

MASTER SIL Imobiliária Ltda.

Av. Cristóvão Colombo nº 881 sala 207 Fones : (51) 3225.8781 e 981.750306.

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Imóvel: Rua Luzitana nº 1036 ap. 302 e box 20-Porto Alegre-RS-Cep. 90.520-080.

Locador: Edison Rocha.

Locatários: Isadora Bastiani Paranhos e Bernardo Sampaio Floriano Machado.

Fiança: Loft Soluções Financeiras S/A..

Data do contrato: 29 de agosto de 2025.

Recebi uma (1) Via deste contrato em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ com 03 tags das portas do prédio, 02(duas) chaves, 01 chave do portão de grade do prédio, 01 chave da porta principal de madeira do prédio, 02 chaves da porta de madeira da entrada do apartamento e 02 controles remotos (funcionando) da entrada da garagem.

**Locador: EDISON ROCHA**, brasileiro, casado, administrador, com CPF nº 293.549.940/91 representado por sua procuradora Master Sil Imobiliária Ltda, com CNPJ nº 45.688.139.0001/08, Porto Alegre, RS.

**Locatários: ISADORA BASTIANI PARANHOS**, brasileira, solteira, coordenadora de RH, com CPF nº 858.314.410/91 e RG nº 8112684348 SSP/DI RS e **BERNARDO SAMPAIO FLORIANO MACHADO**, brasileiro, solteiro, desenvolvedor de software, com CPF nº 041.285.140/71 e RG nº 5115246091 SSP/DI RS, residentes e domiciliados a rua Cel. Lucas de Oliveira nº 2920 ap. 704, Porto Alegre, RS.

**Fiança: Loft Soluções Financeiras S/A.**

**Imóvel:** Rua Luzitana nº 1036 ap. 302 e box 20—Ceee -UC 50932659.

As partes acima qualificadas, pelo presente instrumento Particular de locação de imóvel, contratam a locação do imóvel supra indicado, de natureza exclusivamente RESIDENCIAL mediante as cláusulas e condições agora estabelecidas:

### CLÁUSULA PRIMEIRA

O prazo de vigência da locação é de 30 (trinta) meses, a iniciar-se no dia 29 de agosto de 2025 e a terminar 28 de fevereiro de 2028, independentemente de notificação, interpelação ou aviso judicial ou extra-judicial, obrigando-se a restituir o imóvel completamente desocupado e nas condições aludidas na Cláusula quarta.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** findo o prazo ajustado, se os LOCATÁRIOS continuarem no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada por tempo indeterminado, na mesmas bases contratuais, permanecendo as demais cláusulas em vigor, podendo o segundo denunciar o contrato quando lhe convier, concedido ao primeiro o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação. Se, notificada, os LOCATÁRIOS não restituírem o imóvel no referido prazo, pagará, enquanto estiver em seu poder, o aluguel que o LOCADOR abitar, limitado o dobro do valor de mercado, e responderá pelo dano que ele venha sofrer, mesmo decorrente de caso fortuito (art. 1196 do código civil brasileiro).

### CLÁUSULA SEGUNDA

O valor inicial de locação é de **R\$ 2.800,00** (Dois mil e oitocentos reais), além e juntamente com encargos incidentes sobre o imóvel locado, que se vence no último dia de cada mês, devendo ser pago em moeda corrente nacional impreterivelmente até o 5º (quinto) dia útil do mês seguido ao vencido, sendo que os reajustes ocorrerão ANUALMENTE, de acordo com a variação do IGP/FGV- acumulado desde o início do contrato e/ou do último reajuste.

Fica esclarecido que a tolerância acima pressupõe a inexistência de débito do mês anterior, sendo a prorrogação uma concessão da Administradora ficando para todos os efeitos de lei o dia 30(trinta) do mês seguinte ao vencido o prazo para o pagamento dos aluguéis, acessórios da locação, encargos, taxas, tributos de qualquer natureza, inclusive seguro complementar.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO-** Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior a prevista na legislação vigente, a época de sua celebração, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e o seu indexador passará automaticamente a ser feita no menor prazo que for permitido pela lei posterior;



## **MASTER SIL Imobiliária Ltda.**

Av. Cristóvão Colombo nº 881 sala 207 Fones : (51) 3225.8781 e 981.750306.

**PARÁGRAFO SEGUNDO-** Após o vencimento e até o dia 30(trinta) do mês seguinte ao mês vencido , o valor devido será acrescido de juros legais de 1%(um por cento) ao mês, 10% (dez por cento) de multa contratual e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) do procurador do LOCADOR, sobre o valor da dívida, embora não tenha ajuizado a ação;

**PARÁGRAFO TERCEIRO-** Sendo o atraso superior a 30 (trinta) dias , deverá ser atualizado ainda o montante do débito com base no índice aplicável as cadernetas de poupança relativamente ao mês a que se refere o pagamento efetuado, sem prejuízo dos honorários advocatícios devidos pela cobrança, amigável ou judicial do débito e dos acréscimos decorrentes de mora, podendo assim em decorrência do não pagamento ser movida a competente ação de despejo com o pagamento do contador do Foro pelos LOCATÁRIOS;

**PARÁGRAFO QUARTO** – Os encargos pagos além do valor do aluguel, referem-se a todos tributos , taxas, impostos, contribuições, ingressos fiscais, força e luz, taxas de água e saneamento, condomínio, despesas ordinárias e extraordinárias que sejam pertencentes aos LOCATÁRIOS, e o prêmio de seguro contra fogo, inclusive o complementar relativo ao imóvel, seguro esse que será feito pelo LOCADOR, em companhia seguradora de sua confiança, em valor correspondente ao valor venal do imóvel;

**PARÁGRAFO QUINTO-** O pagamento do aluguel e encargos deverá ser feito através da respectiva cobrança bancária emitida por Master Sil Imobiliária Ltda até a data do vencimento. **Na hipótese dos LOCATÁRIOS não receberem aquele documento até a data do vencimento, é sua obrigação procura-lo junto a administradora, sito a Av. Cristóvão Colombo nº 881 sala 207 ou pelo email [mastersilimobiliaria@gmail.com](mailto:mastersilimobiliaria@gmail.com), nesta capital , com vistas a efetivação do pagamento, sob pena de ficar configurada infração contratual;**

**PARÁGRAFO SEXTO-** Não poderão os LOCATÁRIOS bem como seu FIADOR, excusarem-se ao pagamento de quaisquer diferenças de aluguel e/ou encargos a que estiverem obrigados, desde que a origem do débito esteja situada no período em que o imóvel esteja ocupado pelo primeiro , sob alegação d que o pagamento não lhes foi exigido na época fixada neste contrato, ou mesmo mediante a emissão do Termo de Quitação;

**PARÁGRAFO SÉTIMO** – Em caso de extinção do índice ora convencionado, ou do impedimento de sua aplicação, por força de legislação superveniente, aplicar-se-á , provisoriamente, aquele que venha a substituí-lo, ou o que melhor reflita a inflação do período a ser reajustado;

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

É vedado aos LOCATÁRIOS, sob pena de rescisão da locação , fazer sem aviso prévio consentimento do LOCADOR , dado unicamente por escrito a colocação de placas, bandeiras, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, chaminés, antenas, etc, nas partes externas do imóvel, ou quaisquer alterações ou benfeitoria em suas dependências. Em consequência , não terão os LOCATÁRIOS nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha efetuar, ficando assegurado ao LOCADOR de exigir que o imóvel retorne ao seu estado original, assim sendo, qualquer benfeitoria realizada será considerada como incorporada ao mesmo, ainda que sejam necessárias ou úteis.

### **CLAÚSULA QUARTA**

OS LOCATÁRIOS declaram que examinaram previamente o imóvel e de conformidade com relação escrita que, assinada pelas partes, integre este contrato, o recebe com seus acessórios , em perfeitas condições de habitabilidade e uso, as dependências do imóvel com suas instalações , aparelho sanitário, torneira, lavatório, instalações elétricas, trincos, fechaduras, portas, janelas, vidros e pisos obrigando-se a mante-lo para restitui-lo ao término da locação nas mesmas e perfeitas condições em que recebeu correndo exclusivamente por sua conta, não só os pequenos reparos tendentes a boa conservação do imóvel, das suas dependências, instalações e utensílios, inclusive pintura interna das paredes, tetos, bem como respondendo de imediato todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, de modo especial as referentes a vazamentos e obstruções que venham a surgir no sistema de água e esgoto.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – OS LOCATÁRIOS ao entregarem o imóvel, deverão fazê-lo com as cores e estado físico do mesmo que receberam quando do início da locação; **CONFORME VISTORIA EM ANEXO.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO-** OS LOCATÁRIOS não terão o direito de reter o aluguel sob qualquer pretexto, especialmente o de não terem sido atendidas solicitações de reparos;

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Serão satisfeitos pelos LOCATÁRIOS , todas as despesas com desobstrução de instalações sanitárias ou hidráulicas. Ocorrendo infiltração de água ou umidade de/ou para o imóvel vizinho, o fato deverá ser comunicado por escrito, de imediato, ao LOCADOR para as providências cabíveis.



# MASTER SIL Imobiliária Ltda.

Av. Cristóvão Colombo nº 881 sala 207 Fones : (51) 3225.8781 e 981.750306.

## CLÁUSULA QUINTA

OS LOCATÁRIOS se obrigam, sob pena de rescisão da locação, a respeitar e fazer respeitar pelos demais moradores ou frequentadores do imóvel locado o Direito de Vizinhança, e a Convenção de Condomínio e Regulamento existentes no prédio, evitando a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

## CLÁUSULA SEXTA

Na hipótese de processo judicial, os LOCATÁRIOS E FIADOR concordam, desde já e expressamente, que citações, intimações e notificações relativos a Ação de Despejo, consignado em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, serão feitas por carta, com aviso de recebimento, na forma prevista no art. 58, inc.IV da lei nº 8244/91, também por recebimento pelo whatsapp.

## CLÁUSULA SÉTIMA

A não propositura da Ação de Despejo, imediatamente após o vencimento do aluguel não pago pelos LOCATÁRIOS, não caracterizará a moratória prevista no art. 1503, inc. I do Código Civil Brasileiro.

## CLÁUSULA OITAVA

Constituem casos de rescisão da locação, sem que assista os LOCATÁRIOS qualquer reclamação ou indenização, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na Lei, mais os seguintes:

- a) Pela impontualidade no pagamento de qualquer das prestações mensais do aluguel e encargos fixados na cláusula Segunda;
- b) Em caso de incêndio, no imóvel, ou no prédio, declarando desde já, expressamente que os LOCATÁRIOS cedem ao LOCADOR (proprietário) o direito de receber a devida indenização;
- c) Pelo uso do imóvel para fins diversos daquele que foi locado, ou então a cessão o empréstimo, a transferência, ou se subloca-lo, no todo ou em parte;
- d) Abandono do imóvel ou descaso manifesto aos LOCATÁRIOS pela conservação;
- e) Depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, ficando ainda os LOCATÁRIOS responsáveis pelos danos que causar;
- f) Se os LOCATÁRIOS impedirem a vistoria do imóvel pelo LOCADOR, ou por terceiros interessados na compra do imóvel, caso este seja posto a venda, e os LOCATÁRIOS não houve em exercitado, no prazo e condições de lei seu direito de preferência, ou não permitir que seja visitado pelos pretendentes a sua aquisição, diariamente no horário já estabelecido das 9:00 hs as 12:00 hs e das 13:30 hs as 18:00 hs ou conforme agendamento antecipado.

## CLÁUSULA NONA

As partes ajustam, que na ruptura antecipada do presente contrato, por parte dos LOCATÁRIOS, salvo expressa anuência do LOCADOR, enseja a este último o direito de cobrar multa equivalente a 03 (três) meses do valor atualizado do aluguel, em benefício da outra parte, durante o período de prorrogação da locação por prazo indeterminado, ficará dispensado de multa se notificar, por escrito o LOCADOR com prazo mínimo de 30 (TRINTA) dias de antecedência, ou deverá pagar o aluguel e encargos pelo prazo do aviso. Fica acertado entre as partes que os LOCATÁRIOS terão a isenção contratual após o 19º (décimo nono) mês deste contrato de locação.

PARÁGRAFO ÚNICO- idêntica importância fica igualmente devida, sob o mesmo título, para a hipótese de cometimento de quaisquer infrações legais ou contratuais, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, além das custas processuais.

## CLÁUSULA DÉCIMA

Fica acordado e esclarecido entre as partes:

- a) O recibo de aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época;
- b) Os LOCATÁRIOS deverão apresentar no ato do pagamento do seu aluguel, o último recibo de pagamento de condomínio (caso este seja autorizado o pagamento direto a administradora do condomínio);
- c) Os LOCATÁRIOS não se eximem do pagamento do aluguel e encargos acessórios pelo fato de realizar depósitos diretamente na conta corrente do LOCADOR ou ADMINISTRADORA, sendo este procedimento considerado infração contratual, de acordo com a Cláusula Segunda, Parágrafo Quinto.
- d) Salvo declaração escrita do LOCADOR, quaisquer tolerâncias ou concessões por ele feitas não implicam em renúncia de direitos ou em alteração contratual, não podendo ser invocadas pelos LOCATÁRIOS como precedentes para se furtar ao cumprimento deste contrato;
- e) O pagamento de todas as obrigações a que estiverem obrigados aos LOCATÁRIOS por força da lei e do presente contrato, deverão ser feitos independentemente de qualquer interpelação judicial ou extra-judicial, tão logo forem exigidas, constituindo o não pagamento em mora, podendo ser movida a competente ação de despejo.
- f) Nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emendada mora se a LOCATÁRIA já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores a propositura da ação;



# MASTER SIL Imobiliária Ltda.

Av. Cristóvão Colombo nº 881 sala 207 Fones : (51) 3225.8781 e 981.750306.

- g) É assegurado ao LOCADOR e sua mandatária o direito de vistoriar o imóvel sempre que o julgarem conveniente;
- h) Em caso de morte , ausência, interdição, falência, insolvência ou exoneração de qualquer do FIADOR ou FIANÇA, e ainda , alienação, desapropriação ou gravação dos respectivos imóveis, desaparecimento de seus imóveis , ou mudança de residência sem comunicação ao LOCADOR, obrigam-se os LOCATÁRIOS dentro de um prazo de 15 (quinze) dias da ocorrência a apresentar substituto idôneo a juízo do primeiro.

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Neste ato , e por este instrumento , os LOCATÁRIOS constituem o seu bastante procurador o FIADOR ou FIANÇA, acima qualificado, para o fim específico de conjunta ou separadamente, independente da ordem de nomeação, representa-la , autorizando que sejam elas processadas pelos meios indicados na Cláusula sexta.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

OS LOCATÁRIOS realizaram a contratação da **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A** de direito privado, inscrita no CNPJ 25.027.928/0001-90, a qual , se compromete a efetuar os pagamentos de eventuais débitos relativos ao aluguel e demais encargos da presente locação que venham a ser inadimplidos pelos LOCATÁRIOS, conforme condições e limitações constantes nos Termos e Condições Gerais dos Serviços **LOFT/FIANÇA** , que integram o presente contrato ANEXO 1.

As partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativos à fiança prestada pela **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A**, notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de sua vigência , (iv) às condições para sua renovação, e (v) a possibilidade da **LOFT** , a substituir a fiança prestada por outra modalidade de garantia, especialmente, por seguro garantia financeiro e (vi) às hipóteses de sua exoneração.

OS LOCATÁRIOS declaram expressamente, ainda, que ciente que em caso de exoneração da **LOFT** , da condição de fiador, caberá a ela promover no máximo 30 (trinta) dias a substituição da garantia locatícia prestada , sob pena de infração contratual e ajuizamentos da competente ação de despejo.

A imobiliária , neste ato e na qualidade de representante do proprietário declara expressamente que confere a **LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A** ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do(s) LOCATÁRIOS e desocupação do imóvel.

## CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

Ao encerrar-se a locação , deverão os LOCATÁRIOS , apresentar juntamente com as chaves , comprovante do corte de luz junto a CEEE, além disso, antes de devolver o imóvel , deverão os LOCATÁRIOS fazer os reparos e a pintura que forem necessários para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes, quando imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, e uma vez satisfeitas as demais exigências acima especificadas.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

Os LOCATÁRIOS e/ou FIADOR que receberem as chaves do imóvel para procederem aos reparos que forem necessários e exigidos , terão o prazo de 15(quinze) dias para executa-los e devolve-los ao LOCADOR . A não devolução no prazo ora fixado dará ao segundo o direito de entrar na posse do imóvel.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Caso os reparos exigidos pela Master Sil Imobiliária Ltda , não sejam executados dentro do prazo supra indicado, os LOCATÁRIOS e/ou seu FIADOR e principal pagador , obrigam-se a depositar na conta bancária da Administradora , no endereço supra, ou onde este indicar , o valor correspondente ao orçamento apresentado pelo procurador do LOCADOR, autorizando desde já a executar o conserto , reconhecendo como idôneo o orçamento obtido e de cujo valor declaram-se devedores autorizando por conseguinte a sua cobrança mediante ação de execução em processo sumaríssimo, nos termos do art. 275, letra "d" do Código de Processo Civil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Recebendo os LOCATÁRIOS e/ou FIADOR as chaves para os reparos , não terão o direito de voltar a ocupar o imóvel, embora deva continuar pagando os aluguéis , sujeitando-se caso o ocupe, a ser contra dele movida Ação de Reintegração de Posse , com expedição do Mandado Liminar sujeitando-se as perdas e danos que se apurarem, sem prejuízo da exigibilidade das obrigações assumidas neste contrato.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

A presente locação será regida pelas disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

**MASTER SIL Imobiliária Ltda.**

**Av. Cristóvão Colombo nº 881 sala 207 Fones :(51) 3225.8781 e 981.750306.**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA**

Para dirimir qualquer dúvida emergente do presente contrato, está eleito o Foro da cidade de Porto Alegre , neste Estado, renunciando as partes contratantes, desde logo, a qualquer outro, seja qual for o seu domicílio ou por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem justos e contratados, as partes assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas instrumentais, para que produza seus efeitos jurídicos e legais.

Porto Alegre, 29 de agosto de 2025.

Locador \_\_\_\_\_

p/p Master Sil Imobiliária Ltda

Locatária \_\_\_\_\_

Isadora Bastiani Paranhos

Locatário: \_\_\_\_\_

Bernardo Sampaio Floriano Machado

Fiador: LOFT SOLUÇÕES FINANCEIRAS S/A .

**OBS: FIRMAS, SOMENTE POR RECONHECIMENTO DE AUTENTICIDADE.**