



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL.**

### **1 - DAS PARTES:**

**1.1) LOCADOR: RICARDO MARQUES SARTO**, pessoa física, inscrita no CPF n. 119.817.148-04 e RG n. 189045553 SSP/MS, residente e domiciliado na Rua Mar Caspío, 75, Casa 01, Chácara Cachoeira, cidade de Campo Grande/MS, neste ato representado pela empresa SLA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 10.932.795/0001-20, com sede na Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena - Campo Grande/MS, esta pelo sócio SÉRGIO SEIYO KANETA, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI n. 807-J, e-mail: [sergiokaneta@slaimoveis.com.br](mailto:sergiokaneta@slaimoveis.com.br), doravante denominada '**LOCADOR**' no singular e no masculino, independentemente do número e gênero.

**1.2) LOCATÁRIO: CONSÓRCIO PÚBLICO DE DESENVOLVIMENTO DO VALE DO IVINHEMA-CODEVALE**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 14.173.522/0001-08, com sede na Rua Prudente de Moraes, n. 561, Centro, cidade de Anaurilândia / MS, com endereço eletrônico: [codevale.diretoria@gmail.com](mailto:codevale.diretoria@gmail.com), doravante denominado de '**LOCATÁRIO**' no singular e no masculino, independentemente do número e gênero.

As PARTES acima qualificadas, têm entre si justo e contratado pela melhor forma de direito, a locação do imóvel aqui mencionado nas condições a que seguem:

#### **QUADRO RESUMO:**

**VALOR DA LOCAÇÃO: R\$ 6.000,00 (Seis mil reais) mensais mais IPTU.**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Rita Vieira de Andrade, 930, Rita Vieira, CAMPO GRANDE/MS CEP: 79052-420.**

**INÍCIO: 09 de Abril de 2026.**

**TÉRMINO: 09 de Abril de 2028.**

**PRAZO DE LOCAÇÃO: 24 (vinte e quatro) MESES.**

**REAJUSTE: ANUAL.**

**FINALIDADE: Comercial.**

SL

*Part*

Página 1 de 15

Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena- CEP: 79050-261 Tel.: (67) 3042-5055  
[contato@slaimoveis.com.br](mailto:contato@slaimoveis.com.br) Campo Grande-MS



## 2 - DO OBJETO:

2.1) O objeto deste contrato é o imóvel não residencial (comercial) localizado na **Avenida Rita Vieira de Andrade, 930, Rita Vieira, CAMPO GRANDE/MS CEP: 79052-420.**

2.2). Por este instrumento o LOCADOR loca ao LOCATÁRIO o imóvel acima descrito, mediante as cláusulas e condições seguintes:

## 3 - DO PRAZO CONTRATUAL:

3.1) O prazo da presente LOCAÇÃO é de **24 (vinte e quatro) meses** a começar em **09 de Abril de 2026** e a terminar em **09 de Abril de 2028.**

## 4 - DO ALUGUEL:

4.1) O valor do aluguel contratado será de **R\$ 6.000,00 (Seis mil reais) mensais mais IPTU.**

4.2) Os aluguéis serão reajustados anualmente com base na variação positiva do índice IPCA/IBGE e será, somente, aplicado índice positivo.

4.2.1) Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, concordam as partes, desde já, em caráter irrevogável que a correção do aluguel passará a ser feita no menor prazo que for permitido por lei.

4.2.2) A correção do aluguel convencionada no item 4.2 será sempre automática, independentemente de aviso ou comunicação.

4.3) Na extinção do índice ora adotado para o reajuste do aluguel ou tornando-se impraticável, os aluguéis 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 pagará impreterivelmente até o dia **01º (primeiro)** de cada mês subsequente ao vencimento, devendo ser pago nesta data juntamente com os encargos incidentes sobre a locação.

4.4.1) O recebimento de aluguéis e demais encargos da locação fora do prazo ou por valor inferior ao dado por este contrato, representará mera tolerância da LOCADORA, não constituído em hipótese alguma novação, renovação ou alteração das cláusulas contratuais.



4.5) As partes convencionam que os aluguéis e encargos serão pagos através da rede bancária e por meio de ficha de compensação (**boleto**) a ser fornecida pela administradora do imóvel, arcando o LOCATÁRIO com as despesas decorrentes da cobrança, ou onde e na forma que o LOCADOR determinar posteriormente por escrito. O não recebimento do boleto bancário não justifica o **não** pagamento em seu vencimento, visto que, até o vencimento poderá ser retirado a 2ª via na administradora - **SLA-EMPREENHIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, sito na Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena, Campo Grande/MS.**

4.6) Em caso de mora do LOCATÁRIO 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 01% (um por cento) ao mês.

4.6.1) Após 20 (vinte) dias corridos do vencimento do aluguel, o débito será encaminhado ao Departamento Jurídico independente de qualquer aviso ou notificação, obrigando-se a pagar além das importâncias descritas na cláusula 4.6 honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, que serão devidos mesmo na hipótese de cobrança extrajudicial, bem como na hipótese do LOCATÁRIO utilizar-se do permissivo legal da purgação da mora previsto no art. 62 da Lei do Inquilinato. As multas não serão devidas se por culpa exclusiva do Locador, o Locatário não receber em tempo hábil o boleto para pagamento.

4.7) Correrão por conta do LOCATÁRIO 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 que venham recair sobre o imóvel locado, as quais serão pagas pelo LOCATÁRIO na data de seus respectivos vencimentos.

4.8) É obrigação do LOCATÁRIO realizar a ligação em seu nome a **Água (Matrícula 17- 372853-7) e Energia (Unidade Consumidora – 10/3645364-5)** do imóvel ora locado. O fornecimento das mesmas deve ser solicitado pelo LOCATÁRIO junto as empresas responsáveis (ENERGISA e ÁGUAS GUARIROBA), sem obrigação do LOCADOR ou ADMINISTRADORA.

4.9) A correção do aluguel convencionada no item 4.2 será sempre automática, independentemente de aviso ou comunicação.

## 5 - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

5.1) A presente locação destina-se exclusivamente para fins comerciais explorado pelo LOCATÁRIO.

5.2) É defeso ao LOCATÁRIO o uso do imóvel para fins diversos do estabelecimento nesta cláusula, obrigando-se a:



5.2.1) Observar e fazer com que as demais pessoas da empresa, visitantes e empregados observem com o mais absoluto rigor as obrigações do LOCATÁRIO contidas no art. 23 da Lei 8.245/91 e nas cláusulas contratuais.

5.2.2) Não ceder, sublocar ou emprestar sob qualquer pretexto, no todo ou em parte, o imóvel locado.

5.3) O LOCATÁRIO declara 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 Campo Grande/MS, a qual exige o seguinte:

5.3.1) Projeto aprovado e habite-se.

5.3.2) Imóvel acima de 180m<sup>2</sup>, Licença do Bombeiro que poderá demorar até 45 (quarenta e cinco) dias.

5.3.3) Dependendo o ramo de atividade comercial: Licenciamento ambiental e Alvará da vigilância sanitária.

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

6.1) O LOCATÁRIO declara ter recebido o imóvel no estado de conservação apurado através do relatório de vistoria enviado por e-mail pela ADMINISTRADORA representante do LOCADOR, o qual passa a fazer parte integrante deste, e se obriga a restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, devendo conservá-lo como se seu fosse obrigando-se **ainda a:**

6.1.1) Comunicar por escrito, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de assinatura do presente contrato, eventuais irregularidades encontradas no imóvel.

6.1.2) Manter às suas expensas, os imóveis locados no mais perfeito estado de conservação no que concerne a limpeza, estado geral da pintura, instalações elétricas e hidráulicas e quaisquer acessórios do imóvel e reparar os danos que decorrer do seu uso, para assim restituí-lo ao LOCADOR, por ocasião do término ou da rescisão da locação, sem direito de reembolso ou retenção.

6.1.3) Caso o imóvel não seja entregue nas condições dispostas no laudo de vistoria, o LOCADOR poderá executar os serviços de reparação que se fizerem necessários, pelo menor valor obtido após a coleta de preços de três empresas especializadas, ficando desde já acordado que o não ressarcimento pelo LOCATÁRIO ou pelos fiadores e principais pagadores, do valor atualizado dos serviços, implicarão na cobrança judicial do débito, servindo de título hábil para a ação, o recibo ou a Nota Fiscal obtida da empresa executante dos serviços.



6.1.4) Eventuais benfeitorias introduzidas nos imóveis pelo LOCATÁRIO, não serão indenizadas pelo LOCADOR, e passarão a incorporar o imóvel, sem qualquer restituição ao LOCATÁRIO.

6.2) As benfeitorias necessárias, ou seja, todas aquelas cuja realização seja imprescindível para a manutenção do imóvel deverão ser comunicadas ao LOCADOR, para que, um profissional de sua confiança proceda à vistoria na presença do LOCATÁRIO e se confirmada à necessidade, execute, as suas expensas, os devidos reparos. Se constatada que a avaria se deu pelo mau uso do imóvel pelo LOCATÁRIO este arcará com o custo integral do reparo, sem possibilidade de qualquer abatimento e/ou restituição por parte do LOCADOR.

6.2.1) O LOCATÁRIO compromete-se, na ocasião da rescisão deste contrato, a devolver o imóvel conforme o Laudo de Vistoria (anexo). As benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO, poderão ou não ser aceitas pelo LOCADOR, que informará ao final do contrato. Em sendo aceitas as benfeitorias pelo LOCADOR, estas ficarão incorporadas ao imóvel, sem direito a indenização ou retenção da coisa locada, que sejam voluptuárias, úteis ou necessárias não podendo ser retiradas, a menos que a remoção não afete a estrutura do imóvel.

6.2.2) Cumpre ao LOCATÁRIO fazer imediata comunicação ao LOCADOR, da ocorrência de qualquer avaria na estrutura ou nas instalações do imóvel, onde a responsabilidade de conserto e manutenção será exclusiva do LOCADOR, exceto as ocasionadas pelo mau uso ou proveniente de uma reforma feita pelo LOCATÁRIO. As avarias ocorridas no imóvel ocasionadas por força da natureza ou sobre-humanas, tais como, relâmpagos, inundações, desabamentos e abalos sísmicos serão de responsabilidade do LOCADOR. Caso o(a) LOCADOR não efetue o conserto e o LOCATÁRIO tenha que fazê-lo, o valor será abatido no valor do aluguel do mês subsequente ou conforme acordo com o LOCADOR.

6.3) Compromete-se o LOCATÁRIO, bem como o FIADOR por ocasião da entrega das chaves, seja por término contratual ou por acordo entre as partes, 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;

6.3.2) O recebimento das chaves por partes do LOCADOR, não eximirá o LOCATÁRIO e/ou FIADOR, de indenizar os prejuízos eventualmente causados ao imóvel, bem como de arcar com as despesas para deixar o imóvel apto para nova locação, caso necessário.



6.4) Por ocasião da desocupação do imóvel e entrega das chaves, deverá o LOCATÁRIO 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 débitos ou resíduos de aluguel e encargos.

6.4.1) Caso as contas ainda não estejam disponíveis, o consumo será cobrado com base na média dos últimos 03 (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 4.6 e subitens.

## **7 - DAS PENALIDADES DO PRESENTE CONTRATO:**

7.1) A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas, pagará a outra multa de 03 (três) aluguéis vigentes na época, por via de ação executiva, nos termos do art. 783, itens III e VIII do 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 LOCATÁRIO e seu FIADOR no caso de rescisão, da obrigação de pagar os aluguéis vencidos, nem de ressarcir os danos eventualmente causados ao imóvel.

7.3) No caso de infração contratual, que motive a rescisão do contrato e desocupação do imóvel antes de vencido o prazo contratual, a multa prevista na cláusula 7.1 será devida proporcionalmente pelo tempo decorrido da locação, na forma da lei.

7.4) O LOCATÁRIO será responsável pela multa e pelos juros provenientes na desídia em entregar ao LOCADOR qualquer intimação dos poderes públicos ou quaisquer comunicações que digam respeito ao imóvel.

7.5) A infração a qualquer das cláusulas 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 até o final, sem que isto signifique novação contratual e sem prejuízo da cobrança da multa a que tem direito.

7.6) Caso exista algum impedimento legal do imóvel oposto por autoridade competente para a ocupação pelo LOCATÁRIO, durante a vigência do presente contrato, rescindir-se-á de pleno direito, sem qualquer indenização ou multa

Página 6 de 15

Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena- CEP: 79050-261 Tel.: (67) 3042-5055  
[contato@slimoveis.com.br](mailto:contato@slimoveis.com.br) Campo Grande-MS

SL

*Paula*



contratual, bastando para tanto a apresentação do documento expedida por aquela autoridade indicando o impedimento.

## 8 - DA FIANÇA

8.1) Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o(a) LOCATÁRIO(A), por ser de seu interesse, dá neste ato em garantia ao(à) LOCADOR(A) Título de Capitalização da modalidade Instrumento de Garantia, de pagamento único, no valor nominal de **R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais)**, emitido pela sociedade de capitalização **BRASILCAP CAPITALIZAÇÃO S.A., conforme proposta de subscrição de título nº 13625525.**

8.2) No caso de inobservância pelo(a) LOCATÁRIO(A) de quaisquer das cláusulas do presente contrato de locação, ficam o(a) LOCADOR(A) ou a Administradora que o represente desde já autorizados a resgatar o título de capitalização acima mencionado a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, respeitando-se a tabela de resgate, inclusive com a atualização monetária devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, pagando-se de qualquer importância que lhe seja devida. Uma vez satisfeita a obrigação, o(a) LOCADOR(A)/Administradora fará a restituição ao(à) LOCATÁRIO(A) do saldo que porventura haja em seu favor, não se responsabilizando a Sociedade de Capitalização por quaisquer débitos perante aquele.

Na hipótese de ser contestado pelo(a) LOCATÁRIO(A) o valor apresentado, e ser ajuizada a competente ação de prestação de contas, correrão por conta deste, todas as despesas, custas e honorários advocatícios.

8.3) Para o resgate do título de capitalização a que se refere o parágrafo primeiro, o(a) LOCADOR(A) confere à Administradora todos os poderes para praticar os atos inerentes à administração de seu imóvel, como locar, ajustar cláusulas e condições do contrato de locação, receber aluguéis e encargos, mas não se limitando a isso, bem como, resgatar o título dado em garantia, passar recibos e dar quitação, inclusive, receber chaves e assinar a rescisão da locação.

8.4) O (a) Locatário(a) se obriga a realizar a contratação de novos títulos para substituição daqueles dados em garantia, caso no curso da locação seja necessário o resgate dos mesmos para pagamento de débitos com o locador cujo origem seja o imóvel objeto da garantia.

Nesta hipótese, os novos títulos permanecerão em garantia da locação e das obrigações contratuais assumidas pelo(a) LOCATÁRIO(A), mantidas as demais condições, em especial quanto ao disposto no parágrafo anterior.

8.5) Durante a vigência deste contrato de locação, o resgate do título de capitalização pelo LOCATÁRIO(A) somente poderá ocorrer com expressa anuência do(a) LOCADOR(A).

Página 7 de 15

Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena- CEP: 79050-261 Tel.: (67) 3042-5055  
[contato@slmoveis.com.br](mailto:contato@slmoveis.com.br) Campo Grande-MS



8.6) Na ocorrência da rescisão antecipada do contrato de locação, o(a) LOCATÁRIO(A) poderá:

- a) Utilizar o título para garantir outro contrato;
- b) Solicitar o resgate antecipado do título de capitalização, sem aplicação de qualquer penalidade, respeitada a Tabela de Resgate;
- c) Aguardar o término da vigência do título de capitalização e realizar o resgate final.

8.7) Ao término da locação, com a desocupação do imóvel e a entrega das chaves, sem a existência de quaisquer débitos do(a) LOCATÁRIO(A) para com o(a) LOCADOR(A), a Administradora liberará junto à BRASILCAP a caução do(s) Título(s), apresentando, também, documento rescisório da locação firmado pelo(a) LOCADOR(A).

8.8) Para efeito do cumprimento do disposto no parágrafo primeiro, a autorização concedida ao(à) LOCADOR(A)/Administradora, para resgatar o título decorre da própria natureza jurídica desta modalidade de título de capitalização, denominada "Instrumento de Garantia", que visa assegurar o cumprimento de obrigações assumidas contratualmente perante terceiros, nos termos das Circulares SUSEP nº 569/2018 e 576/2018.

## 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, em seguradora de sua escolha, conforme disposto no artigo 22 incisos VIII, in fine, da Lei 8.245/91, no prazo de 05 (cinco) dias a contar da assinatura do presente instrumento. Caso não contrate o seguro no prazo referido, autorizada desde já ao LOCADOR na pessoa de sua procuradora, a contratar referido seguro e a cobrar-lhe juntamente com o aluguel.

9.2) O LOCATÁRIO, deverá apresentar apólice de seguro, com cobertura total de **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais).

9.3) A partir desta data o LOCATÁRIO se responsabiliza civil e criminalmente por sinistro, incêndio e danos a terceiros, que, comprovadamente vier a dar causa.

## 10 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1) Todos os assuntos relacionados à locação deverão ser tratados diretamente a administradora do imóvel e procuradora do LOCADOR, qual seja, **SLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, com escritório na Rua Spipe Calarge, 660, B. TV Morena, Campo Grande/MS, no horário das 08h00min às 17h30min, ou pelo e-mail: [contato@slaimoveis.com.br](mailto:contato@slaimoveis.com.br), whatsapp: (67) 99919-1675 ou onde o LOCADOR determinar posteriormente por escrito.

Página 8 de 15

Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena- CEP: 79050-261 Tel.: (67) 3042-5055  
[contato@slaimoveis.com.br](mailto:contato@slaimoveis.com.br) Campo Grande-MS

SL

*Paula*



10.2) No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO, tão somente a faculdade de haver do poder desapropriante a indenização a que porventura tiver direito.

10.3) A decretação da recuperação judicial ou falimentar do LOCATÁRIO rescindirá de plano o contrato de locação, permanecendo as obrigações assumidas pelo LOCADOR nas condições ora pactuadas.

10.4) O LOCATÁRIO desde já faculta o LOCADOR a vistoriar o imóvel quando este julgar 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.

10.5) Qualquer eventual tolerância por parte do LOCADOR no cumprimento deste contrato, seja de que natureza for não gerará qualquer direito ao LOCATÁRIO e nem alterará qualquer cláusula deste contrato.

10.6) O presente contrato obriga as partes contratantes, os seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

10.7) O LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel com **PINTURA NOVA** em toda sua extensão, interna, externa, aberturas e teto, usando para tais fins, tintas e mão de obra de primeira linha nas cores empregadas na pintura originais do imóvel.

10.8) Fica terminantemente vedado ao LOCATÁRIO e seus agregados, andar sobre o telhado do imóvel locado, bem como instalar ou mandar instalar equipamentos (antenas etc.) sobre o referido telhado, sem a expressa autorização do LOCADOR, de modo que, qualquer avaria causada na cobertura do imóvel, será de inteira e exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO, ficando, desde já, a administradora (SLA), em casos tais, autorizada a mandar reparar os danos e cobrar todos os custos, juntamente com os aluguéis.

10.9) Obriga-se o LOCATÁRIO, satisfazer a todas as exigências dos poderes públicos a que der causa. Porém, nenhuma intimação do serviço sanitário será motivo para o LOCATÁRIO abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo se julgar procedente vistoria judicial, cuja conclusão aponte que a construção apresenta sério risco de ruir.

10.10) As partes contratantes declaram, sob as penas da lei, que os signatários do presente instrumento são seus procuradores/representantes legais, devidamente constituídos na forma dos respectivos Contratos/Estatutos Sociais, com poderes para assumir as obrigações ora contraídas.

Página 9 de 15

Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena- CEP: 79050-261 Tel.: (67) 3042-5055  
[contato@slaimoveis.com.br](mailto:contato@slaimoveis.com.br) Campo Grande-MS

SL *SL*



10.11) Fica o LOCATÁRIO, desde já, autorizado a fazer a propaganda da sua marca na fachada do imóvel e adesivação nos vidros do imóvel, observando a legislação municipal e/ou estadual, bem como arcando com os custos que porventura essa programação exija. Caso o imóvel faça parte de um condomínio ou shopping, o LOCATÁRIO deverá seguir as normas e os padrões determinados pela convenção do condomínio vigente.

10.12) O LOCADOR concede ao LOCATÁRIO a exclusividade para a exploração de sua atividade comercial no imóvel locado, de tal sorte que aquele não poderá locar/ceder, seja a que título for, em qualquer outras salas pertencente ao condomínio locado de sua propriedade atividade semelhante (salas que compõem toda a área edificada), sem a devida concordância e anuência, por escrito, do LOCATÁRIO, sob pena de sujeitar-se à multa contratual equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, além de perdas e danos.

## **11 - DA VENDA DO IMÓVEL:**

11.1) Na hipótese do imóvel ser colocado à venda, obriga-se o LOCADOR a dar preferência, nas mesmas condições de preços e prazos de compra ao LOCATÁRIO estabelecido no imóvel.

11.2) O prazo para o previsto no caput desta cláusula será de 30 (trinta) dias, contados da notificação da venda, enviado pelo LOCADOR por carta com aviso de recebimento (AR) e/ou mensagem de Whatsapp.

11.3) Se durante a vigência escrita do contrato o imóvel for vendido, ficará o adquirente obrigado a respeitá-lo, a teor do consignado no Art. 576 do Código Civil.

## **12 - CONFIDENCIALIDADE:**

12.1) Todas as informações técnicas ou comerciais, registros, documentos, tanto de pessoas jurídicas quanto de pessoas físicas, declarações de qualquer natureza, sejam em meio físico ou digital, compartilhados entre as Partes em razão do presente CONTRATO são de caráter CONFIDENCIAL, ficando as PARTES obrigadas a manter o mais absoluto sigilo e confidencialidade, e não poderão ser transmitidas, facilitadas a quem quer que seja ou utilizadas para finalidade distinta da prevista no presente CONTRATO, sem expressa autorização da outra parte. Caso uma das partes assim não o faça, incidirá na multa contratual, conforme previsto da Cláusula 7, sem prejuízo das perdas e danos.

## **13 - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS ANTICORRUPÇÃO:**



13.1) As partes declaram neste ato que estão cientes, conhecem e entendem os termos das leis anticorrupção brasileiras e de quaisquer outras leis antissuborno ou anticorrupção aplicáveis ao presente contrato; assim como das demais leis aplicáveis sobre o objeto do presente contrato. Em especial a Lei nº 12.846/13, suas alterações e regulamentações, que dispõe sobre a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas, pela prática de ato contra a administração pública nacional ou estrangeira, também chamada de Lei de Anticorrupção, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições destas Regras Anticorrupção.

13.2) As partes e suas afiliadas, por si e por seus administradores, sócios, diretores, funcionários e agentes ou outra pessoa ou entidade que atue, por qualquer tempo, em seu nome ou de qualquer de suas afiliadas tomando ou prestando serviços uma à outra, se obrigam no curso de suas ações, ou em nome do seu respectivo proprietário, durante a consecução do presente Contrato, agir de forma ética e em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

13.3) Na execução deste Contrato, nenhuma das partes e suas afiliadas, por si e por seus administradores, sócios, diretores, funcionários e agentes ou outra pessoa ou entidade que atue, por qualquer tempo, em seu nome ou de qualquer de suas afiliadas tomando ou prestando serviços uma a outra, devem dar, prometer dar, oferecer, pagar, prometer pagar, transferir ou autorizar o pagamento de, direta ou indiretamente, qualquer dinheiro ou qualquer coisa de valor a qualquer funcionário ou empregado ou a qualquer autoridade governamental, concursados ou eleitos, em exercício atual de sua função ou a favor de sua nomeação, seus subcontratados, seus familiares ou empresas de sua propriedade ou indicadas, consultores, representantes, parceiros, ou quaisquer terceiros, com a finalidade de:

(a) influenciar qualquer ato ou decisão de tal Agente Público em seu dever de ofício; induzir tal Agente Público a fazer ou deixar de fazer algo em relação ao seu dever legal; assegurar qualquer vantagem indevida; ou induzir tal Agente Público a influenciar ou afetar qualquer ato ou decisão de qualquer Órgão Governamental; ou

(b) auxiliar qualquer das Partes ou o negócio a obter ou manter negócios para ou com, ou direcionar negócios para a referida Parte (doravante simplesmente "Pagamento Proibido"), desde que tal disposição não se aplique a qualquer pagamento permitido em legislação aplicável.

13.4) Para os fins da presente Cláusula, as partes declaram neste ato que:

(a) não violaram, violam ou violarão as Regras Anticorrupção estabelecidas em lei e no código de conduta do LOCATÁRIO;



(b) já tem implementado ou se obrigam a implementar, durante a vigência deste Contrato, um programa de conformidade e treinamento razoavelmente eficaz na prevenção e detecção de violações das Regras Anticorrupção e dos requisitos estabelecidos nesta Cláusula;

(c) tem ciência de que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e que conhece as consequências possíveis de tal violação.

13.5) As partes se comprometem a verificar se suas afiliadas agem em seu favor ou nome ou em consonância com o presente contrato, devendo informar rapidamente as outras partes a respeito de qualquer Pagamento Proibido do qual obteve conhecimento, tornou-se ciente ou tenha motivos razoáveis para acreditar em sua ocorrência durante a vigência deste contrato.

13.6) Qualquer descumprimento das Regras Anticorrupção pelas partes, em qualquer um dos seus aspectos, ensejará a rescisão motivada imediata do presente instrumento independentemente de qualquer notificação, observada as penalidades previstas neste Contrato.

13.7) “Órgão Governamental”, tal como empregado na presente disposição, denota qualquer governo, entidade, repartição, departamento ou agência mediadora desta, incluindo qualquer entidade ou empresa de propriedade ou controlada por um governo ou por uma organização internacional pública.

#### **14 - PRIVACIDADE DE DADOS PESSOAIS:**

14.1) Com o intuito de estabelecer as regras sobre proteção e privacidade de dados pessoais, as Partes obrigam-se a cumprir as obrigações descritas na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD) e observar o seguinte:

14.2) Para fins do disposto neste instrumento, deverão ser considerados os seguintes conceitos:

I. Dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável;

II. Dados pessoais sensíveis: dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural;

III. Tratamento: toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso,

Página **12** de **15**

Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena- CEP: 79050-261 Tel.: (67) 3042-5055  
[contato@slimoveis.com.br](mailto:contato@slimoveis.com.br) Campo Grande-MS



reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração;

IV. Anonimização: utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis no momento do tratamento, por meio dos quais um dado perde a possibilidade de associação, direta ou indireta, a um indivíduo;

V. Controlador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais;

VI. Operador: pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador.

14.3) Todos os conceitos adotados neste instrumento deverão ser aqueles descritos na LGPD ou outra que venha a substituí-la. A eventual alteração de qualquer conceito na referida norma legal deverá ser imediatamente aplicável a este instrumento, independentemente da assinatura de qualquer documento entre as Partes.

14.4) Cada Parte é um Controlador separado em relação aos Dados Pessoais processados nos termos deste Termo e determinará, de forma independente, os objetivos e meios desse processamento sempre que a operação de tratamento de dados objeto de análise for marcada pela execução de atividades de cada Parte de forma autônoma e independente da ingerência de outra Partes.

14.5) Sempre que uma Parte realizar operações de tratamento de dados pessoais por determinação de outra Parte, esta será considerada controladora de dados, enquanto aquela será considerada operador de dados.

14.6) Os dados pessoais serão eliminados após o término de seu tratamento, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, sendo autorizada a conservação para o cumprimento de obrigações legais e/ou regulatória que as Partes estejam sujeitas.

14.7) As Partes concordam que ambas possuem o direito de ser reembolsada por quaisquer perdas, danos, multas, custos ou despesas (incluindo despesas e desembolsos legais) incorridos por uma das Partes e que resultem de uma Violação de Dados Pessoais, falha na adoção de medidas de segurança exigidas pelo Artigo 46 da LGPD ou da violação de algum item deste Termo em relação a quaisquer dados pessoais processados em conexão com a prestação de serviços, e que tais valores serão considerados perdas diretas e serão devidos pela Parte Infratora à outra Parte mediante comprovação.



14.8) Em caso de incidente de proteção de dados pessoais, a Parte que sofreu o incidente comunicará a outra Parte, provendo informações, relatórios técnicos, e outras formas de suporte necessários para atendimento de autoridades competentes.

14.9) As Partes deverão utilizar políticas e sistemas de proteção de tratamento de dados pessoais de forma estruturada para atender aos requisitos de segurança, aos padrões de boas práticas, governança e aos princípios gerais previstos na LGPD, bem como as demais normas regulamentares medidas de resposta para casos de incidente de segurança envolvendo dados pessoais.

## **15 - ASSINATURA ELETRÔNICA:**

15.1) As Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válidas as assinaturas eletrônicas na plataforma ZapSing, como forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico. A formalização dos termos na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente instrumento.

## **16 - DO FORO:**

16.1) Elegem partes o foro da Comarca de Campo Grande, Estado de Mato Grosso do Sul, para dirimir as dúvidas e conflitos eventualmente decorrentes da interpretação e execução deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

Campo Grande/MS, 08 de Abril de 2026.

SLA Empreendimentos  
Imobiliários Ltda

---

**RICARDO MARQUES SARTO**  
Pp. SLA - Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
CNPJ: 10.932.795/0001-20  
LOCADOR

Página 14 de 15

Rua Spipe Calarge, 660, TV Morena- CEP: 79050-261 Tel.: (67) 3042-5055  
[contato@slaimoveis.com.br](mailto:contato@slaimoveis.com.br) Campo Grande-MS



*R. T. A.*

---

**CONSÓRCIO PÚBLICO DE DESENVOLVIMENTO  
DO VALE DO IVINHEMA - CODEVALE**

CNPJ: 14.173.522/0001-08  
LOCATÁRIO

Testemunha 1:

*Randelly Tawane Dos Santos*

---

**RANDELLY TAWANE DOS SANTOS**  
CPF: 095.902.091-81

Testemunha 2:

*Marina Oliveira*

---

**MARINA OLIVEIRA GUIMARAES**  
CPF:057.082.931-36

# Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)

Última atualização em 09 Abril 2026, 17:30:51

Status: Assinado

Documento: CONTRATO DE LOCAÇÃO - CONSORCIO CODEVALE

Número: 973b05a3-c650-4d8c-89da-64a50b674a02

Data da criação: 09 Abril 2026, 09:34:51

Hash do documento original (SHA256): 75b56cee1bec1277274491dc56687f37d39d0b70a8d2b505782b47b947f4d4f7



## Assinaturas

4 de 4 Assinaturas

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p><b>SLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b></p> <p>Data e hora da assinatura: 09/04/2026 17:30:50 Token: d7f58d3b-48cb-4f20-89a7-860bb80681c2</p> <p><b>Pontos de autenticação:</b> Telefone: 5567999069474 E-mail: sergiokaneta@slaimoveis.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail Selfie - Foto do rosto</p>	<p>Assinatura</p> <p>Sla Empreendimentos Imobiliários Ltda</p> <p>SLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</p> <p>Localização aproximada: -20.485466, -54.600962 IP: 187.66.128.227 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/26.3 Mobile/15E148 Safari/604.1</p>
--	---

<p>Assinado  via ZapSign by Truora</p> <p><b>CONSÓRCIO PÚBLICO DE DESENVOLVIMENTO DO VALE DO IVINHEMA-CODEVALE</b></p> <p>Data e hora da assinatura: 09/04/2026 16:21:53 Token: db649934-0467-4d63-a82e-633a46247c4f</p> <p><b>Pontos de autenticação:</b> Telefone: 5567999383503 E-mail: codevale.diretoria@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail Selfie - Foto do rosto</p>	<p>Assinatura</p>  <p>CONSÓRCIO PÚBLICO DE DESENVOLVIMENTO DO VALE DO IVINHEMA-CODEVALE</p> <p>Localização aproximada: -20.479982, -54.589757 IP: 187.23.193.43 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_7 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/26.3 Mobile/15E148 Safari/604.1</p>
--	--

## INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)





Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 973b05a3-c650-4d8c-89da-64a50b674a02, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

# Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)

Última atualização em 09 Abril 2026, 17:30:51

<p>Assinado como testemunha  via ZapSign by Truora</p> <p><b>RANDELLY TAWANE DOS SANTOS</b> Data e hora da assinatura: 09/04/2026 16:50:04 Token: 13e55a9c-7cee-4488-8062-cfc91c104098</p>	<p>Assinatura</p> <p><i>Randelly Tawane Dos Santos</i></p> <p>RANDELLY TAWANE DOS SANTOS</p>
<p><b>Pontos de autenticação:</b> Telefone: 5567996617475 E-mail: randellytawane8@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p>	<p>IP: 187.66.128.227 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 Safari/537.36</p>
<p>Assinado como testemunha  via ZapSign by Truora</p> <p><b>MARINA OLIVEIRA</b> Data e hora da assinatura: 09/04/2026 14:37:39 Token: 62e2222c-c3fb-4b36-8b7b-385d7cd2c2c8</p>	<p>Assinatura</p> <p>Marina Oliveira</p> <p>MARINA OLIVEIRA</p>
<p><b>Pontos de autenticação:</b> Telefone: 5567999191675 E-mail: contato@slaimoveis.com.br Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail</p>	<p>IP: 187.66.128.227 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/146.0.0.0 Safari/537.36</p>

## INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 973b05a3-c650-4d8c-89da-64a50b674a02, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

# Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)

Última atualização em 09 Abril 2026, 17:30:51

## Anexos

Selfie - Foto do rosto

**SLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

Token: d7f58d3b-48cb-4f20-89a7-860bb80681c2

Data e hora da validação: 09/04/2026 17:30:50



### INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 973b05a3-c650-4d8c-89da-64a50b674a02, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

# Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)

Última atualização em 09 Abril 2026, 17:30:51

Selfie - Foto do rosto

## CONSÓRCIO PÚBLICO DE DESENVOLVIMENTO DO VALE DO IVINHEMA-CODEVALE

Token: db649934-0467-4d63-a82e-633a46247c4f

Data e hora da validação: 09/04/2026 16:21:53



### INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

**Confirme a integridade do documento aqui.**



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 973b05a3-c650-4d8c-89da-64a50b674a02, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)