LOCADOR (a, es, as) a vistoriar (em) o imóvel quando este (a, es, as) julgar (em) necessário ou ainda mostrar o imóvel se este estiver à venda, desde que sejam acordados previamente data e horário que atenda satisfatoriamente o interesse de ambas as partes.

11.5 – Qualquer eventual tolerância por parte do (a, os, as) LOCADOR (a, es, as) no cumprimento deste contrato, seja de que natureza for não gerará qualquer direito ao (aos, a, as) LOCATARIO (a, os, as) e nem alterará qualquer clausula deste contrato.

11.6 – O presente contrato obriga as partes contratantes, os seus herdeiros e sucessores, a qualquer titulo.

MIN

11.7 - Caso (A, As, Os) locatário (a, as, os), após **12 (Doze)** meses de locação, decida rescindir o presente contrato, a multa de que trata a cláusula 7.3 fica sem efeito.

11.8- **O LOCATÁRIO (a, os, as) declara que verificou o imóvel e tem conhecimento do estado em que o recebe, e se obriga também a restituí-lo com PINTURA NOVA em toda sua extensão, interna, externa, aberturas e teto, usando para tais fins, tintas e mão de obra de primeira linha e nas cores empregadas na pintura original.**

11.9 - O (A, As, Os) locatário (a, as, os) não poderá fazer furos em nenhuma das paredes e pisos do imóvel que contenha revestimentos, partes internas e externas, máxime em virtude das partes hidráulicas e elétricas existentes. Qualquer utilização das paredes internas e externas para fixação de pregos, buchas, parafusos e etc., deverão ter autorização expressa do (a, os, as) LOCADOR (a, os, as) ou sua administradora, respeitando os projetos hidráulicos e elétricos do imóvel, caso contrario incidira na pena da cláusula 7.1, além da obrigação de repor as cerâmicas ofendidas, sempre nas mesmas cores e qualidade. Caso autorizado, não exime o LOCATÁRIO de repor essas partes no estado em que lhe foi entregue o imóvel.

11.10 - Fica acordado entre as partes que toda NOTIFICAÇÃO para o (s) Locatário (s) e seus FIADORES será feita/enviada através do endereço eletrônico (e-mail), informado no início do contrato, bastando como prova o comprovante de envio.

11.10.1 – O LOCATÁRIO está ciente e concorda que poderá receber SMS e Mensagens Instantâneas via aplicativo, no telefone celular indicado - a respeito deste contrato, bem como em relação à eventual comunicado

de inadimplência, concordando com a utilização de todo e qualquer meio legal de comunicação ou cobrança utilizado pelo LOCADOR através de sua ADMINISTRADORA.

11.11 – As partes declaram estar de acordo em executar este contrato por meio de assinatura eletrônica, utilizando-se, igualmente todas as partes envolvidas, da plataforma Wesign. Assim, por estarem de comum acordo, não poderão se opor, no futuro, à validade e legitimidade deste documento devido a sua execução eletrônica.

11.12 – Os valores à título de imposto de renda retido na fonte, porventura incidentes sobre o valor do aluguel, deduzidos do recibo de pagamento mensal, serão imediatamente recolhidos/pagos pelo (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as), na forma da legislação vigente. Por conseguinte, o (a, os, as) LOCATÁRIO (a, os, as), se obriga a comprovar o recolhimento/pagamento do imposto, ao final de cada mês do pagamento, mediante a entrega do respectivo comprovante ao LOCADOR através de sua ADMINISTRADORA. Se obriga, ainda, a prestar as informações necessárias ao final de cada exercício fiscal, nos termos e forma determinada pela legislação tributária vigente e orientações/normas expedidas pela Secretaria da Receita Federal, configurando infração contratual passível de despejo o não cumprimento do ora estabelecido, seja pela omissão ou pela inexatidão de informações, sem prejuízo de responder civil e criminalmente por eventuais prejuízos/danos causados ao LOCADOR.

11.13 – Fica eleito o foro da situação do imóvel, com renuncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para dirimir as duvidas, porventura, oriunda do presente contrato.

E, por estarem assim de pleno acordo, as partes declaram que tomaram ciência e analisaram cuidadosamente e concordaram com os termos das clausulas constantes do presente contrato, não havendo qualquer duvida quanto a sua interpretação, elaborado em 02 (duas) vias que vão assinadas pelas partes.

Dourados-MS, 10 de fevereiro de 2023.

Assinado eletronicamente por:
Odair de Oliveira Santos
CPF: ***.613.091-**
Data: 10/02/2023 15:18:28 -04:00

MIY

**MIYO TANAKA FUJISAWA**
p.p. Imobiliária Athenas
Locadora

Assinado eletronicamente por:
Maria Imaculada Nogueira
CPF: ***.459.111-**
Data: 10/02/2023 10:44:10 -04:00

**MARIA IMACULADA NOGUEIRA**
Locatária

Assinado eletronicamente por:
Ronaldo Machado de Lima
CPF: ***.266.420-**
Data: 10/02/2023 14:30:28 -04:00

**RONALDO MACHADO DE LIMA**
Fiador

Assinado eletronicamente por:
Joelma Medeiros do Nascimento
CPF: ***.175.762-**
Data: 10/02/2023 14:53:53 -04:00

**JOELMA MEDEIROS DO NASCIMENTO**
Fiadora

TESTEMUNHAS:

Assinado eletronicamente por:
Ana Paula Arce Zimmer
CPF: ***.445.921-**
Data: 10/02/2023 14:55:54 -04:00

Nome: Ana Paula A. Zimmer
CPF: 014.445.921-30

Assinado eletronicamente por:
Vanessa Mazarim Zanata
CPF: ***.043.451-**
Data: 10/02/2023 15:00:06 -04:00

Nome: Vanessa Mazarim Zanata
CPF: 067.043.451-59

## Comprovante de Entrega

| Beneficiário | CPF/CNPJ | Data de Emissão | Vencimento |
|---|---|---|---|
| IMOBILIARIA ATHENAS LTDA. | 10.158.348/0001-65 | 22/03/2023 | **05/04/2023** |

Pagador
MARIA IMACULADA NOGUEIRA - CPF : 652.459.111-91
R. CIRO MELO, 2361 - JD. CENTRAL
DOURADOS - MS - CEP : 79805-031

Número do Documento: 001856-04590-03/23
Carteira / Nosso Número: 23/331570-1
Valor do Documento: R$ 4.285,37

SICREDI

## Recibo do Sacado

Local de pagamento
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NAS COOPERATIVAS DE CRÉDITO DO SICREDI

Cedente: IMOBILIARIA ATHENAS LTDA. — CPF/CNPJ: 10.158.348/0001-65

| Data do Documento | Número do Documento | Espécie doc. | Aceite | Data Processamento |
|---|---|---|---|---|
| 22/03/2023 | 001856-04590-03/23 | DM | NAO | 22/03/2023 |

| Uso do Banco | CIP | Carteira | Moeda | Quantidade | Valor |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | REAL | | |

Athenas Imobiliária CRECI 779-J

Instruções

**Locador : MIYO TANAKA FUJISAWA**

Não receber após 30/04/2023
ESTE RECIBO NAO QUITA DEBITOS ANTERIORES!
Após o vencimento Multa de 10,00% Mora Diária : 0,0333%

| | |
|---|---|
| ALUGUEL (03/2023) | 3.810,00 |
| IPTU | 250,48 |
| SEGURO COMERC. Parcela: 2/3 | 222,39 |
| TARIFA BANCÁRIA | 2,50 |

Vencimento: 05/04/2023
Agência/Código do Beneficiário: 0903.16.99716.1
Carteira / Nosso Número: 23/331570-1
(=) Valor documento: R$ 4.285,37
(-) Desconto / Abatimentos
(-) Outras deduções
(+) Mora / Multa
(+) Outros acréscimos
(=) Valor cobrado

Pagador
MARIA IMACULADA NOGUEIRA - CPF : 652.459.111-91
R. CIRO MELO, 2361 - JD. CENTRAL
DOURADOS - MS - CEP : 79805-031
Sacador/Avalista

Este recibo somente terá validade com a autenticação mecânica ou acompanhado do recibo de pagamento emitido pelo banco
Recebimento através do cheque nº _____ do banco _____
Esta quitação só terá validade após o pagamento do cheque pelo banco sacado

Autenticação Mecânica

SICREDI **748-X** **74891.12339 31570.109038 16997.161068 8 93110000428537**

Local de pagamento
PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NAS COOPERATIVAS DE CRÉDITO DO SICREDI

Vencimento: **05/04/2023**

Beneficiário: IMOBILIARIA ATHENAS LTDA. — CPF/CNPJ: 10.158.348/0001-65

Agência/Código do Beneficiário: 0903.16.99716.1

| Data do Documento | Número do Documento | Espécie doc. | Aceite | Data Processamento |
|---|---|---|---|---|
| 22/03/2023 | 001856-04590-03/23 | DM | NAO | 22/03/2023 |

Carteira / Nosso Número: 23/331570-1

| Uso do Banco | CIP | Carteira | Moeda | Quantidade | Valor |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | REAL | | |

(=) Valor documento: R$ 4.285,37

Instruções

Não receber após 30/04/2023
ESTE RECIBO NAO QUITA DEBITOS ANTERIORES!
Após o vencimento Multa de 10,00% Mora Diária : 0,0333%

(-) Desconto / Abatimentos
(-) Outras deduções
(+) Mora / Multa
(+) Outros acréscimos
(=) Valor cobrado

Pagador
MARIA IMACULADA NOGUEIRA - CPF : 652.459.111-91
R. CIRO MELO, 2361 - JD. CENTRAL
DOURADOS - MS - CEP : 79805-031
Sacador/Avalista

Autenticação Mecânica

**Ficha de Compensação**

# RECIBO DE ALUGUEL

LOCAL PAGAMENTO: RUA PEDRO CELESTINO, 1.850 - CENTRO - FONE: 3384-2902 **2207**

CONTRATO(VINTE E QUATRO) MESES INÍCIO: 01/11/2022 MULTA POR ATRASO(%): 10

REAJUSTE: ANUAL TÉRMINO: 31/10/2024 ALUGUEL EM R$: 3.500,00

Recebi de

**MARIA IMACULADA NOGUEIRA / FABIO COPETTI**

do aluguel de um(a): APARTAMENTO

com endereço na:

RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 2782

APTO 2002 - ED SALVADOR DALI

JARDIM DOS ESTADOS

correspondente ao mês vencido em 31/03/2023

Este recebimento está sendo efetuado pelo cheque n._____ do banco n. _____, sendo que sua quitação para os efeitos legais, dependerá da liquidação do mesmo através da compensação e sujeito a multa de 10%(dez por cento) sobre o mesmo, caso seja devolvido, não importando a responsabilidade da ausência da quitação.

ALUGUEL R$: 3.500,00

DESCONTO ESPECIAL:

OBS. DESC. ESP.:

ACRESCIMOS:

OBS ACRESCIMOS.:

DEDUCOES: 76,10

OBS DEDUCOES.: FUNDO DE RESERVA

SUB-TOTAL 1: 3.423,90

CONDOMÍNIO: 905,43

IPTU: 591,82

PARCELA IPTU: 04 - 12

SEGURO FIANCA:

PARC.SEG.FIANCA:

SEGURO:

PARCELA SEGURO:

SUB-TOTAL 2: 1.497,25

SUB-TOTAL 1+2: 4.921,15

APÓS 5(CINCO) DIAS DO MÊS VENCIDO ALUGUEL E IPTU COM MULTA

MULTA ALUGUEL:

MULTA IPTU:

TOTAL R$: 4.921,15

OBS.: B.B

03/04/2023

pp. Cleomenes Pereira da Rosa - CRECI/MS 2431

LENIS PETTENGILL NOVAES

Digitalizado com CamScanner