

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de locação que entre si fazem, **JUSSERÊ COSTA LIMA**, portadora da C.I.M-437.189 expedida pela SSP/MG, CPF 255.460.156-91, residente a Rua Taurus 63, bairro Portal do Sol, Contagem-MG, doravante denominada **LOCADORA** e **Instituto Ceasaminas** CNPJ 07.979.270/0001-35, estabelecido à Rod. BR-040, Km 688 Bairro Kennedy, Contagem-MG, Associação de Direito Privado representada pelo Diretor Presidente, Ricardo Carnaval Furtado, portador da CI M-5.036.638 expedida pela SSP-MG, CPF. 758.334.686-04, doravante denominada **LOCATÁRIA**, mediante cláusulas e condições seguintes:

Primeira - objeto: A finalidade deste contrato é a locação do **galpão situado à Rua Castelo de Sintra 830**, bairro Castelo, Belo Horizonte - MG.

Segunda - prazo: A presente locação é contratada pelo prazo de **24 (vinte e quatro)** meses iniciando-se em 01 de setembro de 2.024 para terminar em 31 de agosto de 2.026, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial.

Terceira - valor: o aluguel mensal é de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) e deverá ser pago até o dia 10(dez) de cada mês, diretamente a Locadora ou onde esta indicar. Será concedido um desconto de 1.000,00 nos primeiros 06 meses de locação. Anualmente o aluguel sofrerá reajustes sendo corrigido com base na variação do IGPM-FGV, e ao término do contrato a Locadora poderá definir livremente um novo valor mensal para o aluguel. Na hipótese de ser autorizado, nas locações não residenciais, período de reajustes inferior ao pactuado, o mesmo será concretizado no menor prazo permitido, estando ciente a Locatária e seus fiadores.

Parágrafo primeiro: Além do aluguel descrito na presente cláusula, pagará a Locatária, mensalmente aos órgãos arrecadadores, as taxas de água e luz e a taxa de utilização potencial do serviço de extinção de incêndio da SEF. O pagamento da taxa de IPTU ficará a cargo da Locadora que receberá o valor da Locatária, juntamente com o aluguel do mês. Constitui ainda encargos da Locatária, o pagamento do seguro contra incêndio do imóvel e contra terceiros, caso venha ser obrigatório, e quaisquer outros tributos ou taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, enquanto durar a locação.

Parágrafo segundo: A falta ou atraso no pagamento do alugueis e demais encargos nos respectivos prazos por si só constituirá a Locatária em mora, a razão de 2% (dois por cento) ao mês, acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, sem prejuízo de outras cominações contidas no presente contrato, da competente ação de despejo e conseqüente rescisão de contrato.

Parágrafo terceiro: Fica ajustado entre as partes uma multa contratual no valor de 02 aluguéis atualizados, para aquele que infringir qualquer cláusula contratual aqui ajustada.

Ao término do contrato se a Locadora não se interessar em prorrogar o contrato de locação, deverá notificar a Locatária por escrito, dando um prazo de 90 dias para a desocupação do imóvel.

Caso a Locadora conceda descontos em aluguéis durante a vigência do contrato, isto não implica em redução do valor do mesmo, tratando-se apenas de cortesia por parte da Locadora.

Quarta – destinação: O imóvel é locado para uso exclusivamente comercial para o desenvolvimento das atividades da Locatária..

A locatária não poderá sublocar, ceder ou emprestar total ou parcialmente o imóvel e usará de forma a não prejudicar as condições de higiene, segurança e estética.

Quinta – estado do imóvel: A locatária declara que recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, com pintura antiga e obriga-se a conservar o imóvel ora locado, não sendo necessário pintá-lo de novo à época da entrega do imóvel. Fica estabelecido que sendo necessária a substituição de qualquer aparelho ou peça das instalações, as mesmas se farão por outra da mesma qualidade, de forma a ser entregue o imóvel quando devolvida as chaves, em condições de ser novamente alugado.

Parágrafo primeiro: tratando-se de imóvel não residencial, sua utilização seguirá as normas de acordo com a legislação dos órgãos competentes para cada função, e as adaptações necessárias para cada atividade serão de responsabilidade da Locatária.

Parágrafo segundo: As obras e benfeitorias só poderão ser executadas com autorização prévia e por escrito da Locadora, e aderirão ao imóvel, salvo se convier a Locadora a sua restituição no estado anterior, arcando a Locatária com todas as despesas. A Locatária renuncia expressamente ao direito de retenção e indenização por benfeitoria realizada, sejam elas úteis, ou voluptuária. O AVCB do CBMG engloba os galpões 01 e 02, por se tratar de um prédio único, e modificações que inviabilizem a obtenção do AVCB, será considerado quebra de contrato, podendo ser rescindido pela LOCADORA, a qualquer tempo, tendo sido fornecido previamente a planta do imóvel para conhecimento da Locatária.

Parágrafo terceiro: tratando-se de galpão com cobertura de telhas galvanizadas, a vedação não é de 100%(cem por cento), podendo ocasionar goteiras, sendo de responsabilidade da Locatária a manutenção e a limpeza das calhas a cada seis meses.

Parágrafo quarto: o piso do galpão é dividido por uma faixa vermelha, ao final da parede interna, que indica que após esta faixa ou término da parede, o piso é de laje, e nesta área o peso máximo permitido é de 500(quinhentos) quilos por metro quadrado, ficando a locatária através de seus representantes, responsáveis por informar aos funcionários, clientes, transeuntes, inclusive colocar placa de advertência, obstáculos etc, pois quaisquer danos ao imóvel, as pessoas e mercadorias existentes no piso de baixo desta laje, se excedido o peso permitido, serão de inteira responsabilidade da Locatária, respondendo civil e criminalmente pelos atos, inclusive arcando com o ônus da recuperação nos dois imóveis atingidos.

RICARDO CARNAVAL
FURTADO:75833468604

Digitally signed by RICARDO CARNAVAL
FURTADO:75833468604
Date: 2024.07.24 10:28:11 -03'00'

De acordo: _____

Ricardo Carnaval Furtado

Sexta – devolução do imóvel: A restituição do imóvel, quando finda ou rescindida a locação aqui ajustada, fica condicionada a quitação final de todas as taxas explícitas na cláusula terceira e parágrafos, ficando coobrigados, Locatária e fiadores.

A locação só termina com a total desocupação do imóvel e entrega das chaves contra recibo de quitação fornecido pela locadora, sendo que somente será dado quitação do aluguel e encerramento de contrato, após vistoriado o imóvel e providenciado os

reparos pela locatária, se houver. O ato de abandonar o imóvel ou entregar as chaves a pessoa não autorizada não implica em término de locação, entanto cientes Locatária e fiadores.

sétima – citação, notificação, intimação: Sempre que em função deste contrato, tiver a Locadora que recorrer as vias judiciais ou extras, as citações e notificações ou intimações a Locatária e fiadores far-se-á pela forma prevista no inciso IV do art.58 da Lei 8.245/91 ou a critério da Locadora na forma do CPC, sujeitando-se a Locatária ao pagamento de todas as despesas judiciais ou extras que der causa, além dos honorários advocatícios de 20% (vinte por cento), sobre o débito atualizado. Fica eleito o foro de Belo Horizonte, para dirimir quaisquer dúvidas ou divergência entre as partes, deste contrato.

oitava – garantia: como garantia do cumprimento das obrigações aqui assumidas, a Locatária oferece como fiadores e principais pagadores: **Ricardo Carnaval Furtado**, portador da CI M-5.036.638 expedida pela SSP MG, CPF 758.334.686-04 e s/m **Fernanda Moreira de Almeida Furtado**, portadora da CI M-8.111.498 expedida pela SSP-MG,CPF 028.699.056-37 ambos residentes e domiciliados à Rua Castelo de Moura 426, apto 101, bairro Castelo, Belo Horizonte, e **Weliton José da Silva**, brasileiro, casado com **Luciana Lucas da Silva**, portador da CNH 00380237235 expedida pelo DETRAN MG, CPF 397.377.356-68, ambos residentes e domiciliados à Rua João das Chagas 112, apto 202, bairro União, Belo Horizonte, que se obrigam solidariamente ou per si, cumprir todas as obrigações da Locatária, e no caso de inadimplência, insolvência, ausência ou extinção e, responsabiliza-se pelo exato cumprimento de todas as obrigações aqui constituídas, inclusive reajuste de alugueis de que fala a clausula terceira e parágrafos. Os fiadores renunciam expressamente aos benefícios dos artigos 827, 835, 837, 838 e 839 do código civil/02, obrigando-se a fiança mesmo findo o prazo contratual e prorrogado por lei ou acordo, o contrato, até a entrega definitiva do imóvel, livre e desimpedido.

Nona – foro: A locadora e o locatário obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste contrato, elegendo o fora desta capital para a solução de quaisquer divergências que venham a surgir, renunciando as partes, a qualquer outro foro, especial ou de exceção. Assim estando as partes de comum acordo, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, rubricando suas páginas, para que produzam os efeitos legais.

Belo Horizonte ,22 de julho de 2.024

Documento assinado digitalmente



JUSSERÉ COSTA LIMA

Data: 31/07/2024 23:05:38-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Locadora

Jusserê costa Lima

RICARDO CARNAVAL

FURTADO:75833468604

Digitally signed by RICARDO
CARNAVAL FURTADO:75833468604
Date: 2024.07.24 10:29:21 -0300

Locatária

**Instituto Ceasaminas
Ricardo Carnaval Furtado**

Fiadores:

RICARDO CARNAVAL
FURTADO:75833468604

Digitally signed by RICARDO
CARNAVAL
FURTADO:75833468604
Date: 2024.07.24 10:29:36 -03'00'

Pag. 04/04

Ricardo Carnaval Furtado

FERNANDA MOREIRA DE
ALMEIDA
FURTADO:02869905637

Digitally signed by FERNANDA
MOREIRA DE ALMEIDA
FURTADO:02869905637
Date: 2024.07.24 10:51:07 -03'00'

Fernanda Moreira de Almeida Furtado

Documento assinado digitalmente



WELITON JOSE DA SILVA
Data: 30/07/2024 17:14:05-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Weliton Jose da Silva

Documento assinado digitalmente



LUCIANA LUCAS DA SILVA
Data: 31/07/2024 12:24:00-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Luciana Lucas da Silva

RECIBO DE ALUGUEL

R\$7.658,00

LOCADORA: JUSSERÊ COSTA LIMA – CPF 255.460.156-91

LOCATÁRIA: INSTITUTO NUTRI BRASIL – CNPJ 07.979.270/0001-35

IMÓVEL: RUA CASTELO DE SINTRA 830 – CASTELO – B.HTE

PERIODO: 01 DE OUTUBRO DE 2.025 a 31 DE OUTUBRO DE 2.025

| ALUGUEL | IPTU | I. RENDA | TOTAL |
|----------|--------|----------|----------|
| 7.885,00 | 669,00 | 896,00 | 7.658,00 |

BELO HORIZONTE, 14 DE NOVEMBRO DE 2025

gov.br

Documento assinado digitalmente
JUSSERÊ COSTA LIMA
Data: 13/11/2025 20:41:29-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

JUSSERÊ COSTA LIMA

ATESTO que os materiais/serviços constantes deste documento foram recebidos/prestados.
Contagem,



Ricardo Carnaval - 758.334.686-04



Sara Galdino - 078.614.716-40

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
01/12/2025 - AUTOATENDIMENTO - 13.56.43
1804X01804 SEGUNDA VIA 0001

COMPROVANTE DE TRANSFERENCIA
COMPROVANTE DE

TED - TRANSFERENCIA ELETRONICA DISPONIVEL

CLIENTE: INSTITUTO CEASAMINAS

AGENCIA: 1804-X CONTA: 58.888-1

FINALIDADE: 01 CREDITO EM CONTA

REMETENTE : INSTITUTO CEASAMINAS

BANCO: 341 - ITAU UNIBANCO S.A.

AGENCIA: 6662-1 - PERSONNALITE PAMPULHA

CONTA: 2.283-6

FAVORECIDO: JUSSERE COSTA LIMA

CPF/CNPJ: 255.460.156-91

VALOR: R\$ 6.989,00

DEBITO EM: 14/11/2025

DOCUMENTO: 111401

AUTENTICACAO SISBB: F.E82.A43.52D.652.1FA