



CRESSMS

Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

Locação Não Residencial Seguro Fiança

LOCADORES: LUIS FERNANDO DE AZEVEDO, Brasileiro, Casado, Produtor Rural, portador da CI RG n° 048058 SEJUSP/MS e CPF n° 311.213.221-15 e **RITA DE CÁSSIA DE SOUZA CORREA DE AZEVEDO**, Brasileira, Casada, Designer, portadora da CI RG 344526 SSP/MS e do CPF 855.920.307-97, ambos residentes e domiciliados na cidade de Campo Grande/MS, representado neste ato por **NELSON BENEDITO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA**, com sede à Rua Euclides da Cunha, n° 1674, Santa Fé, inscrito no CNPJ n° 01.755.916/0001-14, de ora em diante denominado LOCADORES, e de outro lado:

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL CRESS – 21. REGIÃO/MS, inscrita no CNPJ n° 33.772.773/0001-45, com sede na Rua Shoei Arakaki n° 205, Bairro Vila Carvalho, CEP 79005-130 em Campo Grande - MS, tendo como Representante Legal **CARMEN FERREIRA BARBOSA**, Brasileira, Divorciada, Assistente Social, portadora da CI RG n° 524646 SSP/MS, CPF n° 445.274.111-87, Telefone (67) 99106-4687 e e-mail carmenfebar@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua Rui Barbosa, 4950, Apartamento 1301, Torre 1, Edifício Garden San Francisco, Bairro São Francisco, CEP 79002-367 em Campo Grande-MS, de ora em diante denominado simplesmente LOCATÁRIO.

GARANTIA CONTRATUAL: SEGURO FIANÇA TOO SEGUROS S.A. – PROPOSTA N° 002195 APOLICE N° 1074600134757.

Pelo presente instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**, que entre si fazem, as partes supra qualificadas, ajustam e contratam, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA 1ª OS LOCADORES dá em locação ao LOCATÁRIO o imóvel de sua propriedade situada na **Rua Dr. Arthur Jorge, 48, Bairro Centro, CEP 79002-141 em Campo Grande/MS. Inscrição imobiliária n° 5560120194.** Contendo: 01 recepção, 05 salas, 04 wc, e 01 depósito. (Toda descrição detalhada consta no termo de vistoria).

CLÁUSULA 2ª A locação é feita pelo prazo determinado de **30 (Trinta) meses**, iniciando-se em **25 de Novembro de 2024 para terminar em 24 de Maio de 2027**, oportunidade na qual o LOCATÁRIO deverá devolver o imóvel nos moldes pactuados neste instrumento contratual.

CLÁUSULA 3ª As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no orçamento deste exercício, no elemento de despesa: Rubrica: 6.2.2.1.01.04.04.027– Locação de Bens Imóveis e Rubrica: 6.2.2.1.1.01.05.01.002 - Impostos e Taxas.

CLÁUSULA 4ª O aluguel mensal inicial livremente convencionado é de **R\$ 6.000,00 (Seis mil Reais) + IPTU.**

§1º O vencimento do aluguel será sempre no último dia de cada mês, tendo o LOCATÁRIO o prazo de 05 (cinco) dias subsequentes ao vencimento para o pagamento, sob pena de incidir correção monetária e multa previstas no §5º deste parágrafo. No primeiro mês da locação serão acertados os dias proporcionais, contados a partir do início de vigência do presente contrato, conforme cláusula segunda.



CRESSMS

Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

Locação Não Residencial Seguro Fiança

§2º O aluguel deverá ser pago pelo LOCATÁRIO através de boleto bancário. Em caso de não recebimento do Boleto bancário em até 04 (quatro) dias do vencimento os LOCATÁRIOS devem, imediatamente, comparecer à administradora para a retirada da 2ª via em tempo hábil para pagamento bancário. É vedado ao locatário o pagamento dos aluguéis e encargos através de depósito bancário, considerando-se nula tal quitação.

§3º O valor do aluguel será reajustado anualmente, independente de aviso ou comunicação, tendo como base a variação positiva do IGPM/FGV ou, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento do aluguel.

§4º As partes contratantes convencionam, desde já, que, caso venha a ser autorizado pelo Governo Federal um reajuste de aluguéis com periodicidade inferior a 12 meses, é facultado ao LOCADOR utilizar de tal reajuste, sendo que, neste ato, o LOCATÁRIO o autoriza expressamente, devendo ser efetuado de acordo com variação do índice eleito nesta cláusula ou outro que venha a ser editado e/ou adotado oficialmente para tais fins.

§5º Ocorrendo o atraso no pagamento do aluguel mensal, o LOCATÁRIO deverá realizar o pagamento do aluguel acrescido de atualização monetária “pro rata die” pelo IGPM/FGV, juros de 1% (um por cento) ao mês, multa de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor de cada encargo vencido, incluindo todas as despesas necessárias à efetivação da respectiva cobrança.

§6º O pagamento com cheque, se autorizado previamente, apenas será válido e reconhecido após a devida compensação das instituições privadas, sujeito, em caso de ausência de compensação, aos encargos de mora previstos no parágrafo anterior.

§7º As partes convencionam que, alcançado o período mínimo exigido para revisão do valor dos aluguéis, a revisão será feita pela via administrativa, elegendo para elaboração do laudo de avaliação a Câmara de Valores Imobiliários de Mato Grosso do Sul, correndo por conta e risco do LOCATÁRIO.

§8º Se, no curso do contrato de locação, celebrarem as partes qualquer acordo para majorar o aluguel acima dos índices oficiais e/ou contratuais, não ficará o LOCADOR inibido da ação revisional, nos prazos da lei, salvo se tal acordo tiver sido hábil para ajustar o aluguel ao valor de mercado, o que deverá ficar ali expressamente consignado.

§9º O pagamento dos aluguéis e encargos mensais, em hipótese alguma, poderá ser presumido em razão do pagamento do mês subsequente. É de responsabilidade do LOCATÁRIO guardar os comprovantes.

§10º Caso haja algum aluguel/encargo vencido e não pago, é vedado ao LOCATÁRIO realizar o pagamento do aluguel/encargo do mês subsequente sem a expressa autorização e/ou regularização integral do débito em atraso. É vedada qualquer forma de pagamento “parcial” ou sem os encargos moratórios.

CLÁUSULA 5ª O LOCATÁRIO(A) declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições, conforme as anotações constantes do primeiro termo de vistoria assinado pelas partes, cujo mesmo



CRESSMS

Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

Locação Não Residencial Seguro Fiança

passa a fazer parte integrante do presente contrato. O LOCATÁRIO obriga-se, ao término da locação, em devolver o imóvel no mesmo estado que constou na vistoria inicial, realizando, para tanto, as reformas, os reparos e as pinturas (interna e externa) que forem constatadas na vistoria final. O LOCATÁRIO(A), obriga-se, ainda, a apresentar o recibo de quitação final (e corte no cavalete e relógio) de consumo de luz, água e, quando houver, as contas de telefone e outros encargos que recaírem sobre o imóvel, todos quitados, sendo condição obrigatória para a entrega das chaves.

§1º No caso de prorrogação do contrato, fica o LOCATÁRIO(A) obrigado a **pintar o imóvel todo**, independentemente de qualquer ressalva constante na vistoria.

§2º O LOCATÁRIO(A) só comprovará a entrega de chave e devolução do imóvel, mediante assinatura do distrato e recibo assinado pela ADMINISTRADORA.

§3º Caso o LOCATÁRIO(A) abandone o imóvel ou não efetue os reparos constantes no termo de vistoria, referidos nesta cláusula, para efeito de quantificar o valor dos mesmos, bastarão 02 (dois) orçamentos efetuados por profissionais indicados pela ADMINISTRADORA, reconhecendo-se como quantia líquida, certa e exigível a constante do menor dos orçamentos.

§4º As ligações de luz, água, gás e aparelhos telefônicos serão providenciados diretamente pelo LOCATÁRIO(A), às suas totais expensas, não cabendo ao LOCADOR(A) OU ADMINISTRADORA qualquer obrigatoriedade neste sentido, bem como, aos consumos correspondentes não pagos pelo LOCATÁRIO(A), obrigando-se ainda a transferir para o seu nome as respectivas contas, sob pena de não o fazendo incidir na cláusula penal e/ou rescisão contratual.

§5º Finda, extinta ou rescindida a locação por qualquer motivo, obriga-se o LOCATÁRIO(A) a depositar as chaves do imóvel no escritório da ADMINISTRADORA, ou aonde vier a ser designado, avisando com, pelo menos, 05 (cinco) dias de antecedência.

§6º Acordam as partes que no prazo improrrogável de 03 (três) dias úteis, a contar do depósito das Chaves na forma do parágrafo anterior, o LOCADOR promoverá a vistoria extrajudicial, ficando o LOCATÁRIO(A) obrigado, nos 03 (três) dias subsequentes, a tomar ciência, a fim de executar as obras e reparos porventura apurados e/ou pagar as indenizações a elas correspondentes. Omitindo-se o LOCATÁRIO(A), no prazo fixado, o laudo reputar-se-á incontestável ficando autorizado o LOCADOR a executar as obras que se fizerem necessário, cobrando-se do LOCATÁRIO(A) e de seus FIADORES.

§7º O (A) LOCATÁRIO poderá, para evitar qualquer dúvida, acompanhar o ato da vistoria final, sendo que o não comparecimento importará na renúncia do direito de impugnar o laudo de vistoria final e caracterizará a aceitação tácita dos termos da vistoria final.

§8º Discordando o LOCATÁRIO(A) do laudo de vistoria extrajudicial, caber-lhe-á o ônus de provar o cumprimento das obrigações assumidas contratualmente, de devolver o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade, tal qual contido na vistoria inicial, arcando com todas as despesas decorrentes, inclusive aluguéis e demais encargos legais e contratuais, até a efetiva liberação do imóvel.



CRESSMS

Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

Locação Não Residencial Seguro Fiança

§9º O depósito das chaves para vistoria não exonera o LOCATÁRIO(A), seus herdeiros e sucessores, bem como seus FIADORES, das obrigações contratuais, inclusive quanto ao pagamento de aluguéis. Essa exoneração só se verificará em fase da assinatura do termo de distrato de contrato, com plena quitação e após reparos ou indenizações dos danos porventura existentes de responsabilidade do LOCATÁRIO(A) e apurados na vistoria extrajudicial.

§10º Qualquer bem deixado no imóvel, após a entrega das chaves ou abandono do imóvel, será considerado como abandonado e passível de descarte, sem direito a qualquer indenização.

§11º Eventuais reformas e benfeitorias e adequações deverão ser comunicadas e aprovadas previamente pelo LOCADOR e sendo realizadas serão de responsabilidade e custeio única e exclusiva do LOCATÁRIO, sem direito de indenização e/ou retenção.

§12º As reformas, benfeitorias e adequações, após aprovadas, deverão ser realizadas por profissionais especializados, com a devida ART e RRT e dentro das normas de serviços, devendo o LOCATÁRIO observar as normas e diretrizes públicas (tais como, à título exemplificativo: forma correta de descarte de material de obra, autorizações e alvarás necessários, colocação de caçamba conforme autorizado pelo ente público...).

§13º Qualquer descumprimento que acarrete a incidência de taxa/multa vinculada ao imóvel será de responsabilidade única e exclusiva do LOCATÁRIO, ficando autorizado, desde já, que o valor da multa seja incluído no boleto de vencimento dos encargos locatícios. A ausência de pagamento será considerada infração contratual, com a aplicação das penalidades constantes deste instrumento.

CLÁUSULA 6ª OS IMPOSTOS E TAXAS, em especial o IPTU, mas não somente, que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado são de responsabilidade do LOCATÁRIO(A).

§1º Os tributos, em especial o IPTU, deverão ser pagos juntamente com o pagamento do aluguel, pelo LOCATÁRIO(A), no boleto enviado pela imobiliária, independentemente de vencimentos e/ou formas distintas da Prefeitura ou respectivo Órgão. A imobiliária receber o IPTU antecipadamente e realizará o pagamento do respectivo tributo.

§2º O LOCATÁRIO está ciente que, respeitado o contido no parágrafo anterior, deverá pagar o IPTU de acordo com as normas e formas de pagamento da Prefeitura. Eventuais parcelamentos e/ou pagamentos “à vista” deverão respeitar os valores e vencimentos/moldes da Prefeitura. Caso o locatário tenha iniciado a locação no início do ano e tenha interesse em quitar o IPTU “à vista”, com eventual desconto da prefeitura, deverá comunicar tal interesse para a Imobiliária, a fim de que seja disponibilizado um boleto especial. Caso o locatário tenha dado início à locação no decorrer do ano, deverá pagar, mensalmente, o valor da parcela disponibilizada pela prefeitura, independentemente se corresponder (ou não) a um parcelamento de 12 meses. Em qualquer das hipóteses, o valor do IPTU (parcela determinada pela Prefeitura) será incluído no boleto confeccionado pela Imobiliária, a fim de que o pagamento seja realizado juntamente com o aluguel (e posteriormente repassado para a Prefeitura).

§3º Os encargos de ENERGIA, ÁGUA E TELEFONE, porventura instalados no imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO(A) que as pagará diretamente às empresas concessionárias e deverá apresentar os comprovantes de pagamento à ADMINISTRADORA, quando lhe for solicitado.

§4º O LOCATÁRIO(A) autoriza expressamente a administradora do imóvel a exigir a apresentação do seguro do imóvel com coberturas para incêndio, vendaval, impacto de veículos, do imóvel ora locado, tendo por base o valor venal do imóvel.

CLÁUSULA 7ª O LOCATÁRIO(A) obriga-se a manter o imóvel sempre em perfeitas condições de conservação e limpeza, notadamente as que se referem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, e quaisquer outros, tudo de acordo com o laudo de vistoria, anexo a este contrato e fazendo parte integrante do mesmo. E ainda as despesas de limpeza, conservação e manutenção do imóvel serão de responsabilidade do LOCATÁRIO(A), incluindo reparos em telhados (substituição de telhas quebradas ou deslocadas); reparos nos muros, pisos, calçada, paredes, portões e “fachada” do imóvel; desentupimento e limpeza de calhas, ralos, pias, lavabos, esgotos, caixas de gorduras; conserto de vazamento de água (torneiras e chuveiros pingando, reparo de válvulas); limpeza e conservação de jardins e áreas verdes; controles eventuais de insetos, formigas, cupins, traças, e quaisquer tipo de pragas; substituição de soquetes, tomadas e interruptores de luz desgastados. Ficando obrigado a fazer à sua custa, sem direito a qualquer indenização, os reparos de todos os danos verificados no imóvel, a substituição de qualquer aparelho ou peça, só poderá ser feita por outra da mesma qualidade.

§1º Ao LOCADOR ou a quem este autorizar fica ressalvado o direito de vistoriar o imóvel, para verificar seu estado de conservação quando lhe aprouver, mediante prévio aviso do dia, durante o horário comercial.

§2º Qualquer benfeitoria realizada no imóvel pelo LOCATÁRIO, após prévia e expressa autorização do LOCADOR, deverão ser retiradas ao término da locação, sem direito à indenização. O LOCATÁRIO(A) se obriga a entregar o imóvel EM SEU ESTADO ORIGINAL, de forma que se o LOCADOR aceitar receber o imóvel com as alterações, o fará por mera liberalidade, não cabendo ao LOCATÁRIO(A), direito à indenização, restituição pelas benfeitorias, sejam elas: obras, concertos, reparos, substituições, instalações e/ou acessórios, que ficarão incorporados ao imóvel, de pleno direito.

§3º Somente será de responsabilidade direta do LOCADOR as benfeitorias, taxas e obras que importem na segurança estrutural do imóvel, devendo o LOCADOR ser notificado para tanto, sob pena do LOCATÁRIO responder pelas consequências em caso de mora.

CLÁUSULA 8ª Em caso de incêndio ou outro dano, por força maior, que impeça o uso do imóvel ora locado, total ou parcialmente que importe em obras por prazo superior a 30 (trinta) dias ou ainda em caso de desapropriação, o presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de interpelação judicial e sem direito do LOCATÁRIO(A) a qualquer indenização por parte do LOCADOR OU DA ADMINISTRADORA.

PARÁGRAFO ÚNICO Responderá o LOCATÁRIO(A) e seus FIADORES pelo prejuízo a que derem causa por ação ou omissão se a impossibilidade de uso do imóvel ocorrerem por sua desídia, culpa ou dolo.

CLÁUSULA 9ª O imóvel ora dado em locação será utilizado exclusivamente para fins comerciais. Onde funcionará um escritório.



CRESSMS

Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

Locação Não Residencial Seguro Fiança

CLÁUSULA 10ª O LOCATÁRIO não poderá, sem o consentimento por escrito do LOCADOR, sublocar ou emprestar o imóvel, nem ceder, transferir ou mudar a destinação deste contrato.

§1º A restrição engloba eventuais cisões, fusões ou incorporações do locatário (quando for pessoa jurídica).

§2º A restrição engloba eventuais familiares do LOCATÁRIO, caso não haja a permanência deste no imóvel.

CLÁUSULA 11ª O LOCATÁRIO(A) encaminhará à ADMINISTRADORA, incontinenti, todas as correspondências, em especial boletos de IPTU, intimações, notificações que lhes forem entregues e em caso de omissão ou demora no cumprimento desta obrigação, responderá pelas consequências.

CLÁUSULA 12ª Assume o LOCATÁRIO(A) o formal compromisso de 30 (trinta) dias, antes de desocupar o imóvel locado, solicitar por escrito à administradora que efetue uma nova vistoria no imóvel, a fim de ficar constatado o seu estado de conservação. Caso assim não proceda, ficará responsável pelo pagamento da multa estipulada na cláusula 16.

CLÁUSULA 13ª Na hipótese de, findo o prazo da locação, o LOCATÁRIO(A) permanecer no imóvel locado, subsistirão para o mesmo e para os FIADORES, todas as obrigações constantes deste instrumento, reajustando-se, porém, os aluguéis mensais de acordo com o valor de mercado proposto pelo LOCADOR.

PARÁGRAFO ÚNICO Permanecendo o LOCATÁRIO(A) no imóvel, depois de escoado o prazo para a desocupação voluntária, nos casos de denúncia condicionada, pagará o aluguel-pena que vier arbitrado na notificação premonitória, nos termos da legislação civil em vigor.

CLÁUSULA 14ª Fica expressa e irrevogavelmente estabelecido que eventual abstenção por parte do LOCADOR, do exercício de qualquer direito que lhe assista por força do presente instrumento ou a sua concordância com eventuais atrasos no cumprimento ou inadimplemento de obrigações do LOCATÁRIO(A), não afetarão aqueles direitos ou faculdades, que poderão ser exercidos a qualquer tempo e, de nenhum modo, alterarão as condições estipuladas neste instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO Qualquer recebimento das obrigações contratuais fora dos prazos avançados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de vencimento daquelas obrigações ou demais cláusulas e condições desta composição, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora.

CLÁUSULA 15ª Obriga-se o LOCATÁRIO(A) a satisfazer imediatamente as exigências dos poderes públicos, bem como adimplir as multas que lhe forem impostas por infração, das quais se obriga, ainda a dar ciência por escrito à ADMINISTRADORA.

CLÁUSULA 16ª Em caso de devolução do imóvel antes do término do prazo ajustado, fica estipulada a multa correspondente ao valor de três aluguéis vigentes, dividido pelo prazo (meses) original do contrato e multiplicado pelo número de meses remanescentes para o término do prazo

original da locação. Em caso de descumprimento de qualquer outra cláusula, fica ajustada a multa fixa de três aluguéis vigentes, sem prejuízo de perdas e danos.

PARÁGRAFO ÚNICO Em caso de desocupação e caso a locação esteja prorrogada por prazo indeterminado, o LOCATÁRIO(A) ficará isento do pagamento da multa contratual de que trata o caput, desde que notifique o LOCADOR (na pessoa da imobiliária) com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. A ausência de notificação implicará no pagamento do valor correspondente a um mês de aluguel.

CLÁUSULA 17ª O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel a terceiro, sem qualquer direito à indenização, respeitado o direito de preferência do LOCATÁRIO, mesmo durante a vigência do contrato de locação.

§1º Em sendo vendido o imóvel para terceiro, o LOCATÁRIO terá o prazo de 90 dias para desocupá-lo e entregá-lo nos moldes da vistoria inicial, em especial com pinturas externa e interna novas.

§2º Estando o imóvel locado à venda, o LOCATÁRIO(A), não poderá, a qualquer pretexto, impedir que os interessados visitem o imóvel, devendo para tanto fixar um período de 04 (quatro) horas diárias, que não poderá ser anterior às 08h30min e nem ultrapassar às 18h00min, sendo facultado à ADMINISTRADORA, o direito de afixar placas e anunciar o imóvel.

CLÁUSULA 18ª Considerando ser LOCADOR pessoa física e o LOCATÁRIO pessoa jurídica e conforme o disposto no Decreto 9.580/18, na Instrução Normativa nº 1500/2014 da Receita Federal e no Código Tributário Nacional, o imposto devido pelo LOCADOR em razão da locação é, em regra, retido na fonte e pago pelo LOCATÁRIO.

Parágrafo único. As partes, de comum acordo, estipulam que o LOCADOR fará o pagamento do imposto devido pela renda do aluguel diretamente à Receita Federal, mês-a-mês, razão pela qual o LOCATÁRIO não fará a retenção do imposto na fonte.

CLÁUSULA 19ª O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a TOO SEGUROS S.A., nova denominação social da PAN SEGUROS S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Av. Paulista, nº 1.374, 13º andar, Bela Vista, CEP: 01.310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.245.762/0001-07 (“TOO SEGUROS” ou “Seguradora”), cuja vigência seguirá o disposto na proposta do seguro, seguida de renovações obrigatórias a cada período (pluri)anual, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio.

§1º São de conhecimento e aceitação do LOCADOR e LOCATÁRIO(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro fiança locatícia, calculados conforme legislação aplicável e condições gerais do seguro, será pago pelo(s) LOCATÁRIO(S), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. As Partes reconhecem e aceitam que a responsabilidade da Seguradora em relação à cobertura “Multas Contratuais” estará limitada a três vezes o valor do aluguel. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos LOCATÁRIOS após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades



CRESSMS

Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

Locação Não Residencial Seguro Fiança

mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos LOCADORES, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação. Na ocorrência de inadimplência garantida pela apólice de seguro, aos LOCADORES **LUIS FERNANDO DE AZEVEDO**, inscrita no CPF N° 311.213.221-15 E **RITA DE CÁSSIA DE SOUZA CORREA DE AZEVEDO**, inscrita no CPF N° 855.920.307-97, autorizam a receber e dar quitação para os valores apurados e indenizados pela Seguradora.

CLÁUSULA 20ª O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar o LOCADOR por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA 21ª Declara o LOCATÁRIO, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à TOO SEGUROS no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

CLÁUSULA 22ª Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direitos, que recebe o imóvel com Pintura Externa Nova, e assim obriga-se ao final da locação, a pinta-lo e devolve-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipulados em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente a Seguradora indenizara o locador pelo ônus da pintura e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à TOO SEGUROS no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

CLÁUSULA 23ª O LOCATÁRIO(A) se obriga a **REGULARIZAR** o imóvel locado, previamente, **para o exercício de sua atividade comercial** e somente funcionar com todas as autorizações e licenças necessárias à atividade.

§1º É de responsabilidade do LOCATÁRIO(A) providenciar e pagar todas as despesas necessárias à regularização do imóvel para seu uso e atendimento ao público, tais como: regularização de obras junto à Prefeitura Municipal, Habite-se, alvará de funcionamento, licenciamento ambiental, aprovação do Corpo de Bombeiros, alvará sanitário, adequação do imóvel e acessibilidade e **quaisquer outras exigências das autoridades públicas para o funcionamento da atividade comercial a ser exercida no imóvel.**

§2º O desatendimento por parte do LOCATÁRIO(A) das exigências desta cláusula configurará infração contratual passível de ação de despejo.



CRESSMS

Conselho Regional de Serviço Social 21ª Região

Locação Não Residencial Seguro Fiança

CLÁUSULA 24ª A presente locação reger-se-á nos exatos moldes do presente contrato e, no que for omissivo, de acordo com o disposto na Lei 8.245/91, bem como, no pelo art. 74, V, da Lei 14133/21 (NLCL).

CLÁUSULA 25ª O(s) LOCATÁRIO(s), MORADOR(es) FIADOR(es), desde já, outorgam poderes entre si e para eventuais outros locatários, sublocatários, cônjuges, filhos, familiares, parentes, pessoa jurídica estabelecida no imóvel ou pessoas residentes/ocupantes/funcionários, a fim de permitir que estes recebam, em seu(s) nome(s), intimações, citações e notificações oriundas do presente contrato e/ou ações judiciais (despejo, cobrança...), concedendo a quem se encontrar no imóvel mandato para o foro em geral.

Parágrafo único. As partes, desde já, concordam e autorizam que eventuais intimações, notificações, contatos e citações (judiciais ou extrajudiciais), sejam realizadas por meio digital, ou seja, WhatsApp, e-mail, telefone e/ou qualquer outro aplicativo/meio e comunicação existente, com supedâneo no art. 190 do CPC e no art. 58 da Lei do Inquilinato.

CLÁUSULA 26ª A IMOBILIÁRIA poderá **compartilhar** os **dados** do(s) **Locatário(s)**, **Locador(es)**, **Corresponsável(is)**, bem como os **dados dos contratos** e das **relações atrelados à locação**, com eventuais terceiros, empresas parceiras e órgãos públicos, a fim de praticar atos necessários ao bom e fiel cumprimento das obrigações e deveres contidos neste instrumento contratual.

§1º A IMOBILIÁRIA avaliará, antes de qualquer compartilhamento, a idoneidade da empresa/terceiro que receberá os dados oriundos deste contrato.

§2º A IMOBILIÁRIA **compartilhará** os **dados** do(s) Locatário(s) e Corresponsável(is) em virtude da necessidade da contratação dos serviços contidos neste instrumento, como, **por exemplo**, contratação de apólices de seguro, realização de vistorias, cobranças extrajudiciais ou judiciais, prestação de serviços acessórios, marketing, serviços pré e pós-contratação, oferta de oportunidade e serviços, proporcionar melhorias na experiência dos contratantes, fornecimento de prestadores de serviços especializados, apontamento de restrições, realizar atos notariais, dentre outras.

§3º O tratamento dos dados das partes será considerado como legítimo e dispensará qualquer outro tipo de consentimento expresso sempre que seja utilizado com o desiderato de viabilizar um ato/obrigação oriundo deste contrato de locação ou de outro a ele atrelado.

§4º Os dados pessoais das partes serão eliminados quando deixarem de ser úteis para a IMOBILIÁRIA, podendo, até lá, serem mantidos em seus sistemas.

§5º A IMOBILIÁRIA compromete-se a realizar os atos necessários para manter a segurança e a inviabilidade dos dados contratuais, bem como a realizar pleno esforço para conter e remediar as consequências de eventuais falhas de segurança.

§6º As partes poderão, a qualquer momento, solicitar informações do tratamento dos dados e revogar a autorização do uso dos seus dados pessoais e contratuais, **contudo**, dependendo da extensão da revogação, os serviços contidos neste instrumento de locação (e/ou outros a ele atrelados) **poderão ser cessados, com a consequente rescisão contratual.**

CLÁUSULA 27ª As partes e testemunhas concordam em formalizar sua expressa ciência e concordância com todas as disposições deste instrumento contratual por meio de assinatura eletrônica, forma de assinatura aceita pela legislação brasileira, nos termos da Medida Provisória nº 2.200/01.

§1º Caso as partes e testemunhas não possuam certificados digitais emitidos pelas Autoridades Certificadoras vinculadas à Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil (ICP-Brasil), concordam e reconhecem como válida a utilização de certificação emitida pela empresa **FAST4SIGN**, nos termos do que autoriza o art. 12, §2º da MP nº 2.200/01.

§2º No caso do parágrafo acima, os procedimentos para a assinatura eletrônica serão encaminhados pela própria ferramenta para o e-mail constante da qualificação existente no preâmbulo deste instrumento, recebendo cada parte ao final um certificado de conclusão das assinaturas das partes.

§3º As partes declaram de forma inequívoca e irretroatável que o e-mail descrito na qualificação pessoal deste instrumento é de seu uso pessoal e particular, reconhecendo que seu acesso somente é feito mediante senha pessoal e intransferível, responsabilizando-se assim, pessoalmente, pela adoção dos procedimentos referidos no §2º desta cláusula.

§4º Tão logo todas as partes tenham adotado os procedimentos referidos no Parágrafo Segundo dessa cláusula, a assinatura do instrumento estará finalizada, recebendo cada parte por e-mail, a via do contrato juntamente com o certificado de conclusão detalhado emitido pela plataforma.

§5º As partes se comprometem a informar à administradora/imobiliária caso deixem de utilizar do e-mail informado na qualificação deste instrumento contratual, adotando novo endereço, o que deverá ser informado tão logo quanto ocorra a mudança, não se responsabilizando a IMOBILIÁRIA/ADMINISTRADORA por quaisquer danos que possam decorrer da ausência da comunicação aqui descrita.

CLÁUSULA 28ª Eventuais notificações oriundas deste contrato (mora, caução, rescisão, risco de despejo, alteração de garantia contratual e outros) poderão ser realizadas por simples E-MAIL direcionado aos e-mails contratuais, e/ou carta enviada ao endereço do imóvel alugado, e/ou WhatsApp enviado ao celular cadastrado, sem a necessidade do respectivo comprovante de recebimento.

CLÁUSULA 29ª Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de Campo Grande/MS.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em três vias de igual teor e fim, juntamente com as testemunhas abaixo, com força de título executivo extrajudicial.

Campo Grande/MS, 25 de Novembro de 2024.

(essa folha integra o contrato de locação do imóvel situado na Rua Dr. Arthur Jorge, 48, Bairro Centro, CEP 79002-141 em Campo Grande/MS assinado em 25 de Novembro de 2024).

LUIS FERNANDO DE AZEVEDO
E RITA DE CÁSSIA DE SOUZA CORREA DE AZEVEDO
Rep. por Nelson Benedito Consultoria Imobiliária Ltda.
LOCADORES

CONSELHO REGIONAL DE SERVIÇO SOCIAL CRESS – 21. REGIÃO/MS
Rep Legal CARMEN FERREIRA BARBOSA
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Nome: Raquel Milani Cardoso
CPF: 012.715.271-70

Nome: Michele Alves
CPF: 028.221.731-25

Certificado de assinatura de documento entre as partes

nao usar -LUIS FERNANDO X CONSELHO REGIONAL - NÃO RESID PJ TOO.pdf

Código do documento: ISfF6bnvB3qBUHKpdRB51732561082

Assinaturas

-  Daniela Mandetta Netto Ferreira(danielamandetta@gmail.com) - CPF: 016.129.011-66
Assinou o documento como Locador(es) *Daniela Mandetta Netto Ferreira*
-  Michele Cristina B. de Jesus Alves(michele_cristina_@hotmail.com) - CPF: 028.221.731-25
Assinou o documento como testemunha *Michele Cristina B. de Jesus Alves*
-  RAQUEL MILANI CARDOSO(raquel_mica@hotmail.com) - CPF: 012.715.271-70
Assinou o documento como testemunha *RAQUEL MILANI CARDOSO*
-  Carmen Ferreira Barbosa (carmenfebar@hotmail.com) - CPF: 445.274.111-87
Assinou o documento como Locatário(a) / Representante Legal
[Ver imagem da assinatura](#) *Carmen Ferreira Barbosa*

Eventos do documento

- **25/11/2024 15:58** - Arquivo criado por [NELSON BENEDITO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA\(aluguel.novacap@gmail.com \)](#) - DATE_ATOM: 2024-11-25T15:58:02-03:00
- **25/11/2024 15:58** - [NELSON BENEDITO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA\(aluguel.novacap@gmail.com \)](#) Adicionou um pedido de assinatura para danielamandetta@gmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T15:58:12-03:00
- **25/11/2024 15:58** - [NELSON BENEDITO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA\(aluguel.novacap@gmail.com \)](#) Adicionou um pedido de assinatura para carmenfebar@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T15:58:48-03:00
- **25/11/2024 15:59** - Solicitação de assinatura enviada por email para danielamandetta@gmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T15:59:02-03:00
- **25/11/2024 15:59** - Solicitação de assinatura enviada por email para carmenfebar@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T15:59:03-03:00
- **25/11/2024 15:59** - [NELSON BENEDITO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA\(aluguel.novacap@gmail.com \)](#) Adicionou um pedido de assinatura para raquel_mica@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T15:59:41-03:00
- **25/11/2024 15:59** - [NELSON BENEDITO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA\(aluguel.novacap@gmail.com \)](#) Adicionou um pedido de assinatura para michele_cristina_@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T15:59:51-03:00
- **25/11/2024 16:00** - Solicitação de assinatura enviada por email para raquel_mica@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T16:00:02-03:00
- **25/11/2024 16:00** - Solicitação de assinatura enviada por email para michele_cristina_@hotmail.com - DATE_ATOM: 2024-11-25T16:00:02-03:00
- **25/11/2024 16:20** - [Carmen Ferreira Barbosa \(carmenfebar@hotmail.com \)](#) - CPF: 445.274.111-87 Assinou o documento. 179.181.188.254, iPhone, Mobile Browser, Geolocalização: -20.442012, -54.617642, token de reconhecimento facial: 45d53b6c-9291-4650-8fa3-97a35a16c11c - DATE_ATOM: 2024-11-25T16:20:05-03:00
- **25/11/2024 16:29** - Assinatura de [Carmen Ferreira Barbosa \(carmenfebar@hotmail.com \)](#) Aceita por [NELSON BENEDITO CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA\(aluguel.novacap@gmail.com \)](#) - DATE_ATOM: 2024-11-25T16:29:09-03:00
- **25/11/2024 16:37** - [Daniela Mandetta Netto Ferreira\(danielamandetta@gmail.com \)](#) - CPF: 016.129.011-66 Assinou o documento. 45.182.16.140, Windows 10, Chrome - DATE_ATOM: 2024-11-25T16:37:46-03:00
- **25/11/2024 16:39** - [Michele Cristina B. de Jesus Alves\(michele_cristina_@hotmail.com \)](#) - CPF: 028.221.731-25 Assinou o documento. 45.182.16.140, Windows 10, Chrome, Geolocalização: -20.535706, -54.653747 - DATE_ATOM: 2024-11-25T16:39:14-03:00
- **25/11/2024 16:40** - [RAQUEL MILANI CARDOSO\(raquel_mica@hotmail.com \)](#) - CPF: 012.715.271-70 Assinou o documento. 45.182.16.140, Windows 10, Chrome, Geolocalização: -20.535706, -54.653747 - DATE_ATOM: 2024-11-25T16:40:13-03:00

Hash do documento Original

SHA256: a504aeafc61d88e3275ba58f34c7324354253875cfb99fc3d32af34ba4474c78**SHA512:** 8546a50415cf0c9474ca181b11190eb2b2a0758c3a9a11faf48c5b8e844507efe337bcc651b7f78f4a4939ecb137e0a31f974236b49885695d9d287aad8a1e86

<https://app.fast4sign.com.br/validator?key=ISiF6bnvB3qBUHKpdRB51732561082>

