

62226 Recibo de Pagamento de Aluguel

União Empreendimentos Imobiliários Ltda



CEP: 32371-000 Endereço: Rua Cardeal Arcoverde, n 397, Água Branca, Contagem-MG

Telefone: (31) 3353-3000 / CNPJ: 15.581.367/0001-13

adriana@edgarimoveis.com.br
www.edgarimoveis.com.br

Locatário: UNIÃO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM (UDECON)

Vencimento:
18/11/2026

CPF/CNPJ: 12.993.609/0001-98

Imóvel cód. 902: Avenida Pio XII, nº 461 / - Bairro: Água Branca, Contagem/MG - CEP: 32371-160 **Cod. Contrato:** 1866

Locador: DANIELLE LOPES RESENDE SUDRE

CPF/CNPJ: 062.171.876-98

	Desconto	Acréscimo
Aluguel período de 17/10/2025 ata© 17/11/2026		3.700,00
Totais:		3.700,00
Total do recibo:		3.700,00

UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA Contagem - 17 de novembro de 2025

Consultas - Extrato de conta corrente

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
09/12/2025 - AUTOATENDIMENTO - 16.56.55
5679005679 0001

Comprovante Pix

CLIENTE: UNIAO D I CONTAGEM
AGENCIA: 5679-0 CONTA: 606.975-4

=====

SOBRE A TRANSACAO

ID: E0000000020251209195504187144401
CNPJ DO PAGADOR: 12.993.609/0001-98
VALOR: R\$3.700,00
TARIFA: R\$10,00
DATA: 09/12/2025 - 16:56:28
DESCRICAO: aluguel comp out

PAGO PARA: Edgar Imoveis
CNPJ: 15.581.367/0001-13
CHAVE PIX: 15581367000113
INSTITUICAO: 60701190 ITAÚ UNIBANCO S.A.
AGENCIA: 8401 - CONTA: 0000000000000187052
TIPO DE CONTA: Conta Corrente

Esta transação pode ser tarifada em até 0,99%,
com valor máximo de R\$10,00. O valor definitivo
poderá ser consultado no BBDPJ.

Notificacao enviada em: 09/12/2025 - 16:56:29
=====

DOCUMENTO: 120901
AUTENTICACAO SISBB: E.54B.8BB.532.516.695
=====

Central de Atendimento BB
4004 0001
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de produ-
tos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais
habituais agencia, SAC e Demais canais de
atendimento.

Atendimento a deficientes auditivos ou fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao
e outros produtos e servicos de Ouvidoria.

ATESTO DE EXECUÇÃO / DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

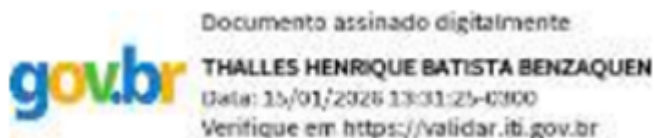
Eu, Thalles Henrique Batista Benzaque, inscrito(a) no CPF nº 115.913.266-64, na qualidade de Presidente da Udecon – Uniao dos Deficientes e Idosos de Contagem, inscrita no CNPJ sob o nº 12.993.609/0001-98, atesto para os devidos fins que o bem ou serviço descrito abaixo foi devidamente recebido e executado, de acordo com as condições estabelecidas no Termo de Fomento nº 003/2025, firmado com o Município de Contagem, para execução e do projeto Mais renda Água Branca.

Descrição da despesa atestada:

Fornecedor:	Edgar Imoveis
CNPJ/CPF:	15.581.367/0001-13
Valor (R\$):	R\$ 3.700,00
Data da despesa:	09/12/2025
Descrição do item ou serviço:	Aluguel competência outubro – Polo Água Branca

Declaro ainda que o serviço foi efetivamente prestado / o bem foi entregue e encontra-se em uso nas atividades do projeto supracitado, atendendo ao interesse público e aos objetivos pactuados no termo de fomento.

Contagem, 15/01/2026



Thalles Henrique Batista Benzaquen
Presidente - Udecon

Termo Aditivo de Contrato de Locação

DO IMÓVEL SITUADO À AV. PIO XII, Nº461 BAIRRO ÁGUA BRANCA-CONTAGEM/MG CEP: 32.371-160

Pelo presente instrumento, feito e assinado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, DANIELLE LOPES RESENDE SUDRE, brasileira, solteira, do lar, inscrita no CPF: 062.171.876-98, denominado simplesmente de LOCADORA, neste ato legitimamente representada pela UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME inscrita no CNPJ: 15.581.367/0001-13 e neste ato denominado simplesmente de LOCATÁRIO: ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CUIDAR, sob o CNPJ: 17.524.594/0001-32 sendo representada através de sua diretora presidente, a Sra. KÁTIA MOREIRA DO NASCIMENTO, portadora do RG: MG-5.735-567 SSP/MG e CPF: 829.207.706-59, mantem a locação acima mencionada e ajustam e acordam em aditar o contrato locatício pactuado em 01 de janeiro de 2025, nos moldes do contrato de locação original as seguintes cláusulas e condições:

I - A condição figurente de LOCATÁRIO, passa para UNIÃO DOS DEFECIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM (UDECON), sob o CNPJ: 12.993.609/0001-98 sendo representada pelo diretor presidente, o Sr. THALLES HENRIQUE BATISTA BENZAQUEN, brasileiro, solteiro, sob o CPF: 115.913.266-64 e o RG: MG-13.783-779 SSP/MG neste ato substituindo a associação mencionada em epigrafe acima.

Apresenta-se também novo FIADOR em substituição ao Sr. PAULO SILVA FERREIRA, in memoriam. FIADOR: MARCO ANTONIO RECIOLINO DE SOUZA JUNIOR, brasileiro, solteiro, gerente administrativo, portador do RG: MG-9.144.281 SSP/MG e CPF: 012.054.596-93 residente e domiciliado à AV. SEIS, nº50 CASA: 02 Conjunto Água Branca - Contagem/MG. Cep: 32.370-530.

Mantém-se as mesmas condições do contrato locatício original e gozando o LOCATÁRIO dos mesmos benefícios pactuados no contrato original, ressalvada a hipótese da celebração de novo contrato, que somente se fará por escrito e após nova vistoria no imóvel.

II - Findo o prazo acima, o responsável legal do LOCATÁRIO, se compromete pela devolução do referido imóvel locado descrito acima, completamente livre de e desembaraçado na melhor forma admita em direito desocupado de suas coisas e pessoas, nas mesmas condições físicas que recebeu no início do contrato de locação, independente de notificação e interpelação judicial, a critério exclusivo do LOCADOR.

Declarando neste ato o LOCATÁRIO e FIADORES nada a se opor quanto a escolha acima citada e concordando plenamente com os critérios e obrigações pactuadas no contrato original.

III - Permanecem em pleno vigor todas as cláusulas e condições ajustadas no contrato original firmado por LOCADOR e LOCATÁRIO, com as modificações ora ajustadas, ficando este aditamento como parte integrante do contrato de locação original para todos os efeitos de direito não podendo estas alterações ser consideradas NOVAÇÃO.

Contagem/MG, 03 de outubro de 2025.

LOCADOR:
CNPJ: 15.581.367/0001-13

[Assinatura]
ASS: UNIÃO EMPREEND. IMOBILIÁRIOS LTDA



LOCATÁRIO:
CNPJ: 12.993.609/0001-98

[Assinatura]
ASS: UNIÃO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM



FIADOR:
CPF: 012.054.596-93

[Assinatura]
ASS: MARCO ANTONIO RECIOLINO DE SOUZA JUNIOR



TESTEMUNHAS:

[Assinatura] *[Assinatura]*

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por AUTENTICIDADE, a(s) assinatura(s) de (JQY70530) MARCO ANTONIO RECIOLINO DE SOUZA JUNIOR em testemunho da verdade.
Contagem, 19/12/2025 09:37:10 11238

SELO DE CONSULTA: JQY70530
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1132374572166806
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por Paula Santos da Silva - Escrevente
Emol: R\$8,17 TFI: R\$2,54 Total: R\$10,71 ISS: R\$0,00
Consulte a validade deste selo no site: <https://www.tjmg.jus.br>

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA
CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por SEMELHANÇA, a(s) assinatura(s) de (JQY70538) THALLES HENRIQUE BATISTA BENZAQUEN em testemunho da verdade.
Contagem, 19/12/2025 09:36:44 906

SELO DE CONSULTA: JQY70538
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9736200937337276
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por Paula Santos da Silva - Escrevente
Emol: R\$8,17 TFI: R\$2,54 Total: R\$10,71 ISS: R\$0,00
Consulte a validade deste selo no site: <https://www.tjmg.jus.br>

Imóvel	Tipo: CASA COMERCIAL	Finalidade da locação: COMERCIAL	
	Endereço: AVENIDA PIO XII, Nº 461 - ESQUINA COM RUA PAULO SERGIO, Nº 15		
	Cidade: CONTAGEM	Bairro: AGUA BRANCA	Cep: 32371-160 / 32.371-090
	Garagem/Estacionamento: 10 VAGA DE ESTACIONAMENTO		

Locatário(os)	A Nome: ASSOCIACAO BENEFICENTE CUIDAR		
	Endereço: RUA ROMUALDA AUGUSTA DE MELO, Nº334		
	Cidade: CONTAGEM	Bairro: CENTRO	Cep: 32.600-098
	Fones: (31)97364-4360	C.N.P.J: 17.524.594/0001-32	Insc. Estadual: NÃO POSSUI
	B Nome Representante Legal: KÁTIA MOREIRA DO NASCIMENTO		Representante legal: PRESIDENTE
	Nacionalidade Representante Legal: BRASILEIRA	CPF Representante Legal: 829.207.706-59	CI Representante Legal: MG-5.735.567

Fiador I	A Nome: FABRICIO JUNIO REIS DE AQUINO		
	Endereço: RUA SARA KUBITSCHECK, Nº135 - APTO 101		
	Cidade: CONTAGEM	Bairro: DARCI VARGAS	Cep: 32372-200
	Fones: (31) 97571-1120	Profissão: ASSESSOR PARLAMENTAR	Est. Civil: CASADO
	Nacionalidade: BRASILEIRA	CPF: 055.467.086-03	CI: MG-12.721.316
	Data Nascimento Fiador: 14/04/1983	Data Nascimento Cônjuge: 30/01/1984	Telefone Cônjuge: (31) 99173-2803
	B Nome Cônjuge: PAULA PRATES BOGGIONE GUIMARAES		Profissão Cônjuge: ADVOGADA
	Nacionalidade Cônjuge: BRASILEIRA	CPF Cônjuge: 095.373.567-28	CI Cônjuge: MG-10.853.112

Fiador II	A Nome: PAULO SILVA FERREIRA		
	Endereço: RUA VICENTE LOPES DA ROCHA, Nº217		
	Cidade: CONTAGEM	Bairro: JD. BANDEIRANTES	Cep: 32371-360
	Fones: (31) 99645-2368	Profissão: SERV. PUB. FEDERAL	Est. Civil: CASADO
	Nacionalidade: BRASILEIRA	CPF: 277.527.126-04	CI: M-597.220
	Data Nascimento Fiador: 13/02/1956	Data Nascimento Cônjuge: 05/03/1961	Telefone Cônjuge: (31)98777-3285
	B Nome Cônjuge: MARIA PIEDADE COUTINHO FERREIRA		Profissão Cônjuge: APOSENTADA
	Nacionalidade Cônjuge: BRASILEIRA	CPF Cônjuge: 408.661.576-20	CI Cônjuge: MG-1.600.156

Piedade
[Handwritten signatures]



Pelo presente contrato o LOCADOR, Sr. (a) DANIELLE LOPES RESENDE SUDRE, neste ato representado pela **UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME., C.N.P.J.: 15.581.367/0001-13**, com sede a Rua Cardeal Arco Verde, nº397- loja 01, Bairro Água Branca, Contagem/MG. telefone (31)3353-3000 - CEP 32.371-000, e o LOCATÁRIO e seus FIADORES, todos acima qualificados, contratam a locação do imóvel acima descrito, segundo as condições que entre si estabelecem a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO DA LOCAÇÃO

A locação é ajustada por **30 (TRINTA) meses** a começar no dia **18/01/2025** e a terminar no dia **17/07/2027**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E FORMA DE REAJUSTE

O aluguel mensal livremente convencionado nesta data é de **R\$3.700,00 (TRÊS MIL E SETECENTOS REAIS)**.

§1º: O aluguel será pago impreterivelmente até o **dia 18 (DEZOITO)** de cada mês através de cobrança bancária, cujo custo será repassado ao LOCATÁRIO através do acréscimo desse valor ao aluguel. Se porventura o LOCATÁRIO não receber o boleto de cobrança bancária até a data do vencimento, deverá retirá-lo diretamente no escritório da EDGAR IMOVEIS LTDA, situado na Rua Cardeal Arco Verde, nº 397- loja 01, bairro Água Branca em Contagem/MG, não isentando o LOCATÁRIO da multa prevista no § 7º desta cláusula, se o pagamento for efetuado após o vencimento, ficando sujeito ainda à cobrança da taxa referente à retirada do boleto bancário.

§2º: A prova de pagamento dos aluguéis e de seus encargos far-se-á sempre através dos respectivos recibos regularmente firmados pela administradora ou seus prepostos. Todo o pagamento de aluguel ou de seus encargos comprova a quitação **APENAS** do mês declarado no respectivo recibo, não constituindo portando, prova explícita ou presumida de quitação dos meses anteriores.

§3º: O aluguel atrás pactuado será corrigido anualmente aplicando-se o índice do **IGP-M da FGV** sendo que o aluguel ora fixado vigorará nos 12 (doze) primeiros meses da locação. Caso a locação por força de lei ou vontade das partes seja prorrogada, o aluguel será reajustado pela variação do **IGP-M da FGV**, ou outro índice que o substituir, e da mesma forma a cada ano seguinte sem prejuízo dos direitos que a Lei assegura às partes em relação aos contratos por prazo indeterminado.

§4º: Se em virtude da Lei, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente à época da celebração do contrato, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel passará automaticamente a ser calculada dentro da **MENOR PERIODICIDADE E PELO MAIOR ÍNDICE OFICIAL PERMITIDO QUE FOR APURADO NO REFERIDO PERÍODO**.

§5º: Em caso de mora do LOCATÁRIO quanto ao pagamento do aluguel e encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, inclusive para cheques devolvidos, o montante do débito será acrescido da multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o seu valor total, juros moratórios de 1% ao mês, correção monetária calculada pelos mesmos índices previstos no § 3º, despesas com notificações, cartas de cobrança simples ou registradas e ainda os nomes serão inclusos no SPC/ Serasa, além de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor total se administrativa.

§6º: Na hipótese de haver cobrança judicial, o LOCATÁRIO, além das despesas processuais, pagará os honorários do advogado do LOCADOR, desde já fixados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito, que será corrigido a partir do vencimento de cada uma das parcelas até a data da efetiva liquidação, correção esta que incidirá também sobre as multas contratuais e legais e sobre os valores relativos a eventuais perdas e danos constatados no imóvel.

§7º: O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável. Qualquer atraso permitido não implicará em moratória, constituindo-se apenas em mera tolerância do LOCADOR,

Pinocce
[Handwritten signatures]

não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo LOCATÁRIO, ou seu(s) FIADOR(ES), como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FINALIDADE

O imóvel é locado exclusivamente para fins NÃO RESIDENCIAIS não podendo ser utilizado para outro fim.

- §1º: Este contrato não poderá ser total ou parcialmente transferido e nem cedido a terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, **ficando igualmente vedada qualquer sublocação total ou parcial**. Em caso de insolvência, falência ou concurso de credores, este contrato não será objeto de arresto, seqüestro ou penhora, ficando o mesmo responsável pelo(s) débito(s) até o dia da total desocupação do imóvel.
- §2º: Sendo o LOCATÁRIO uma sociedade comercial, compreende que a cessão, sublocação, traspasse ou transferência, ficará de pleno direito caracterizada, caso o(s) sócio(s), à época da assinatura deste contrato e durante a sua vigência, ceder(em) ou transferir(em) a terceiros e a qualquer tempo, o controle societário.
- §3º: Compete ao LOCATÁRIO, se a locação for destinada para fins NÃO RESIDENCIAL ou COMERCIAL, **examinar junto à Prefeitura Municipal, se a localização do imóvel objeto deste instrumento é compatível com seu ramo de atividade**. Fica portanto o LOCADOR, isento de qualquer responsabilidade para obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

Além do aluguel mensal, pagará o LOCATÁRIO diretamente às repartições arrecadoras ou através da administradora, nas épocas próprias e nos termos da lei vigente, os impostos (IPTU) e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado, incluindo as taxas de condomínio, as contas de energia elétrica, água, **seguro contra incêndio durante todo o período da locação** e até a efetiva devolução do imóvel, observando-se a atualização do valor previsto na cláusula 4ª deste, e demais encargos fixados no contrato. Cabe ainda ao LOCATÁRIO satisfazer e cumprir todas as exigências sanitárias ou de higiene referentes ao imóvel locado. Fica a cargo do LOCATÁRIO comprovar o pagamento dos encargos acima relacionados.

- §1º: **TODOS** os avisos, comunicações, circulares, cartas, cobranças e intimações endereçadas ao LOCADOR, deverão ser imediatamente entregues à administradora, sob pena de **ficar o LOCATÁRIO responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que acaso possam ser exigidos do destinatário**.
- §2º: As obrigações assumidas neste contrato estendem-se aos herdeiros e sucessores dos contratantes a qualquer título, e para todos os fins de direito.
- §3º: O LOCATÁRIO obriga-se a comprovar, **mensalmente**, a quitação plena de **TODOS** os débitos que constituam encargos da locação, sob pena de, a critério da administradora, ser imediatamente promovida a competente ação de despejo e ação de cobrança, com rescisão do respectivo contrato.
- §4º: O imposto predial e a taxa de condomínio referente ao imóvel locado, se não forem pagos pelo LOCATÁRIO, poderão ser pagos pelo LOCADOR, sujeitando-se o LOCATÁRIO neste caso, aos acréscimos que o poder público ou condomínio tiver direito, inclusive multas, juros e correção monetária.

CLÁUSULA QUINTA – DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL E LAUDO DE VISTORIA

O(a) LOCATÁRIO(A) neste ato, e em ratificação expressa dos termos e das condições constantes do Laudo de Vistoria procedida no imóvel objeto deste contrato, e que passa a fazer parte integrante deste, declara que o recebe nas condições de uso e habitabilidade conforme Laudo de Vistoria, e se compromete a restituí-lo, quando findo ou rescindido este contrato, em perfeito estado de conservação e limpo, de modo que o(a) LOCADOR(A) não tenha qualquer ônus ou despesas a fim de usá-lo ou alugá-

Proceder
[Handwritten signatures and initials]



lo a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer acessório, esta se fará por outro do mesmo padrão e qualidade.

- §1º:** Quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes do Laudo de Vistoria inicial, deverão ser feitas pelo LOCATÁRIO, por escrito, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, contados da data do início da vigência do presente contrato de locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao LOCATÁRIO todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.
- §2º:** O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a verificar a voltagem de todos os pontos elétricos existentes no imóvel, isentando o(a) LOCADOR(A) de toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de danos em aparelhos eletro-eletrônicos de propriedade do(a) LOCATÁRIO(A) e/ou de terceiros, que vierem a ser causados por eventuais variações da voltagem (110v/220v).

CLÁUSULA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES E BENFEITORIAS

É vedado ao LOCATÁRIO, sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel e em suas dependências **quaisquer** alterações sem prévio consentimento escrito do LOCADOR. Se, apesar desta proibição o LOCATÁRIO, infringir esta cláusula contratual, introduzindo no imóvel qualquer benfeitoria, modificação ou construção, quer sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, as mesmas aderirão ao imóvel, salvo se convier ao LOCADOR a restituição do mesmo no estado anterior. O LOCATÁRIO **renuncia expressamente ao direito de indenização e retenção pelas eventuais benfeitorias que venha a realizar no imóvel**, ainda que tenham sido autorizadas pelo LOCADOR.

- §1º:** É igualmente defeso a colocação de placas, cartazes, anúncios ou instalações de aparelhos de ar condicionado e antenas de rádio e televisão nas partes externas do imóvel, sem a referida autorização prévia e por escrito do LOCADOR.
- §2º:** É vedado a fixação de pregos nas paredes, portas e janelas, assim como nas partes externas do imóvel. É igualmente vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mau cheiro, ou o uso de aparelhos que produzam ruídos que perturbem a vizinhança.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS VISITAS E VISTORIAS

É assegurado ao LOCADOR e à sua mandatária, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgarem conveniente, estabelecendo de comum acordo com o LOCATÁRIO, o dia e hora da semana.

- §1º:** Não estabelecendo o LOCATÁRIO, no ato da assinatura deste instrumento, os dias dessas visitas, fica desde já acordado que as mesmas serão feitas de **segunda a sexta feira da semana**, durante o horário comercial (de 8:00 às 18:00) horas.
- §2º:** Caso o LOCADOR deseje vender o imóvel locado, fica acordado, desde já, com o LOCATÁRIO que os dias das vistorias e visitas serão sempre **segunda a sexta feira da semana**, durante o horário comercial (de 8:00 às 18:00) horas, salvo combinação prévia entre as partes signatárias deste contrato.
- §3º:** Se durante a visita for constatado pelo LOCADOR ou a sua mandatária, a existência de danos e ou estragos, o LOCATÁRIO terá o prazo de 7 (sete) dias para recuperá-los e consertá-los, sob pena de poder o LOCADOR considerar rescindido este contrato, e cobrar as demais obrigações convencionais, incluindo perdas e danos além das multas contratuais.

CLÁUSULA OITAVA – DA LOCAÇÃO SOB REGIME DE CONDOMÍNIO

O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelo LOCATÁRIO diretamente ao Sr. Síndico do prédio de situação do imóvel locado, ou a quem o LOCADOR ou seu mandatário indicar, observados os prazos estabelecidos pelo respectivo REGULAMENTO INTERNO do condomínio. Os comprovantes originais desta taxa serão enviados mensalmente pelo LOCATÁRIO à ADMINISTRADORA, sob pena de, não o fazendo, ser considerado inadimplente com o pagamento dos encargos locatícios previstos neste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO:

O LOCATÁRIO se obriga, por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do CONDOMÍNIO, a sua convenção e o seu regulamento interno, sob pena de responder pelas cominações legais consequentes de sua inadimplência.

Produtor
OP
100



CLÁUSULA NONA – DA AÇÃO DE DESPEJO

O LOCATÁRIO, e o(s) FIADOR(ES) deste contrato, desde logo autorizam que as citações, notificações ou intimações para quaisquer procedimentos judiciais oriundos deste contrato, sejam realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, tratando-se de pessoa jurídica ou firma individual, mediante fax e, ou, ainda, por qualquer das outras formas previstas no Código de Processo Civil - artigo 58, inciso IV, da Lei 8.245/91 -, a critério exclusivo do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas pelo LOCATÁRIO ou por seus fiadores, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

Quando por qualquer motivo ou circunstância o LOCATÁRIO não comparecer ao ato da realização da vistoria, e não justificar no prazo de 24 (vinte e quatro) horas o motivo da sua ausência, o LOCADOR poderá promover como medida acatulatoria de seus direitos, a realização de uma vistoria técnica para a verificação do estado do imóvel locado, hipóteses em que o LOCATÁRIO continuará a responder, a título de indenização, pelos aluguéis e seus encargos, até a conclusão da vistoria e imissão do LOCADOR na posse do imóvel vistoriado.

- §1º:** Estando o contrato com prazo indeterminado ou com cláusula de isenção de multa rescisória, o LOCATÁRIO, quando da devolução do imóvel, deverá notificar o LOCADOR, **POR ESCRITO**, sobre a sua intenção com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de, mesmo que desocupe o imóvel antes de decorrido o prazo, ter que indenizar o LOCADOR do aluguel do aviso prévio e estragos oriundos de depredações, invasões e etc., do imóvel, provocado por si seus dependentes e ou terceiros. Neste prazo deve ser agendado a vistoria para devolução do imóvel. Após a vistoria, o locatário deve entregar o imóvel no máximo de dois dias. A necessidade de uma nova vistoria, o locatário deve indenizar o LOCADOR uma taxa no valor de R\$ 100,00.
- §2º:** Se o LOCATÁRIO, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei número 8245/91, devolver o imóvel locado **antes do vencimento do prazo ajustado** na cláusula 1ª, pagará ao LOCADOR a multa compensatória equivalente a **03 (três) aluguéis mensais vigentes à época da rescisão** a ser cobrada administrativamente ou em ação de cobrança, e que será reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 413 do Código Civil.
- §3º:** A administradora poderá recusar o recebimento das chaves do imóvel desocupado, se o LOCATÁRIO, no ato de sua entrega, não fizer **prova bastante da quitação de TODOS** os encargos da locação, em vias originais, (IPTU, FORÇA E LUZ, ÁGUA E ESGOTO, SEGURO CONTRA INCÊNDIO, CONDOMÍNIO).
- §4º:** O LOCATÁRIO, uma vez finda a locação aqui ajustada, e no ato da entrega das respectivas chaves, fornecerá à administradora seu novo endereço de residência, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicação referente ao contrato rescindido.
- §5º:** Compete ao LOCATÁRIO **fazer o pedido de emissão da conta final de consumo de energia elétrica e de água**, bem como efetuar o pagamento das respectivas despesas, bem como a baixa na titularidade.
- §6º:** Findo este contrato, fica o LOCATÁRIO obrigado a solicitar a vistoria para devolução do imóvel, avisando **POR ESCRITO** e com antecedência mínima de 01 (uma) semana, marcando data e hora em comum acordo com a ADMINISTRADORA. A vistoria será totalmente baseada no laudo de vistoria, que é parte integrante deste instrumento. Valer-se-á o LOCADOR de todos os seus direitos aqui pactuados, para receber o imóvel exatamente no estado em que foi locado e registrado no respectivo laudo. Quando por qualquer motivo ou circunstância o LOCATÁRIO não comparecer ao ato da realização da vistoria na hora marcada, tolerância de 10 minutos de atraso, o locatário deve indenizar o LOCADOR uma taxa no valor de R\$ 100,00.
- §7º:** Fica ainda estabelecido que, ao término da locação, as chaves do imóvel serão entregues, por empréstimo, pelo LOCATÁRIO, à ADMINISTRADORA, para a realização da necessária vistoria, que será efetuada no prazo de 72 (setenta e duas horas) por um seu funcionário e deverá ser assistida pelo LOCATÁRIO. Os laudos de vistoria (inicial e final), para todos os efeitos legais, prevalecerão como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo LOCATÁRIO.

§8º: Ao solicitar a vistoria para devolução, o imóvel deverá estar desocupado e completamente pronto para ser vistoriado. A ADMINISTRADORA não enviará o vistoriador enquanto o imóvel não estiver TOTALMENTE pronto para ser vistoriado, conforme o laudo de vistoria assinado e que é parte integrante desse contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

§1º: Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do LOCATÁRIO e dos que estão sob sua responsabilidade;

§2º: Desapropriação, total ou parcial, efetuada pelo Poder Público;

§3º: Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA MULTA POR RESCISÃO

Sujeitar-se-á o LOCATÁRIO, além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento da multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, e que será reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido mais perdas e danos ocasionados ao imóvel, se:

§1º: Infringir quaisquer das cláusulas contratuais;

§2º: Ocorrendo concordata ou falência do(s) FIADOR(ES), se PESSOA(S) JURÍDICA(S); e, insolvência, incapacidade ou mudança do(s) FIADOR(ES) para outro Estado ou mesmo para o Exterior, se PESSOA(S) FÍSICA(S), deixar o LOCATÁRIO, independentemente de interpelação, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, contados do evento, de apresentar novo(s) fiador(es), provando, desde logo, a sua idoneidade e solvência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ENTREGA DAS CHAVES AO LOCATÁRIO

As chaves do imóvel serão entregues ao LOCATÁRIO **SOMENTE** depois de **quitado o seguro de incêndio**, formalizado o respectivo **contrato locativo** e o **laudo de vistoria**, compreendida as assinaturas das partes e realizado o reconhecimento das respectivas firmas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RESPONSABILIDADE

SOBRE ROUBOS E FURTOS

O LOCADOR, após a entrega das chaves do imóvel ao LOCATÁRIO, não responderá por qualquer furto ou roubo de bens existentes no imóvel, pertencentes ao(a) mesmo(a) ou a terceiros. Caberá ao LOCATÁRIO, para sua segurança, mudar o segredo da(s) chave(s) do imóvel ora alugado, se assim o desejar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS FIADORES

Como fiadore(s) e principal(is) devedor(es), solidariamente responsáveis pelo cumprimento exato de todas as cláusulas e obrigações constantes neste contrato, assinam-no juntamente com o LOCATÁRIO, o(s) FIADOR(ES) qualificado(s) na primeira página deste contrato e que renunciam expressamente a favor dos artigos 823, 827 a 830, 835 a 839 do Código Civil Brasileiro, ficando ainda estipulado que a garantia constante desta cláusula vigorará ainda que a locação seja prorrogada até a efetiva entrega das chaves do imóvel locado ao LOCADOR, abrangendo também a responsabilidade pelas despesas judiciais e honorários, no caso de ser intentada pelo LOCADOR qualquer ação com origem neste contrato. Prorrogando o contrato por força de lei, a fiança prevalecerá independente da vontade do(s) fiador(es).

Picocca
↑
[Handwritten signatures]

§1º: Em caso de falência, morte, insolvência ou perda da capacidade civil do(s) fiador(es), o LOCATÁRIO dará novo(s) fiador(es) idôneo(s) a juízo exclusivo do LOCADOR, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sob pena de rescisão do presente contrato, com as sanções nele previstas.

§2º: A fiança abrangerá o período em que for prorrogado o contrato, seja por acordo amigável ou por força de lei.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – VALIDADE DO CONTRATO

O contrato será considerado concretizado **SOMENTE APÓS** o reconhecimento de **TODAS** as assinaturas em cartório.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Contagem/MG, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer ação ou procedimentos judiciais resultantes de obrigações ou direitos decorrentes do presente contrato.

E, por estarem justos e acordes, assinam o presente contrato em 02 (duas) vias, de um só teor e forma, e para o mesmo fim de direito, na presença das testemunhas a seguir qualificadas, que a tudo assistiram, e que também o assinam, em testemunho da verdade.

Contagem/MG, 01 de Janeiro de 2025.

ADMINISTRADORA: Carla Assis de Melo
CPF: 15.581.367/0001-13 UNIÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - ME.

LOCATÁRIO(A): Kátia Moreira Nascimento
CPF: 17.524.594/0001-32 ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE CUIDAR
CPF: 829.207.706-59 Representante legal: Kátia Moreira do Nascimento

FIADOR(A) I: Fabrizio Junio Reis de Aquino
CPF: 055.467.086-03 FABRICIO JUNIO REIS DE AQUINO.

CÔNJUGE FIADOR(A) I: Paula Prates Boggione Guimaraes
CPF: 095.373.567-28 PAULA PRATES BOGGIONE GUIMARAES.

FIADOR(A) II: Paulo Silva Ferreira
CPF: 277.527.126-04 PAULO SILVA FERREIRA

CÔNJUGE FIADOR(A) II: Maria Piedade C. Ferreira
CPF: 408.661.576-20 MARIA PIEDADE COUTINHO FERREIRA.

TESTEMUNHAS:

Nome: Gabriel Vitor Ramos Ribeiro

Nome: Eni Adriana de Castro

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

Cartório do 2º Ofício de Notas de Contagem
reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de
INS29073) KATIA MOREIRA DO NASCIMENTO
em testemunho da verdade.
Contagem, 27/01/2025 15:28:55 22416
Nº DO PROCESSO DE CONSULTA: INS29073
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 0904.4030.4898.5335
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por Ricardo Proton Campos

Valor: R\$8,17 TFI: R\$2,54 Total: R\$10,71 ISS: R\$0,39

Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA: ADH806073

Página 7

CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de
(15) PAULA PRATES BOGGIONE GUIMARAES
em testemunho da verdade.
Contagem, 12/02/2025 09:12:18 28998
SELO DE CONSULTA: IPI76285
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4853.8670.4040.0629
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por:
Renata Pereira Rezende - Escrevente
Emitido em: R\$8,17 TFP:R\$2,54 Total:R\$10,71 ISS:R\$0,39
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Nº DA ETIQUETA
ADG894319



CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por AUTENTICIDADE, a(s) assinatura(s) de
(IPI76491) EDSON SANTANA DE CASTRO
em testemunho da verdade.
Contagem, 12/02/2025 11:11:23 17953
SELO DE CONSULTA: IPI76491
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7194.5504.4062.2808
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por:
Renata Pereira Rezende - Escrevente
Emitido em: R\$8,17 TFP:R\$2,54 Total:R\$10,71 ISS:R\$0,39
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Nº DA ETIQUETA
ADG898806



CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por AUTENTICIDADE, a(s) assinatura(s) de
(76) FABRICIO JUNIO REIS DE AQUINO
em testemunho da verdade.
Contagem, 12/02/2025 09:10:37 25938
SELO DE CONSULTA: IPI76276
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 1808.8090.8361.5300
Quantidade de atos praticados: 01
Ato(s) praticado(s) por:
Paola Santos da Silva - Escrevente
Emitido em: R\$8,17 TFP:R\$2,54 Total:R\$10,71 ISS:R\$0,39
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Nº DA ETIQUETA
ADG894315



CARTORIO NOGUEIRA - CONTAGEM - MG
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de
(IPI76279) MARIA PIEDADE COUTINHO FERREIRA,
(IPI76280) PAULO SILVA FERREIRA
em testemunho da verdade.
Contagem, 12/02/2025 09:11:52 14840
SELO DE CONSULTA: IPI76279
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 2980.7711.8934.8944
Quantidade de atos praticados: 02
Ato(s) praticado(s) por:
Paola Santos da Silva - Escrevente
Emitido em: R\$16,34 TFP:R\$5,08 Total:R\$21,42 ISS:R\$0,78
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



Nº DA ETIQUETA
ADG894316



JUSTIFICATIVA DE INEXIGIBILIDADE / INVIABILIDADE DE COTAÇÃO COMPETITIVA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

À
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRABALHO E GERAÇÃO DE RENDA

Ref.: Prestação de contas – despesa com locação de imóvel vinculada ao Termo de Fomento nº 003/2025 – Projeto Mais Renda

Prezados(as),

A UDECON – União dos Deficientes e Idosos de Contagem, inscrita no CNPJ nº 12.993.609/0001-98, vem, por meio deste, apresentar justificativa quanto à inviabilidade de realização de cotação competitiva para a despesa referente à locação do imóvel situado à Avenida Pio XII, nº 461, Bairro Água Branca, Contagem/MG, utilizado para execução das atividades do Projeto Mais Renda, vinculadas ao Termo de Fomento nº 003/2025.

O referido imóvel já vinha sendo utilizado anteriormente para execução das atividades relacionadas ao projeto, possuindo estrutura física adequada, localização estratégica e condições compatíveis com as necessidades operacionais, logísticas e de atendimento ao público beneficiário.

Durante a análise de mercado para manutenção das atividades, verificou-se a inexistência de imóveis semelhantes, na mesma localidade e em condições equivalentes, que permitissem a apresentação de cotações comparativas efetivamente compatíveis com as necessidades do projeto.

Os imóveis localizados no mesmo território e aptos ao atendimento das atividades previstas apresentavam valores significativamente superiores ao custo atualmente praticado, inviabilizando sua contratação dentro da realidade financeira do projeto. Por outro lado, os imóveis encontrados em faixa de valor semelhante localizavam-se fora do território de atuação já consolidado pelo projeto, além de demandarem adaptações estruturais, reformas e adequações para se tornarem aptos ao atendimento das atividades desenvolvidas.

Importante destacar que o imóvel atualmente utilizado já se encontrava plenamente estruturado para execução do projeto, com instalações adequadas às oficinas, atendimentos e atividades previstas no plano de trabalho, evitando despesas adicionais com mudanças, obras, adaptações físicas, reinstalações e interrupção dos serviços ofertados à população atendida.

Ressalta-se ainda que o público beneficiário já possui referência consolidada do endereço onde as atividades são executadas, fator relevante para garantia da continuidade do atendimento, acessibilidade e participação dos usuários, especialmente considerando a facilidade de deslocamento e o vínculo territorial já estabelecido pelas ações desenvolvidas no local.


A permanência no imóvel observou, portanto, os princípios da economicidade, eficiência, razoabilidade e continuidade do serviço ofertado, considerando que eventual mudança acarretaria prejuízos operacionais, financeiros e sociais à execução do projeto.

Dessa forma, entende-se configurada a inviabilidade de competição em condições equivalentes, uma vez que a manutenção da locação decorre da necessidade de continuidade das atividades já estruturadas no referido espaço, não sendo possível realizar comparação objetiva entre imóveis sem comprometimento da execução do objeto pactuado e do interesse público envolvido.

Assim, solicita-se o acolhimento da presente justificativa em substituição à apresentação de três cotações/orçamentos formais, considerando as especificidades da despesa e a plena observância aos princípios da economicidade, eficiência e continuidade das ações executadas no âmbito do Termo de Fomento nº 003/2025.

Sem mais para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Contagem/MG, 12 de maio de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **CECY APARECIDA DE DEUS**
Data: 12/05/2026 12:41:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Cecy Aparecida de Deus
Presidente – UDECON
CNPJ: 12.993.609/0001-98

Exemplo de imóveis e valores atuais para locação no bairro Água Branca:



Galpão/Depósito/Armazém para alugar com 612 m², 2 banheiros em
Água Branca, Contagem

612 m² 2

R\$ 20.000/mês

Cond. não informado • IPTU R\$ 1.150

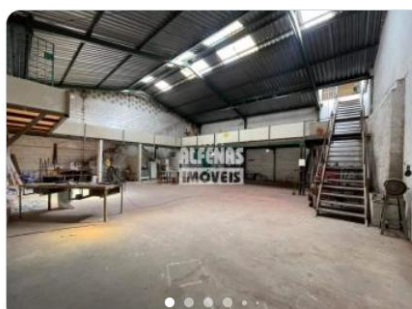


Galpão/Depósito/Armazém para alugar com 630 m² em
Água Branca, Contagem

630 m²

R\$ 20.000/mês

Cond. não informado • IPTU R\$ 13.200



R\$ 4.500

200 m² tot.

Endereço não informado

Água Branca, Contagem

Localizado no Bairro Agua Branca, com fácil acesso a Avenida David Sarnof, Avenida Via Expressa de Contagem, .

**ALFENAS
IMOVEIS**