

CONTRATO DE LOCAÇÃO

CONTRATO Nº: 4729

SUMARIO DOS DADOS LOCAÇÃO

Prazo contrato	36(TRINTA E SEIS MESES)
Inicio	05/07/2025
Termino	04/07/2028
Valor aluguel:	R\$ 1.900,00(UM MIL E NOVECENTOS REAIS), mensal
Valor IPTU anual: (ano base 2025)	R\$ 3.801,84
Valor Seguro incêndio anual: (ano base 2025)	R\$ 487,86 anual
Valor do Seguro fiança: (reajusta a cada 12 meses)	R\$ 160,88 por mês
Valor condomínio: (alterações e reajustes conforme regras do condomínios)	R\$
Vencimento aluguel:	20 (VINTE) de cada mês
Finalidade:	Associação de defesa de direitos sociais
Periodicidade de reajuste:	Anualmente
E-mail para envio documentos locatário:	thb.benzaquen@gmail.com (31) 99414-6646.
Telefone locatário:	
E-mail para envio documentos locatário solidario:	
Telefone locatário solidario:	
Forma de cálculo de aluguel:	Postecipado , paga após o uso, de acordo com a data de vencimento escolhida.

A - LOCADOR:

ENOC CUSTODIO COTRIM, Brasileiro, Comerciante, Casado, Cart Ident M-853.438 SSPMG e do CPF 267.150.236-20, residente em CONTAGEM/MG.

B - LOCATÁRIO:

UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM, Inscrita no CNPJ 12.993.609/0001-98, Inscrição Municipal 72069632, representada neste ato, pelo Presidente Sr. **THALLES HENRIQUE BATISTA BENZAQUEN**, Brasileiro, Micro empresário, Solteiro Cart.Ident. MG 13.783.779 SSPMG e do CPF 115.913.266-64, Email eletronico thb.benzaquen@gmail.com, Telefone (31) 99414-6646.

C - IMÓVEL:

LOJA COMERCIAL de aproximadamente 162 m² (cento e sessenta e dois metros quadrados), com sobre loja de 54 metros quadrados em piso cerâmica, 02 banheiros (azulejados), 02 portas de aço. Medidores água de luz individuais, situado a **AVENIDA TROPICAL, 2054 LOJA 01 – BAIRRO TROPICAL - CONTAGEM/MG – CEP 32070-380Nº**

INSTALAÇÃO CEMIG: 3005174853

Nº MATRICULA COPASA: 20765428

Nº Medidor:

Nº hidrometro:

DAS CONTAS DE ÁGUA E LUZ: O(s) devidos locatário(s) terão 05 (cinco) dias de carência de aluguel a contar do início deste contrato para transferência da titularidade das contas de água e de luz para seus devidos nome do imóvel ora locado acima, sendo obrigatório que as mesmas estejam no nome do titular da locação ou solidários do contrato, junto às repartições competentes (Cemig e Copasa). A não alteração da titularidade será caracterizado infração contratual, sob pena de rescisão contratual, sendo que as chaves só serão entregues após apresentação da efetivação das trocas junto a imobiliária Lopes Contagem. Em caso de atraso da efetivação das trocas por parte do locatário e/ou solidários, ocasionando atraso das reparações, não será concedido nenhuma carência no aluguel, por não serem estes fatores de responsabilidade e competência da Imobiliária/Locador.

D - PRAZO:

Prazo de locação: **36 (TRINTA E SEIS MESES)**

Data de Início: **5 de julho de 2025**

Data de Término: **4 de julho de 2028**

E - ALUGUEL E ENCARGOS:

Aluguel mensal: **R\$ R\$ 1.900,00(UM MIL E NOVECENTOS REAIS)**

Reajuste do aluguel:

De conformidade com o maior índice de atualização de reajuste de valores e preços, legalmente permitidos (IGPM), verificados no mesmo período, e em caso defasagem o aluguel será reajustado de conformidade com os valores do mercado para locação de imóveis de acordo com avaliação da administradora Lopes Contagem. Em qualquer hipótese o reajuste anual do aluguel não será inferior ao índice da inflação acumulado no período de 12 (doze) meses, no qual as partes já dão o seu pleno acordo.

- Na hipótese da legislação vir a permitir que os reajustes sejam feitos em períodos inferiores ao previsto no item precedente, e sem prejuízo do contido na atual legislação, este será adotado logo após comunicação expressa, via AR, ao LOCATÁRIO e a SEGURADA, com o que os mesmos dão desde agora o seu de acordo.

F - DESTINAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel acima locado destina-se a **Associação de defesa de direitos sociais.**

G - GARANTIA:

1) O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCADOR junto a TOO SEGUROS S.A., nova denominação social da PAN SEGUROS S.A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Av. Paulista, nº 1.374, 13º andar, Bela Vista, CEP: 01.310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.245.762/0001-07 (“TOO SEGUROS” ou “Seguradora”), cuja vigência seguirá o disposto na proposta do seguro, seguida de renovações obrigatórias a cada período (pluri)anual, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio. São de conhecimento e aceitação do LOCADOR e LOCATÁRIO(S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, os prêmios iniciais e renovações anuais do seguro fiança locatícia, calculados conforme legislação aplicável e condições gerais do seguro, serão pagos pelo(s) LOCATÁRIO(S), de acordo com o inciso XI, do artigo 23 da lei do inquilinato, sob pena de rescisão desta locação, com o consequente despejo e cancelamento da apólice. A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. As Partes reconhecem e aceitam que a responsabilidade da Seguradora em relação à cobertura “Multas Contratuais” estará limitada a três vezes o valor do aluguel. Eventuais débitos decorrentes do presente contrato, não pagos pelos LOCATÁRIOS após regularmente instados a tanto serão comunicados às entidades mantenedoras de bancos de dados de proteção ao crédito (Serasa, SPC, etc.), quer pelos LOCADORES, quer pela Seguradora. Tais débitos incluem todas as despesas com as medidas judiciais cabíveis. Os LOCATÁRIOS declararam-se solidários entre si, concedendo uns aos outros poderes para recebimento de citação.

2) Quando contratada a cobertura adicional de Danos ao Imóvel: O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Relatório referente ao estado de uso e conservação do imóvel, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar o LOCADOR por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

3) Quando contratada a cobertura adicional de Pintura Interna: Declara o LOCATÁRIO, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à TOO SEGUROS no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

4) Quando contratada a cobertura adicional de Pintura Externa: Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direitos, que recebe o imóvel com Pintura Externa Nova, e assim obriga-se ao final da locação, a pinta-lo e devolve-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipulados em lei. O LOCATÁRIO declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente a Seguradora indenizara o locador pelo ônus da pintura e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro à TOO SEGUROS no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

5) Quando contratada a cobertura adicional de Danos aos Móveis: O LOCATÁRIO declara, para todos os fins e efeitos de direito, os móveis existentes no imóvel locado se encontram no estado de conservação e uso identificado no Relatório referente ao estado de uso e conservação dos móveis, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-los nesse estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar o LOCADOR por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal dos móveis

H - CLAUSULA(S) ESPECIAL(IS)

PRIMEIRA: NATUREZA DO CONTRATO

1.1 - Este contrato regula a locação do Imóvel Uso **Não residencial** entre contratantes identificados e qualificados nos quadros A e B do preâmbulo, regendo-se pelas cláusulas, condições e itens seguintes, que os contratantes e intervenientes aceitam, outorgam, ratificam e se obrigam, por si, seus herdeiros e/ou sucessores independente de notificação ou interpelação, e exigíveis judicial ou extrajudicial.

1.2 - As folhas deste contrato estão devidamente rubricadas pelos contratantes e intervenientes, dele fazendo parte integrante os elementos variáveis constantes de seu preâmbulo, quadro A.

SEGUNDA: OBJETO DE LOCAÇÃO

2.1 - Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel descrito e caracterizado no item C do preâmbulo, de propriedade do LOCADOR.

2.2 - Integram o imóvel, para fins da locação, os bens arrolados e descritos no laudo de vistoria que será apensado a este.

TERCEIRA: PRAZO DE LOCAÇÃO

3.1 - A locação é ajustada pelo prazo estipulado no item D do preâmbulo, iniciando-se na data consignada no item D.

3.2 - A locação cessará de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação na data registrada no item D do preâmbulo, sob pena de perdas e danos.

3.3 – Findo o prazo estabelecido estipulado no item D do preâmbulo e o contrato não seja renovado a locação prorroga-se automaticamente por prazo indeterminado.

QUARTA: VALOR DO ALUGUEL MENSAL

4.1 - Pela locação ora ajustada, o LOCATÁRIO pagará o aluguel mensal consignado no item E do preâmbulo.

4.2 - O vencimento do aluguel ocorrerá no **dia 20 (VINTE)** do mês respectivo e o pagamento será feito através de boleto bancário, enviado via correio e e-mail, caso não receba procurar a administradora **LOPES CONTAGEM**, até o dia do vencimento para emissão de segunda via, no primeiro aluguel de acordo com a data escolhida e início do contrato o devido locatário pagará dias proporcionais e no ato da entrega do imóvel conforme data da entrega e vencimento do aluguel.

No caso de pagamento do aluguel mediante depósito bancário, a cópia deste comprovante deverá ser remetida a administradora Lopes Contagem até 05 (cinco) dias após sua efetuação.

4.3 - A prova do pagamento do aluguel é feita pelo respectivo recibo emitido pelo procurador ou comprovante de depósito feito em seu nome na data correta, sendo certo que, o recibo do aluguel posterior, não implica em quitação de débitos anteriores porventura existentes.

4.4 - Qualquer mudança de local de pagamento e mesmo da destituição do procurador será comunicado ao LOCATÁRIO por escrito.

QUINTA: ENCARGOS

5.1 - Além do aluguel mensal, o LOCATÁRIO pagará também os encargos que incidirem ou onerarem o imóvel locado aos órgãos competentes ou por intermédio da **LOPES CONTAGEM**, tais como: Serviços públicos (energia elétrica, água e saneamento, telefone, e outros), taxa de segurança pública (Taxa de

incêndio), IPTU(Imposto Predial Territorial Urbano), despesas condominiais, e demais encargos que vierem dar causa por ação ou omissão e despesas com boleto bancário e seguro fiança.

Além dos demais encargos, pagará o locatário, no ato ou decorrer da locação **a taxa de seguro contra incêndio** de acordo com a lei n.º 8.245 - Parágrafo VIII - Artigo 22, em seguradora conveniada pela administradora ou de escolha do próprio LOCATÁRIO.

5.2 - Os encargos referidos serão pagos diretamente aos órgãos ou entidades arrecadadoras, cabendo ao LOCADOR remeter ao LOCATÁRIO com antecedência, as guias ou documentos que ao primeiro forem enviados.

O LOCADOR e/ou o seu procurador, poderá exigir do LOCATÁRIO, a comprovação de pagamento de encargos lançados em nome do LOCADOR, tão logo efetue o LOCATÁRIO, este reembolsara ao primeiro o pagamento feito, no prazo de 05 (cinco) dias com os acréscimos previstos no item 12.4 deste instrumento.

5.3 - Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas necessárias a segurança e legislação deste contrato, as quais é atribuído o valor consignado no item E do preâmbulo.

5.4 – Os valores de IPTU e condomínios serão cobrados juntamente com o valor do aluguel e repassados ao locador (as) para devido pagamento junto as entidades competentes.

SEXTA: DESTINAÇÃO

6.1 - O imóvel é locado para a finalidade e uso exclusivo consignado no item F do preâmbulo deste vedado ao LOCATÁRIO dar-lhe outra destinação sem prévia autorização escrita do LOCADOR ou representante legal.

6.2 – Compete ao(a) locatário(a) se a locação for destinada para fins Não Residenciais, examinar junto a Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se a localização do imóvel é compatível com seu ramo de atividade, ficando o Locador(a) isento(a) de qualquer responsabilidade para obtenção e concessão de Alvará de Localização do(a) locatário(a), devendo neste caso, o (a) locatário(a), responder pelos alugueis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa prevista na Cláusula 12.1.

SÉTIMA: CONSERVAÇÃO

7.1 - O LOCATÁRIO, declara para todos os fins de direito haver recebido o imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, descrito no TERMO LAUDO DE VISTORIA; elaborado pela LOPES CONTAGEM em 03 (três) vias de igual teor e assinado pelas partes integrantes do presente contrato, obrigando-se devolve-lo em iguais condições, sob pena de ter que fazê-lo em juízo, incorrendo nas combinações legais e contratuais, além da obrigação de indenizar danos ou prejuízos decorrentes da inobservância desta obrigação. Quaisquer reclamações ou observações a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e outras não constantes no Termo de vistoria, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 10 (dez) dias, contados da data do início do contrato de locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(s) LOCATARIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

7.2 - Obriga-se o LOCATÁRIO a manter o imóvel em perfeitas condições durante a vigência da locação, promovendo por sua conta todos e qualquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessárias, especialmente os aparelhos sanitários, utensílios de iluminação, vidraças, fechos, pias, ralos e demais acessórios. No caso de tais reparos, consertos ou substituições vierem a ser custeadas pelo LOCADOR durante ou após a vigência da locação, o LOCATÁRIO fará o reembolso do valor correspondente no prazo de 05 (cinco) dias, com os acréscimos previstos no item 12.4 deste contrato.

7.3 - O LOCATÁRIO obriga-se ainda a satisfazer e cumprir por sua conta, as exigências das autoridades e de higiene.

7.4 - Finda ou rescindida a locação, obriga-se o LOCATÁRIO a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, com todas suas instalações em perfeito estado de funcionamento conforme LAUDO DE VISTORIA.

7.5 - Fica permitido ao LOCADOR e/ou seu procurador, por si ou representante, vistoriar o imóvel a qualquer hora do dia, lavrando-se o TERMO DE VISTORIA, com ciente do locatário.

7.6 - O LOCATÁRIO declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no Relatório de vistoria referente ao estado de uso e conservação do imóvel o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo neste estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, e qualquer que seja o motivo de devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

7.7 - Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna nova, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. O locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora indenizará o locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. A garantia de pintura interna oferecida pela apólice somente poderá ser acionada quando existir sinistro indenizável envolvendo a cobertura básica decorrente de um mesmo evento. O segurado deverá comunicar o sinistro Pottencial Seguradora S.A., no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

7.8 – O locador (a) e/ou sua procuradora, não responderão, após a entrega das chaves pelo locatário (a), por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao mesmo, ou de terceiros, porventura existentes no imóvel. Caberá ao(a) locatário(a) mudar o segredo das chaves do imóvel, se assim desejar sem ônus para o locador(a) e/ou sua procuradora.

7.9 – O locador (a) ou administradora não é responsável por nenhuns objetos ou pertences deixados pelos locatários (as) no imóvel ora alugado após entrega das chaves do imóvel ou abandono do imóvel.

OITAVA: BENFEITORIAS

8.1 - Qualquer Benfeitoria somente poderá ser realizada no imóvel locado, após a prévia autorização por escrito do LOCADOR, que uma vez efetuado **ADERE** ao imóvel, renunciando o LOCATÁRIO expressamente ao direito de retenção, ou indenização ao estado anterior, hipótese em que caberá ao LOCATÁRIO fazer a reconstituição por sua conta exclusiva se não for do interesse do locador as mesmas.

NONA: SUBLOCAÇÃO

9.1 - O LOCATÁRIO não poderá sublocar, ceder, transferir, ou emprestar todo ou em parte, o imóvel ora locado, sem prévio e expresso consentimento por escrito do LOCADOR.

9.2 - A cessão, transferência, sublocação ou transpasse, ficará caracterizado de pleno direito, nos seguintes casos:

O LOCATÁRIO ceder ou transferir seu negócio a terceiros.

Se o LOCATÁRIO permitir o uso do imóvel, ainda que temporariamente por outra ou outras pessoas que não sejam seus dependentes diretos ou prepostos.

DÉCIMA: GARANTIA

10.1 – O(s) locatário(s) renunciam livre e expressamente, aos benefícios do Art. no. 1491, 1499, 1500 e 1503 do **Código Civil**, obrigando-se pela responsabilidade também nos períodos de prorrogação da locação, e, pelas respectivas alterações de valores dos alugueis e encargos, estabelecidas em lei ou neste contrato, até a entrega do imóvel, livre e desimpedido ao LOCADOR.

DÉCIMA PRIMEIRA: RESCISÃO

11.1 - O contrato ficará rescindido de pleno direito nas hipóteses seguintes:

Terminando o prazo estipulado na cláusula segunda deste contrato:

* Infração a obrigação contratual ou legal;

* Alienação do imóvel a terceiros, garantindo ao LOCATÁRIO o direito de preferência, na forma prevista em lei.

* Morte, concordata, falência, insolvência, incapacidade civil ou financeira do LOCATÁRIO, ressalvadas as execuções legais;

* Ocorrência de impedimento legal, evento ou fato de terceiros que impeça a utilização do imóvel locado, inclusive desapropriação.

11.2 – Caso o locatário tendo a intenção de finalizar ou reincidir a presente locação, deverá comunicar pessoalmente por escrito no escritório da imobiliária Lopes Contagem ou via e-mail com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da entrega das chaves do imóvel ora alugado, após deverá agendar com a imobiliária Lopes Contagem a vistoria final no imóvel com no mínimo de uma semana de antecedência da entrega das chaves e com o imóvel totalmente desocupado para verificação se o mesmo se encontra em conformidade com o laudo de vistoria inicial, ou seja, nas mesmas condições em que o locatário recebeu, estando este obrigado pelas indenizações decorrentes dos estragos que forem constatados. Obriga-se o locatário a restituir o imóvel conforme laudo de vistoria inicial, que é parte integrante deste contrato. Após feitos os reparos pelo LOCATÁRIO, constatados na vistoria final, o vistoriador deverá voltar no imóvel para conferencia final, estando imóvel liberado pela vistoria, será lavrado o TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES com a declaração de que recebeu o imóvel limpo, vazio e desimpedido, Termo este que servirá de recibo de quitação de quaisquer débitos ou obrigações contratuais e/ou legais, o aluguel ficará vigente até entrega das chaves definitiva na administradora Lopes Contagem, devendo pagar aluguel e encargos até a data lavrada no termo de entrega de chaves.

11.3 – Será exigido na entrega das chaves pelo LOCADOR e/ou pela Administradora, que o LOCATÁRIO apresente a quitação dos encargos finais de aluguel, prêmio fiança, IPTU, multa rescisão (caso haja), os consumos finais e corte do fornecimento de energia elétrica e do tamponamento de água. É responsabilidade do(a) locatário(a) no termo da locação entregar as chaves do imóvel com a luz e a agua desligada, caso isso não aconteça, é de responsabilidade do mesmo pagar as contas geradas após a data de entrega do imóvel.

11.4 – Finda a locação, ainda havendo débitos e/ou encargos a serem satisfeitos, não será expedido o TERMO DE RESCISÃO CONTRATUAL do imóvel e a devolução ao LOCADOR das chaves do imóvel será considerada para todos os efeitos, como simples empréstimo das chaves para vistoria do imóvel, perdurando as obrigações do LOCATÁRIO e FIADORES até a lavratura do aludido Termo.

11.5 – O contratante que der causa a rescisão da locação por inadimplência de obrigação legal ou contratual, pagará à parte inocente multa convencional equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal, multa está irredutível, não podendo ser atenuada sob fundamento de cumprimento parcial da obrigação;

11.6 – A imposição da multa prevista no item anterior não exclui a responsabilidade do infrator por perdas e danos, quando devidos, cujo valor será cobrado juntamente com a multa convencionada.

11.7 – Se o LOCADOR, por qualquer motivo justo, intentar procedimento judicial para obter o cumprimento de obrigações legais ou contratuais, bem como para retomada do imóvel, o LOCATÁRIO responderá, além dos encargos e sanções previstas neste ajuste, por honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento) do valor contratual e demais ônus da sucumbência.

11.8 – Se o LOCATÁRIO abandonar o imóvel antes do término de vigência da locação, sujeitar-se-á multa correspondente ao valor dos aluguéis relativos ao tempo que faltar para o fim da locação.

DÉCIMA SEGUNDA: PENALIDADES

12.1 - O contratante que der causa a rescisão da locação por inadimplência de obrigação legal ou contratual, pagará à parte inocente multa convencional equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal, proporcionalmente ao período faltante do cumprimento do contrato, multa está irredutível, não podendo ser atenuada sob fundamento de cumprimento parcial da obrigação;

12.2 - A imposição da multa prevista no item anterior, não exclui a responsabilidade do infrator por perdas e danos, quando devidos, cujo valor será cobrado juntamente com a multa convencionada.

12.3 - Se o LOCADOR, por qualquer motivo justo, intentar procedimento judicial para obter o cumprimento de obrigações legal ou contratual, ou retomada do imóvel, o LOCATÁRIO responderá além dos encargos e sanções previstas neste ajuste por honorários advocatícios a base de 20% (vinte por cento) do valor contratual e demais ônus da sucumbência.

12.4 - O atraso no pagamento do aluguel mensal e demais encargos sujeitará ao LOCATÁRIO automaticamente a:

* Multa de 10% (dez por cento) calculada sobre o total do débito.

* Juros de mora a razão de 3% (três por cento) ao mês, calculados sobre o débito apresentado de aluguel e encargos.

* Despesas de cobranças calculadas em 5% (cinco por cento) do valor apurado.

* Honorários advocatícios a razão de 10 % (dez por cento) por via amigável, e 20% (vinte por cento) por via judicial.

A exigência dos acréscimos automáticos não elide o direito do LOCADOR de considerar rescindida a locação por infração contratual.

Os acréscimos previstos neste item serão devidos na purga de mora em ação de despejo por falta de pagamento.

12.5 - Se o LOCATÁRIO abandonar o imóvel antes do término de vigência da locação, sujeitar-se a multa correspondente ao valor dos aluguéis relativos ao tempo em que faltar, não inferior a 10% (dez por cento) do valor contratual.

12.6 - Se na vigência da locação, tolerar o LOCADOR direta ou indiretamente qualquer atraso ou demora no pagamento dos alugueis ou encargos, ou contemporizar exigências de cumprimento de disposições legal ou contratual no todo ou em parte, fato jamais será considerado como renovação ou alteração deste ajuste, não gerando qualquer direito para o LOCATÁRIO.

12.7 – O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste contrato, sujeitará também a Ação de Despejo, por infração contratual, independentemente de notificação ou aviso, resultando na rescisão da locação, sem prejuízo da cobrança dos alugueis e encargos vencidos.

Clausula especial: havendo substituição da garantia locatícia, com a aquiescência por escrito do(a) locador(a) e/ou representante, o(a) locatária(a) arcará com a quantia equivalente a 20% do valor do aluguel, para custear as despesas necessárias para aprovação de cadastro.

DÉCIMA TERCEIRA: VENDA DO IMÓVEL

13.1 – Se futuramente o imóvel ora locado for posto a venda, O(A) LOCATÁRIO(A) tem a preferência de compra, devendo manifestar-se dentro de 30 (trinta) dias e caso não queira ou não possam adquirir o imóvel, permitirá que os interessados na compra o visitem em horário comercial de segunda a Sexta-feira, salvo combinações prévia entre as partes signatárias deste contrato.

13.2 – Caso novo comprador deseja dar continuidade no contrato de locação, a locação deverá permanecer junto a administração da Lopes Contagem, efetuando somente o aditivo de alteração contratual para mudança para novo proprietário, mas se o mesmo não tiver interesse na continuidade da administração junto a Lopes Contagem, deverá pagar multa de 12(doze) taxa de administração para imobiliária efetuar o cancelamento da administração do imóvel, estando o contrato em vigência por prazo determinado ou indeterminado

DÉCIMA QUARTA: DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES.

14.1 - **Como locatário (as) UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM,** representada neste ato, pelo Sr. Thalles Henrique Batista Benzaquen desta locação nomeados e qualificados neste instrumento ciente do contido nos art. 58 inciso IV e art. 213 a 222 do CPC, e da Lei no. 8.245/91, autorizo que as citações e intimações judiciais que se fizerem necessárias nos sejam feitas mediante correspondência com aviso de recebimento (AR), E-mail, Whatsapp, ou pelas demais formas previstas na legislação judicial e extrajudicial.

O locatário (s) concorda (m) em receber, reputando como meio de comunicação idôneo, eficaz e válido, todas as notificações extrajudiciais, pelo aplicativo particular denominado “Whatsapp”, através do acesso do número de telefone e pelo e-mail informado na primeira página deste contrato de locação de sua titularidade (s).

§ único – o locatário (s) obriga-se a informar eventuais alterações nos acessos, acima informados, reputando-se válida e eficaz toda notificação enviada nesses canais.

DÉCIMA QUINTA: TERMO DE CONSENTIMENTO PARA TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

15.1 – O locatário concorda, por livre e espontânea vontade, com o tratamento de seus dados pessoais em todas as questões pertinentes ao presente contrato, tudo em conformidade com a Lei n.º 13.709 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

15.2 – Ao assinar o presente contrato, o Senhor(a) consente e concorda que a empresa Lopes Contagem, tome decisões referente ao tratamento de seus dados pessoais para as finalidades específicas neste contrato.

DÉCIMA SEXTA: DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 - Fazem parte integrante e complemente deste contrato as disposições inscritas no item H do preâmbulo que prevalecem sobre as normas impressas em caso de divergência.

16.2 - Fica expressamente escolhido o foro da comarca de BELO HORIZONTE-MG, para as questões decorrentes da execução deste contrato e as partes também já antecipadamente autorizam que a citação, intimação ou notificação necessária a qualquer procedimento judicial se fará mediante correspondência como aviso de recebimento como preceitua o Art. 58 da Lei no. 8.245/91.

Assim, justos e combinados, assinam o presente contrato lavrado em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Contagem, terça-feira, 8 de julho de 2025.

LOCADOR:

ENOC CUSTODIO COTRIM

LOCATARIO(S):

UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM

TESTEMUNHAS:

NOME: ELIENAY LOPES FERREIRA

CPF: 055.210.116-84

NOME: NUBIA REGINA COSTA SANTANA

CPF: 126.294.336-17

TERMO DE ENTREGA ESPECIAL DA CHAVE

Declaro estar recebendo as chaves do imóvel objeto deste contrato de locação, após o cumprimento de todas as obrigações contratuais exigidas, servindo-se este como recibo e guarda das mesmas, ficando desde já sob minha responsabilidade e acervo patrimonial constituído pelas instalações existentes no endereço descrito no item C deste instrumento e no LAUDO DE VISTORIA anexo, não responsabilizando o locador e/ou procurador por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao mesmo ou a terceiros, porventura existentes no imóvel ora locado.

Contagem, terça-feira, 8 de julho de 2025

UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM

SOLICITAÇÃO DE PAGAMENTO ATRAVÉS BOLETO BANCARIO

Eu Sr(a). ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO NOVO PROGRESSO
II, venho através deste, solicitar pelo pagamento dos alugueis e outras taxas necessárias
através de boleto bancário.

Certos de estar em conformidade, aguardo a efetivação da solicitação acima descrita.

Contagem, terça-feira, 8 de julho de 2025

UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM

CONTRATO UDECON C71010 - ok .pdf

Documento número #ef2338c1-f6cf-44f9-979b-20ce05f403a8

Hash do documento original (SHA256): 1f6a7b2edb9cf9dc97ed7ec5c1f2d3c6b02ff93950c6e76acf1157b8d2a68ebb

Assinaturas

NUBIA REGINA COSTA SANTANA

CPF: 126.294.336-17

Assinou como testemunha em 10 jul 2025 às 09:55:55

LOPES CONTAGEM

Assinou como administrador em 09 jul 2025 às 18:04:23

LOPES CONTAGEM

Assinou como responsável legal em 09 jul 2025 às 18:04:23

ELIENAY LOPES FERREIRA

CPF: 055.210.116-84

Assinou como testemunha em 09 jul 2025 às 18:06:57

Thalles Henrique Batista Benzaquen

CPF: 115.913.266-64

Assinou como locatário em 15 jul 2025 às 13:33:00

Log

09 jul 2025, 17:54:15	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 criou este documento número ef2338c1-f6cf-44f9-979b-20ce05f403a8. Data limite para assinatura do documento: 08 de agosto de 2025 (17:54). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
09 jul 2025, 17:55:26	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 01 de outubro de 2025 (18:01).
09 jul 2025, 17:55:26	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 adicionou à Lista de Assinatura: thb.benzaquen@gmail.com para assinar como locatário, via E-mail.
Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de documento oficial; Foto de face & documento.	

09 jul 2025, 17:55:26	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 adicionou à Lista de Assinatura: supervisora@imobiliarialopes.com.br para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo NUBIA REGINA COSTA SANTANA e CPF 126.294.336-17.
09 jul 2025, 17:55:26	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 adicionou à Lista de Assinatura: elienay.lopes@hotmail.com para assinar como testemunha, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo ELIENAY LOPES FERREIRA e CPF 055.210.116-84.
09 jul 2025, 17:55:26	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 adicionou à Lista de Assinatura: gerencialoc@imobiliarialopes.com.br para assinar como administrador, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo LOPES CONTAGEM.
09 jul 2025, 17:55:26	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 adicionou à Lista de Assinatura: gerencialoc@imobiliarialopes.com.br para assinar como responsável legal, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo LOPES CONTAGEM.
09 jul 2025, 18:04:23	LOPES CONTAGEM assinou como administrador. Pontos de autenticação: Token via E-mail gerencialoc@imobiliarialopes.com.br. IP: 189.112.209.221. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.9191531 e longitude -44.1245343. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1259.4 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
09 jul 2025, 18:04:23	LOPES CONTAGEM assinou como responsável legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail gerencialoc@imobiliarialopes.com.br. IP: 189.112.209.221. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.9191531 e longitude -44.1245343. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1259.4 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
09 jul 2025, 18:06:57	ELIENAY LOPES FERREIRA assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail elienay.lopes@hotmail.com. CPF informado: 055.210.116-84. IP: 189.112.209.221. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.9191531 e longitude -44.1245343. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1259.4 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
10 jul 2025, 09:55:55	NUBIA REGINA COSTA SANTANA assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail supervisora@imobiliarialopes.com.br. CPF informado: 126.294.336-17. IP: 189.112.209.221. Componente de assinatura versão 1.1259.4 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
14 jul 2025, 10:59:37	Operador com email contratos@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 fez alteração em thb.benzaquen@gmail.com: udeconcoordenacao@gmail.com para assinar como locatário

15 jul 2025, 13:33:00	Thalles Henrique Batista Benzaquen assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail udeconcoordenacao@gmail.com. CPF informado: 115.913.266-64. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo 09d620(...), vide anexo selfie_15 jul 2025, 13-30-36.png. Documento oficial localizado via document detector do provedor CAF (Combate à Fraude). IP: 45.190.119.99. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.88727970441342 e longitude -44.01413301819154. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1260.2 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
15 jul 2025, 13:33:01	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número ef2338c1-f6cf-44f9-979b-20ce05f403a8.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº ef2338c1-f6cf-44f9-979b-20ce05f403a8, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Thalles Henrique Batista Benzaquen

Assinou o documento enquanto locatário em 15 jul 2025 às 13:33:00

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo
09d620(...)



selfie_15 jul 2025, 13-30-36.png

DOCUMENTO OFICIAL

Foto da frente do documento oficial com hash SHA256 prefixo dde80a(...)



official_document_front_15 jul 2025, 13-31-51.jpeg

Foto do verso do documento oficial com hash SHA256 prefixo 80c7f9(...)



official_document_back_15 jul 2025, 13-31-51.jpeg

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 – União 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 020/2025, firmado com o Município de Contagem, para execução e do projeto Polo Saúde Água Branca.

Descrição da despesa atestada:

Fornecedor:	LOPES CONTAGEM LTDA
CNPJ/CPF:	26.043.737/0001-85
Nº da Nota Fiscal:	0132204-9
Valor (R\$):	R\$2.200,50
Data da despesa:	18/09/2025
Descrição do item ou serviço:	PAGAMENTO ALUGUEL SET 2025

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, 12/11/2025.

Documento assinado digitalmente
 THALLES HENRIQUE BATISTA BENZAQUEN
Data: 12/11/2025 17:39:09-0300
Verifique em <https://validar.itb.gov.br>

Thalles Henrique Batista Benzaquen
Presidente - Udecon

ATENÇÃO

- Ao efetuar o pagamento **CONFIRIR O BENEFICIÁRIO E PAGADOR** do boleto.
- Em computadores particulares, pode haver risco eminente de vírus que altera o código de barras, por esse motivo é importante conferir os dados antes do pagamento.



Emitido em 18/09/2025 18:40:52

Nosso Número
04/0000132204-9

Nº Documento
132206

Carteira
04

Espécie
R\$

Quantidade

Valor Documento
R\$ 2.200,50

Espécie Doc.
DM

Agência/Código Beneficiário
1806/23000-6

Autenticação Mecânica

Beneficiário
LOPES CONTAGEM LTDA - CNPJ: 26.043.737/0001-85
Rua Refinaria Manguinhos, 442 - Petrolândia - Contagem/MG, CEP 32072-290

Pagador / Avalista
UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM - 12.993.609/0001-98 /



Banco

237-2

23791.80603 40000.013223 04002.300004 9 1210000220050

Descrição	Vencimento	Valor
Contrato: 7199, início 05/07/2025 até 04/07/2028		
Imóvel: 1327 - Loja - Avenida TROPICAL, 2054, LOJA 01, Tropical - CONTAGEM/MG, CEP 32070-380	20/09/2025	1.694,00
ITEM Aluguel período 20/08/2025 a 19/09/2025	Aluguel período 20/08/2025 a 19/09/2025	160,88
Aluguel	Seguro fiança	345,62
Seguro fiança	Iptu - parcela 3/6	
Iptu		
SUB-TOTAL		2.200,50

Total a débito: R\$ 2.200,50

Instruções pagador

FAVOR FICAR ATENTO A DATA DE VENCIMENTO DE SEU CONTRATO, REAJUSTE AUTOMÁTICO PELO ÍNDICE IGPM
NO REAJUSTE SERÁ INCLUÍDO A TAXA DE SEGURO CONTRA INCÊNDIO ANUAL, FAVOR SE PROGRAMAR

Autenticação Mecânica / RECIBO DO PAGADOR



Banco

237-2

23791.80603 40000.013223 04002.300004 9 1210000220050

Local do Pagamento Pagável preferencialmente na Rede Bradesco ou Bradesco Expresso					Vencimento
Beneficiário LOPES CONTAGEM LTDA - CNPJ: 26.043.737/0001-85 Rua Refinaria Manguinhos, 442 - Petrolândia - Contagem/MG, CEP 32072-290					20/09/2025
Data Documento 27/08/2025	Nº Documento 132206	Espécie Doc. DM	Aceite N	Data Processamento 27/08/2025	Nosso Número 04/0000132204-9
Usa Banco -	Carteira 04	Espécie R\$	Quantidade	Valor	Valor do Documento R\$ 2.200,50
Instruções (texto de responsabilidade do Cedente)					(-) Desconto / Abatimento
COBRAR MULTA DE R\$ 220,05 A PARTIR DE 21/09/2025					(-) Outras Deduções
COBRAR JUROS DE R\$ 2,20 AO DIA A PARTIR DE 21/09/2025					(+) Multa / Mora
					(+) Outros Acréscimos
					(=) Valor Cobrado

Pagador

UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM - CPF / CPNJ: 12.993.609/0001-98
Av TROPICAL, 2054, LOJA 01, Tropical - CONTAGEM/MG, CEP 32070-380

Sacador / Avalista

Autenticação Mecânica / FICHA DE COMPENSAÇÃO



Consultas - Extrato de conta corrente

18/09/2025 - BANCO DO BRASIL - 18:45:14
567905679 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: UNIAO D IDOSOS CONTAGEM
AGENCIA: 5679-0 CONTA: 504.138-4
=====

BCO BRADESCO S.A.

2379180603400000132230400230004912100000220050

BENEFICIARIO:

LOPES CONTAGEM LTDA

NOME FANTASIA:

LOPES CONTAGEM LTDA

CNPJ: 26.043.737/0001-85

BENEFICIARIO FINAL:

LOPES CONTAGEM LTDA

CNPJ: 26.043.737/0001-85

PAGADOR:

UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE C

CNPJ: 12.993.609/0001-98

NR. DOCUMENTO 91.801
DATA DE VENCIMENTO 20/09/2025
DATA DO PAGAMENTO 18/09/2025
VALOR DO DOCUMENTO 2.200,50
VALOR COBRADO 2.200,50
=====

NR.AUTENTICACAO A.5BA.987.172.E23.CF6
=====

Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades.
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
produtos e servicos.

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

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes,cancelamento de cartao,
outros produtos e servicos de Ouvidoria.

LOPES CONTAGEM LTDA - CNPJ: 26.043.737/0001-85
 Tel.: (31) 3397-5628 - E-mail.: gerencialoc@imobiliarialopes.com.br
 Rua Refinaria Manguinhos, 442 - Petrolândia - Contagem/MG

Locatário: 54840 - UNIAO DOS DEFICIENTES E IDOSOS DE CONTAGEM - CPF/CNPJ: 12.993.609/0001-98

Imóvel: 1327 - Loja - Avenida TROPICAL, 2054, LOJA 01, Tropical - CONTAGEM/MG, CEP 32070-380

Contrato: 7199 - Data de início: 05/07/2025

Locador: 15905 - ENOC CUSTODIO COTRIM - CPF/CNPJ: 267.150.236-20 - Percent. 100,0000 %

Histórico	Detalhes	Data	Valor
Aluguel período 20/08/2025 a 19/09/2025		18/09/2025	
Aluguel	Aluguel período 20/08/2025 a 19/09/2025		-1.694,00
Seguro fiança	Seguro fiança		-160,88
Iptu	Iptu - parcela 3/6		-345,62

Forma quitação:

Boleto, nosso nº 0000132204-9, quitado - BRADESCO | -2.200,50

SUB-TOTAL: R\$ -2.200,50
 (DOIS MIL E DUZENTOS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)

TOTAL R\$ -2.200,50

TOTAIS

Aluguel - 7.1.1:	-1.694,00
Iptu - 7.1.4:	-345,62
Seguro fiança - 7.1.7:	-160,88

TOTAL GERAL: R\$ -2.200,50