

PR Negócios Imobiliários LTDA - CNPJ: 48.657.000/0001-95  
Tel.: (31) 99730-3728 - E-mail.: adm@primoveis.com.br  
Avenida João César de Oliveira, 5757, Loja 05 - Beatriz - Contagem/MG

Locatário: 2690 - Associação Juntos por Contagem - CPF/CNPJ: 12.607.580/0001-69  
Imóvel: 720 - Galpão - Rua Délio da Consolação Rocha, 606, Santa Helena - Contagem/MG, CEP 32015-180  
Contrato: 623 - Data de início: 06/01/2021  
Locador: 1956 - MANOEL FARIA DA ROCHA - CPF/CNPJ: 117.903.426-00 - Percent. 100,0000 %

Histórico	Detalhes	Data	Valor
Aluguel período 28/02/2025 a 29/03/2025		01/04/2025	
Aluguel	Aluguel período 28/02/2025 a 29/03/2025		3.941,98

Forma quitação:  
Pix - destino: ITAÚ | 3.941,98

SUB-TOTAL: R\$ 3.941,98  
(TRÊS MIL E NOVECENTOS E QUARENTA E UM REAIS E NOVENTA E OITO CENTAVOS)  
TOTAL R\$ 3.941,98

TOTAIS  
Aluguel - 7.1.1: 3.941,98

TOTAL GERAL: R\$ 3.941,98

Comp 016 016	Banco 001 001	Agência 2818 2818	DV 5 5	C1 2 2	Conta 53.841-5 53.841-5	C2 9 9	Série 800 800	Cheque N° 850043 850043	C3 6 6	R\$ 3.941,98 — 11 —
--------------------	---------------------	-------------------------	--------------	--------------	-------------------------------	--------------	---------------------	-------------------------------	--------------	---------------------

Pague por este cheque a quantia de Três Mil, Novecentos e quarenta e um reais e noventa e oito centavos e centavos acima

a PR Negócios Imobiliários LTDA ou à sua ordem



AVENIDA JOAO CESAR MG  
00.000.000/0859.10  
AV JOAO C. OLIVEIR 1045  
IV  
CONFECÇÃO: 04/2025

Contagem 02 de Abril de 2025

Primo  
ASSOCIAÇÃO JUNTOS POR CONTAGEM  
CNPJ 12.607.580/0001-69  
CLIENTE BANCÁRIO DESDE 05/2020

000123186 01885004354 125005364150

6321 555779-0

RH ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA  
RH ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA

PR IMOVEIS

10220918864683



## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de Locação que entre si fazem, de um lado, como LOCADOR, MANOEL FARIA DA ROCHA, brasileiro, casado, comerciante, titular do CPF 117.903.426-00 e do RG M-3.605, SSP/MG, residente à R. Dom Joaquim Silvério, 559, Ap. 301, Bairro Coração Eucarístico, em Belo Horizonte-MG, neste ato representado por seu procurador, Dr. VALDIR MAGALHÃES CAMPOS, brasileiro, casado, advogado, devidamente inscrito na OAB/MG sob o número 41.687, com escritório à R. Jequitibás, 255, Sala 102, Bairro Eldorado, em Contagem-MG e, de outro lado, como LOCATÁRIO, ASSOCIAÇÃO JUNTOS POR CONTAGEM, entidade beneficente devidamente inscrita no CNPJ sob o número 12.607.580/0001-69, neste ato representada por sua presidente, Sra. MARIA JOSÉ CAETANO DE MORAES, brasileira, divorciada, auxiliar administrativa, titular do CPF 037.768.776-69 e do RG MG-5.721.181, residente à R. Carlos Vitoriano de Sá, 812, Bairro Bela Vista, em Contagem-MG, CEP 32010-260, mediante as seguintes cláusulas e condições:

PRIMEIRA - Na qualidade de proprietário do imóvel constituído pelo galpão, situado à R. Délio da Consolação Rocha, 606, Bairro Santa Helena, em Contagem-MG, o LOCADOR o dá em locação ao LOCATÁRIO pelo prazo certo e ajustado de 12 (doze) meses, a iniciar-se em 06/01/2021 e terminar em 05/01/2022, ocasião em que o imóvel deverá ser restituído nas mesmas condições em que o LOCATÁRIO o recebeu, independentemente de qualquer notificação ou interpelação, judicial ou extra judicial. O LOCATÁRIO, neste ato, fica ciente de que o número da instalação elétrica do imóvel objeto do presente contrato junto à Cemig é 3012746763, para fins de pagamento das tarifas de energia elétrica e o número da matrícula junto à Copasa é 00137894872 para quitação das tarifas de água e saneamento.

SEGUNDA - O aluguel ajustado para a presente locação é de R\$3.700,00 (três mil e setecentos reais) por mês, devendo ser pago no dia 05 (cinco) de cada mês, juntamente com os demais encargos de obrigação do LOCATÁRIO, no escritório do procurador do LOCADOR ou em qualquer outro local por este prévia e expressamente indicado.

§ 1º - Após o vencimento, o valor do aluguel será acrescido de multa moratória de 10 % (dez por cento), mais juros de mora, atualização monetária e honorários advocatícios, sem prejuízo da exigibilidade das demais obrigações aqui estipuladas.

§ 2º - O recebimento dos aluguéis ou encargos fora do prazo avençado não constituirá novação e sim tolerância por parte do LOCADOR.

TERCEIRA - Além dos aluguéis, correrão às expensas do LOCATÁRIO todos os encargos da locação, tais como IPTU, taxas de limpeza e conservação, taxa de incêndio, serviços públicos de força e luz, água e saneamento, despesas ordinárias de condomínio, prêmio de seguro, inclusive seguro complementar contra fogo e todas as demais não vedadas por lei, encargos estes que deverão ser pagos diretamente aos órgãos arrecadadores e seus comprovantes entregues ao procurador do LOCADOR quando do pagamento do próximo aluguel. O LOCATÁRIO, neste ato, fica ciente de que o índice cadastral do imóvel objeto do presente contrato junto à Prefeitura Municipal de Contagem é 101700208001, para fins de pagamento do IPTU.

QUARTA - Os aluguéis previstos na Cláusula Segunda serão reajustados anualmente, de forma automática, pelo IGP-M/FGV ou qualquer outro indexador oficial que eventualmente venha substituí-lo, à escolha do LOCADOR.

Parágrafo único - Caso haja alteração na legislação atual, com relação aos prazos de reajustes dos aluguéis, a presente locação será reajustada pelo menor prazo previsto na nova legislação, ressalvada a possibilidade de negociação entre as partes em qualquer época.

QUINTA - O LOCATÁRIO, neste ato, declara que recebeu o imóvel em perfeitas condições, nos termos da vistoria inicial que assinou e que passa a fazer parte integrante deste instrumento, comprometendo-se a restituí-lo, finda a locação, pintado e após reparar todos os danos que forem constatados na vistoria final. A recusa na assinatura de qualquer das vistorias implicará no reconhecimento dos danos apurados.

§ 1º - Para restituição do imóvel o LOCATÁRIO obriga-se:

I - avisar, com antecedência mínima de trinta dias, o procurador do LOCADOR, da intenção de rescindir o contrato, apresentando por ocasião da rescisão as três últimas contas de água, luz, telefone, e condomínio devidamente pagas, bem como os consumos finais e também os comprovantes de pagamentos de tributos e seguros que recaíram sobre o imóvel durante a locação;

II - promover a entrega provisória das chaves para realização de vistoria no imóvel;

III - acompanhar e assinar o termo de vistoria de entrega do imóvel, onde constará o real estado do mesmo e avaliação dos reparos que eventualmente devam ser realizados;

IV - entregar, na oportunidade, todas as chaves do imóvel, internas e externas;

V - promover os reparos dos danos constatados na vistoria, utilizando para isso materiais das mesmas marcas, qualidades, cores e padrões dos encontrados no imóvel. Caso o LOCATÁRIO não execute tais reparos de maneira amigável, fica facultado ao LOCADOR providenciar dois orçamentos feitos por profissionais idôneos para o fim de execução do LOCATÁRIO nos termos da lei.



§ 2º - Caso o imóvel não se encontre nas mesmas condições em que o LOCATÁRIO o recebeu, este obriga-se a promover sua imediata reparação, respondendo pelo valor dos consertos e aluguéis até à entrega definitiva das chaves. Não cumpridas essas obrigações, serão os serviços executados por profissional indicado pelo LOCADOR, após a coleta de 02 (dois) orçamentos, para fixar-se o valor dos danos, que serão cobrados nos termos da lei.

§ 3º - Não sendo o imóvel entregue nas condições em que o LOCATÁRIO o recebeu, persistirão todas as obrigações assumidas pelos contratantes, ainda que restituídas provisoriamente as chaves, até à conclusão dos reparos, ocasião em que a entrega se tornará definitiva.

§ 4º - Sobre o valor despendido com os reparos incidirão juros, atualização monetária, honorários advocatícios e demais cominações legais.

**SEXTA - Compete ao LOCADOR:**

I - entregar o imóvel em condições de servir ao uso ao qual se destina;

II - garantir ao LOCATÁRIO o uso pacífico da locação;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino a que se presta o imóvel;

IV - dar ao LOCATÁRIO recibo das importâncias deste recebidas, discriminando aluguéis e outros

encargos;

V - pagar as taxas e despesas de intermediação e administração, bem como despesas extraordinárias

do condomínio;

VI - promover os reparos que não forem de responsabilidade do LOCATÁRIO.

**SÉTIMA - Compete ao LOCATÁRIO:**

I - servir-se do imóvel ora locado para o fim e uso convencionados, compatível com sua natureza e com os fins a que se destina, conservando-o como se fosse seu;

II - pagar pontualmente os aluguéis e encargos convencionados, nos prazos e condições estipulados, sob as penas da lei;

III - fazer chegar ao conhecimento do LOCADOR as turbações de terceiros;

IV - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações normais do uso e do tempo;

V - não ceder, transferir, emprestar ou sub-locar, no todo ou em parte, o imóvel ora locado, salvo com autorização expressa do LOCADOR;

VI - entregar ao LOCADOR as intimações e avisos de autoridades públicas, sob pena de responder judicialmente por quaisquer danos eventualmente ocasionados pela omissão.

OITAVA - Em caso de rescisão do contrato antes do vencimento acordado, fica a parte culpada sujeita a uma multa em valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor do contrato, em favor da parte inocente.

Parágrafo Único - Fica avençado que o despejo por falta de pagamento será considerado infração contratual e, como tal, sujeito à sanção prevista no caput desta cláusula.

NONA - As benfeitorias realizadas no imóvel pelo LOCATÁRIO, sem expresso consentimento do LOCADOR, mesmo as que forem consideradas úteis e necessárias, incorporar-se-ão ao imóvel, não gerando direito de retenção ou de indenização contidos no Art. 578 do Código Civil Brasileiro, ao qual renunciam expressamente.

DÉCIMA - Em caso de alienação do imóvel ora locado terá o LOCATÁRIO preferência na compra, em igualdade de condições, desde que manifeste expressamente tal interesse, quando consultado, num prazo de 30 (trinta) dias, contado da data da consulta, nos termos dos Arts. 27 e 28 da lei 8.245/91.

Parágrafo único - Em caso de venda do imóvel o LOCATÁRIO compromete-se a facilitar as visitas dos interessados, sendo a recusa interpretada como infração contratual.

DÉCIMA PRIMEIRA - Como fiadores e principais pagadores, nos termos do Art. 818 e seguintes do Código Civil Brasileiro, assinam o presente instrumento o Sr. REINALDO DINIZ SOUZA, brasileiro, que se declara solteiro, sob as penas da lei, contador, titular do CPF 041.085.756-44 e do RG M-6.058.006, SSP/MG, residentes à R. Elizabeth, 551, Bairro Coqueiros, em Belo Horizonte-MG, CEP 30881-010, que dá em garantia da fiança ora prestada o imóvel constituído pelo apartamento 403 (quatrocentos e três), do Edifício Residencial Síríus, situado à R. Fernando Pereira Magalhães, 48, Bairro Candelária, em Belo Horizonte-MG, matriculado sob o número 105055, no Cartório do 6º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte-MG, com todas as benfeitorias nele edificadas, mais o Sr. WELLINGTON DA SILVA MORAES e sua mulher, VALQUÍRIA SILVA DINIZ MORAES, também brasileiros, casados, ele controlador geral, ela assistente financeira, titulares dos CPF's 042.813.366-56 e 063.680.046-65, respectivamente, e dos RG's MG-10.283.912 e MG-11.927.558, também respectivamente, residentes à R. Virgílio César, 92, Bairro Nossa Senhora de Fátima, em Contagem-MG, CEP 32017-320, os quais serão solidariamente responsáveis pelo integral cumprimento de todas as cláusulas e obrigações aqui pactuadas, até à efetiva entrega das chaves.

§ 1º - Em caso de falecimento de qualquer dos fiadores, responderá o espólio até que o LOCATÁRIO indique substituto idôneo, a juízo do LOCADOR, o que deverá ser feito num prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado do óbito, sob pena de rescisão contratual.

§ 2º - A fiança vigirá mesmo em caso de falecimento de qualquer das partes contratantes, declarando os fiadores que renunciam à faculdade de pedir exoneração, na hipótese do Art. 835 do C.C.B., porque desejam responder até à efetiva devolução do imóvel, inclusive, por qualquer condição ou obrigação adicional estipulada entre as



partes e que venha a agravar a situação da garantia fidejussória, estando aqui autorizado o afiançado a fazer tais alterações no curso do contrato, inclusive firmando os documentos necessários, tudo nos termos do Art. 822 do C.C.B. Renunciam, também, os fiadores, aos benefícios dos Arts. 827 e 838, todos do já mencionado diploma legal. A garantia fidejussória abrange, inclusive, os aumentos consequentes de ação de revisão de aluguéis ou de arbitramento, previsto no Art. 595 também do C.C.B.

§ 3º - Vencido o prazo estabelecido no presente contrato, caso os fiadores desejem exonerar-se da fiança, deverá o LOCATÁRIO providenciar outros fiadores idôneos, a critério do LOCADOR, nos 30 (trinta) dias que antecederem o termo final do contrato, sob pena de rescisão do mesmo de pleno direito, sujeitando-se o LOCATÁRIO às sanções aqui estabelecidas.

DÉCIMA SEGUNDA - Vencido o prazo contratual e não havendo expressa manifestação das partes no sentido de rescisão do mesmo, considerar-se-á automaticamente prorrogado o contrato, por prazo indeterminado.

DÉCIMA TERCEIRA - O imóvel ora alugado destina-se exclusivamente à instalação da sede da associação LOCATÁRIA, ficando expressamente vedada qualquer outra destinação.

DÉCIMA QUARTA - A parte que der causa à resolução deste ajuste responderá pelas custas judiciais, honorários advocatícios e pela cláusula penal prevista na Cláusula Oitava, bem como pelas perdas e danos que excederem da mesma e demais cominações legais.

DÉCIMA QUINTA - Em caso de incêndio no imóvel ora locado, ficará rescindido de pleno direito o presente ajuste, respondendo o LOCATÁRIO civil e criminalmente, se culpado do fato ou não provar o caso fortuito, força maior ou propagação do fogo originado em outro imóvel. Para cobrir-se de tal risco poderá o LOCATÁRIO contratar seguro, cujo ônus será de sua inteira responsabilidade.

DÉCIMA SEXTA - As imposições de autoridades administrativas ou sanitárias, se em consequência da destinação dada ao imóvel, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO.

DÉCIMA SÉTIMA - Poderá o LOCADOR, por si ou seu procurador, vistoriar o imóvel e exigir a realização de reparos de danos ocasionados pelo mau uso do mesmo. Tais reparos deverão ser realizados com obediência das normas legais e ao convencionado no presente instrumento.

DÉCIMA OITAVA - Se no curso da locação ocorrer desapropriação do imóvel, será a mesma rescindida de pleno direito, sem quaisquer ônus para o LOCADOR, ressalvando-se ao LOCATÁRIO o direito de pleitear do poder expropriante o que julgar lhe seja devido.

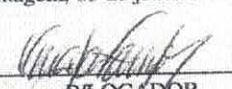
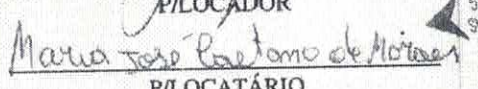
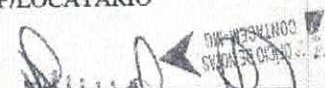
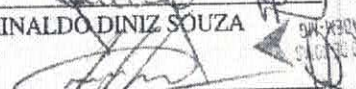
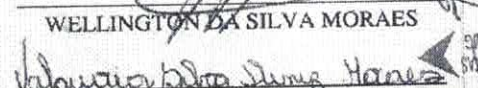
DÉCIMA NONA - Fica o LOCADOR autorizado a promover a citação, intimação ou notificação mediante correspondência com aviso de recebimento, ou mediante e-mail ou fax-símile, ou pelas demais formas previstas no Código Civil, à sua escolha, consoante o disposto no Art. 58, inciso IV, da lei 8.245/91.

VIGÉSIMA - Fica eleito o foro da Comarca de Contagem-MG, para dirimir quaisquer questões decorrentes do presente contrato.

Estando, assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e valor, na presença das testemunhas abaixo.

Contagem, 05 de janeiro de 2021.

FIADORES:

  
P/LOCADOR  
  
P/LOCATÁRIO  
  
REINALDO DINIZ SOUZA  
  
WELLINGTON DA SILVA MORAES  
  
VALQUÍRIA SILVA DINIZ MORAES

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



## TERMO DE VISTORIA

LOCATÁRIO: Associação Juntos por Contagem  
LOCADOR: Manoel Faria da Rocha  
TIPO DE IMÓVEL: Galpão  
ENDEREÇO: R. Délio da Consolação Rocha, 606, B. Santa Helena, Contagem-MG

### HISTÓRICO:

**GALPÃO** medindo aproximadamente 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área, com piso em cimento; paredes rebocadas e pintadas nas cores cinza, na parte inferior, até à altura de 2m. (dois metros), e branca, na parte superior, sendo estas cores separadas por duas faixas horizontais nas cores vermelho e amarelo. Cobertura em estrutura metálica, com chapas galvanizadas. Na estrutura metálica 10 (dez) refletores de luz, todos com lâmpadas fluorescentes. Um portão de correr na parede frontal, em chapa metálica, medindo 4,00m. (quatro metros) de largura por 4,00m. (quatro metros de altura), pintado em esmalte na cor preta, com cadeado e chave. Como parte deste portão, uma porta para pedestres, com fechadura do tipo tambor e chave. Nas extremidades da parede dos fundos do galpão, duas escadas em granito sendo a da direita para acesso à cozinha e a da esquerda para acesso a 02 (duas) salas. Entre as escadas uma rampa descendente, para acesso à parte inferior, com piso em cimento e guarda-corpo em granito.

**COZINHA** com paredes rebocadas e pintadas na cor branca, sendo a dos fundos com textura e pintada na cor laranja, piso em cerâmica na cor branca, no tamanho 40 x 40 cm., acentado em diagonal, com 02 (duas) pias inox, cada uma com torneira também inox da marca Forusi. Um lavatório em granito, com torneira inox; teto em laje rebocada e pintada na cor branca, com dois globos de luz com lâmpadas fluorescentes. 02 (duas) janelas em metalon, com grades, pintadas na cor preta, com vidros lisos. Porta em chapa metálica, pintada na cor preta, com fechadura do tipo tambor e chave.

**SALAS** com paredes rebocadas e pintadas na cor branca, tendo a sala da direita a parede dos fundos com textura e pintada na cor verde. Piso em marmorite, sendo que na sala da esquerda há uma pequena faixa em cimento natado. Ambas com um bancos em alvenaria ao longo de uma das paredes, encimado por um acabamento em granito e portas do tipo prancheta, com fechadura de tambor e chaves. No teto, globos de iluminação com lâmpadas fluorescentes.

No piso inferior, à esquerda da rampa, um quarto com paredes e laje do teto rebocados e pintados na cor branca e piso em cerâmica branca, no tamanho 20 x 30cm. Globo de iluminação no teto, com lâmpada fluorescente, com a fiação aparente.

Ao final da rampa, à esquerda, um armário em alvenaria, com 03 (três) prateleiras em ardósia e porta em chapa preta, com fechadura e chave.

**SALA** com piso em cerâmica branca, no tamanho 30 x 30 cm., acentada no sentido diagonal às paredes. Vãos abertos para a rampa, com peitoris em granito.

**BANHEIRO FEMININO** com piso e paredes revestidos em cerâmica branca, no tamanho 40 x 40 cm. 02 (dois) vasos sanitários com caixas de descargas acopladas, tudo em louça branca. Bancada em granito com duas pias em louça branca, cada uma com uma torneira inox. Teto rebocado e pintado na cor branca, com 03 (três) globos de iluminação, com lâmpadas fluorescentes.

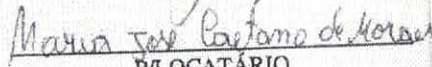
**BANHEIRO MASCULINO** piso e paredes revestidos em cerâmica branca, no tamanho 40 x 40 cm. Um vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, tudo em louça branca. 02 (dois) mictórios também em louça branca. Um chuveiro em plástico branco, marca Lorenzetti. Bancada em granito com duas pias em louça branca, cada um com uma torneira inox. Teto rebocado e pintado na cor branca, com 02 (dois) globos de iluminação, com lâmpadas fluorescentes.

**CORREDOR** Piso em cerâmicas iguais às dos banheiros, acentadas no sentido diagonal, e paredes revestidas em sua metade inferior com as mesmas cerâmicas. Laje do teto, assim como a metade superior das paredes, rebocadas e pintadas na cor branca.

Obs.: Todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, inclusive caixa de descarga, ralos, registros, torneiras, interruptores de luz, tomadas de força e receptáculos para lâmpadas em perfeito estado de conservação e funcionamento. Todas as tomadas de força e interruptores de luz com seus respectivos espelhos.

Contagem, 05 de janeiro de 2.021.

  
P/LOCADOR

  
P/LOCATÁRIO