

**Boleto de Cobrança - Comprovante de Autorização**

Via Gerenciador CAIXA

**Banco Recebedor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

**Representação numérica do código de barras:** 10496.99260 00070.000050 05663.500100 0 40000083338

**Instituição Emissora - Nome do Banco:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL

**Código do Banco:** 104

**Código do ISPB:** 360305

**Nome Fantasia:** VLX NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME

**Nome/Razão Social:** VLX NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME

**CPF/CNPJ:** 13.494.341/0001-02

**Nome/Razão Social:** ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA SHEKINAH

**CPF/CNPJ:** 02.108.947/0001-46

**Nome/Razão Social:** ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA SHEKINAH

**CPF/CNPJ:** 02.108.947/0001-46

**Data de Vencimento:** 10/12/2024

**Data de Efetivação / Agendamento:** 10/12/2024

**Valor Nominal do Boleto:** R\$ 7.000,00

**Juros (R\$):** R\$ 0,00

**IOF (R\$):** R\$ 0,00

**Multa (R\$):** R\$ 0,00

**Desconto (R\$):** R\$ 0,00

**Abatimento (R\$):** R\$ 0,00

**Valor Calculado (R\$):** R\$ 7.000,00

**Valor a Pagar (R\$):** R\$ 7.000,00

**Data/hora da operação:** 02/12/2024 - 13:27:26

**Código da Operação:** 39122220101

Em caso de dúvidas entre em contato através dos nossos canais de atendimento, e informe o ID da transação presente neste comprovante.

Alô CAIXA: 0800 104 0104 (Capitais e Regiões Metropolitanas: 4004-0104)  
SAC CAIXA: 0800 726 0101

Ouvidoria: 0800 725 7474

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492



VLX Negócios Imobiliários Ltda  
13.494.341/0001-02  
Praça Tiradentes, 75 Loja 14 - Centro  
Contagem/MG  
31 3398-2988  
primeiraclasselmoveis@gmail.com

**CAIXA** | 104-0 | 10495.00562 63500.100043 00000.833384 6 99260000700000

Beneficiário <b>VLX Negócios Imobiliários Ltda</b>		Agência/Código do Beneficiário <b>3665 / 500566-3</b>	Espécie <b>R\$</b>	Quantidade	Nosso número <b>14500000000008333-9</b>
Endereço do Beneficiário <b>Praça Tiradentes, 75 Loja 14 - Centro - Contagem</b>			UF <b>MG</b>	CEP	<b>32041-770</b>
Número do documento <b>8333</b>		CPF/CNPJ <b>13.494.341/0001-02</b>	Vencimento <b>10/12/2024</b>	Valor documento <b>7000,00</b>	
(-) Descontos	(-) Outras Deduções/Abatimentos	(+) Mora / Multa / Juros	(+) Outros acréscimos	(=) Valor cobrado	
Pagador <b>Associação Comunitária Shekinah - 02.108.947/0001-46</b>					
SAC CAIXA: 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios) Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492 Ouvintoria: 0800 725 7474 caixa.gov.br					

## Demonstrativo

Aluguel período de 10/11/2024 até 09/12/2024 Valor: R\$ 5.100,00

Outros 03/12 Valor: R\$ 1.900,00

Código do contrato: 227

Imovel: Rua Itambacury - N° 238 - Fonte Grande - Contagem / MG

Autenticação mecânica

Corte na linha pontilhada

**CAIXA** | 104-0 | 10495.00562 63500.100043 00000.833384 6 99260000700000

Local Pagamento <b>PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO</b>					Vencimento <b>10/12/2024</b>
Beneficiário <b>VLX Negócios Imobiliários Ltda - 13.494.341/0001-02</b>					Agência/Código Beneficiário <b>3665 / 500566-3</b>
Endereço do Beneficiário <b>Praça Tiradentes, 75 Loja 14 - Centro - Contagem</b>					UF <b>MG</b> CEP <b>32041-770</b>
Data do documento <b>10/11/2024</b>	Nº documento <b>8333</b>	Espécie doc. <b>DM</b>	Aceite <b>N</b>	Data processamento <b>10/11/2024</b>	Nosso número <b>14500000000008333-9</b>
Uso do banco	Carteira <b>RG</b>	Espécie Moeda <b>R\$</b>	Quantidade Moeda	Valor	(=) Valor documento <b>7000,00</b>
Instruções (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)  <b>Após 11/12/2024 cobrar multa de R\$700,00. Após 11/12/2024 cobrar juros de R\$0,00 ao dia</b>					(-) Descontos  (-) Outras Deduções/Abatimentos  (+) Mora / Multa / Juros  (+) Outros acréscimos  (=) Valor cobrado

## Pagador

Associação Comunitária Shekinah - 02.108.947/0001-46

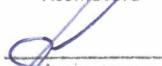
Rua Itambacury, 238 - Fonte Grande

CEP: 32013260, Contagem/MG

Cód. baixa

Autenticação mecânica - Ficha de Compensação



<b>ATESTO QUE:</b>	
Corte na linha pontilhada	
<input checked="" type="checkbox"/> O serviço foi prestado <input type="checkbox"/> Material fornecido	
 <span style="float: right;"><b>MG409040</b></span>	
Assinatura	CI matrícula
 <span style="float: right;"><b>MG407446</b></span>	
Assinatura	CI, matrícula
Data: <b>10/11/24</b>	

*SMS 002/24*

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO  
DE IMÓVEL COMERCIAL**

Pelo presente instrumento particular de locação, SR: **GIOVANNI NAPOLI**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da carteira de identidade nº MG – 377.893 SSP MG e do CPF nº 217.536.016-49, residente na Av. Tereza Cristina nº 2.020, Bairro Padre Eustáquio, em Belo Horizonte, adiante denominado simplesmente de **LOCADOR**, neste ato representado por **VLX NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.494.341/0001-02, com sede na Loja 14, na Praça Tiradentes nº 75, Centro, Contagem – MG, CEP:32041770, neste ato representada pelo seu sócio **Valmir Marra de Freitas**, inscrito no CPF sob o nº 312.316.596-53 e CRECI-24.323, dá em locação, a **ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA SHEKINAH** inscrita no CNPJ sob número **CNPJ-02.108.947/0001-46, TÉRMO DE FOMENTO 002/2024 – SHEKINAH X SMS-POLO FONTE GRANDE** estabelecida à Rua Tiradentes , número 3309,Loja 01, Bairro Industrial, Contagem, Minas Gerais, ATRAVÉS de seu REPRESENTANTE LEGAL – **MARCO ANTÔNIO MOREIRA**, PORTADOR DO CPF- 659.164.766-04, ADIANTE denominado **LOCATÁRIO**, DO IMÓVEL abaixo especificado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - Objeto da locação:** O objeto do presente contrato é a locação de um **Galpão Industrial**, com **360,0 m<sup>2</sup>**, localizado à **Rua Itambacuri, 238 - Bairro Fonte Grande 4ª Seção em Contagem – MG - CEP 32.013-260** com especificações e estado de conservação conforme laudo de vistoria (fotos comprobatórias), que deste fazem parte integrante deste Contrato, que assim o aceitam.

**CLÁUSULA SEGUNDA - Prazo de locação:** O prazo de locação é de **12 (Doze meses)**, com início em **06 de MAIO de 2024** e término em **05 de MAIO de 2025**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação extrajudicial.

**CLÁUSULA TERCEIRA - Aluguel e reajustamento:** O aluguel mensal, livremente convencionado é de **R\$ 7.000,00 (SETE MIL REAIS)** e serão pagos pelo LOCATÁRIO até o mês subsequente ao da locação, através de boleto bancário emitido pela administradora.

**Parágrafo Primeiro -** Se, porventura, a legislação sofrer alterações que permita revisão do valor do aluguel em período inferior ao acima estipulado, assim será aplicado, sendo que caso ocorra desequilíbrio econômico-financeiro, a locação sofrerá revisão amigavelmente ou judicial em qualquer tempo.

**Parágrafo Segundo -** O pagamento dos encargos da locação deverá ser comprovado pelo LOCATÁRIO quando solicitado pelo administrador do imóvel.

**CLÁUSULA QUARTA -** O pagamento dos aluguéis após o vencimento importará automaticamente em aplicação de multa de **2% (dois por cento)** sobre o valor total do débito, ao mês, sendo este retirado da carteira e encaminhado a advogado para cobrança. Nesta hipótese, serão ainda devidos pelos

**LOCATÁRIOS** honorários advocatícios de 10% sobre o total do débito apurado, casso ocorra pagamento extrajudicial, e de 20%, caso ocorra ajuizamento de medidas cabíveis junto a Justiça especializada.

**Parágrafo Único** - Caso o atraso exceda de trinta dias, além das penalidades e obrigações acima, incidirão juros moratórios de 1% ao mês ou fração e correção monetária calculada de acordo com a variação acumulada do índice geral de preços de Mercado (IGP-M) no período, ou índice que lhe substituir.

**CLÁUSULA QUINTA - Uso e destinação:** O imóvel objeto da presente locação é destinado para fins **COMERCIAIS** do LOCATÁRIO, não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo, comodato ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio, por escrito do LOCADOR, o qual poderá recusar-lhe sem alegar razões.

**Parágrafo único:** Em caso de abandono do imóvel locado, fica expressamente convencionado que o (a)locador ou a VLX NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, poderá emitir-se na posse do imóvel abandonado, utilizando caso necessário, de arrombamento do referido.

**CLÁUSULA SEXTA - Conservações e modificações:** O LOCATÁRIO se obriga a manter o imóvel e seus acessórios em perfeitas condições, promovendo os reparos que se fizerem necessários, não sendo permitidas quaisquer alterações, quer seja acréscimo, redução ou reforma, sem a prévia autorização do LOCADOR. As despesas originárias de reparos em decorrência do uso serão de responsabilidade do LOCATÁRIO e toda e qualquer obra realizada no imóvel serão incorporadas ao mesmo, independentemente de indenizações, CASO, o LOCADOR ASSIM O DESEJE. Fica, portanto, acordado, entre as Partes, que qualquer modificação feita pelo Locatário no decorrer deste Instrumento de Contrato, será avaliada ao final do mesmo pelo LOCADOR, E SOMENTE O LOCADOR, aceitará que permaneçam estas modificações. Se não for do desejo do LOCADOR, TODAS ESTAS MODIFICAÇÕES INSERIDAS NO IMÓVEL, deverão ser modificadas voltando ao Estado em que se encontravam no dia da Vistoria de entrega do Imóvel.

**Parágrafo único** - Caso seja feita alguma modificação no imóvel sem a anuência do LOCADOR ou aprovação dos órgãos governamentais fica o LOCATÁRIO obrigado a fazer à suas custas, sem direito a indenização, todos os reparos e obras necessárias exigidas pelo poder público, assim como restará obrigado a pagar, imediatamente, quaisquer multas que sejam impostas.

**CLÁUSULA SÉTIMA - Vistoria:** Ao locador ou ao seu procurador, é reconhecido a qualquer tempo, o direito de vistoriar o imóvel na vigência deste contrato, a fim de certificar do cumprimento do estipulado na cláusula anterior, e verificando-se danos irrecuperáveis, ter-se-á por rescindido este contrato, incontinente, cabendo à parte infratora, além do dever de liquidar as demais obrigações convencionadas, pagar ao LOCADOR perdas e danos a que der causa e multa estipulada no parágrafo primeiro da cláusula décima primeira.

**Parágrafo primeiro** - O mesmo direito de vistoria será reconhecido aos terceiros interessados na aquisição do imóvel, caso o LOCADOR venha a alienar, em dias e horários a serem previamente pactuados, durante o prazo de vigência da locação.

**Parágrafo segundo** - Qualquer reclamação ou observação a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, bem como outras relativas ao imóvel, serão recebidas por escrito até 05 (cinco) dias da data do início da locação.

**CLÁUSULA OITAVA - RESCISÃO:** O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificações ou interpelação judicial ou extrajudicial e sem que assistam aos LOCATÁRIOS direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- I- Na ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça a sua ocupação, mesmo sem culpa do LOCATÁRIO e dos que estão sob sua responsabilidade;
- II- Sobreindo processo de desapropriação, total ou parcial, ou qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.
- III- Infração de qualquer cláusula deste contrato.

**Parágrafo primeiro** - A rescisão, em decorrência do estipulado na letra "III" anteriormente mencionada, sujeitará o LOCATÁRIO, além do despejo, a multa equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis, vigente à época do ocorrido, além das perdas e danos a que der causa, considerando-se a referida multa, dívida líquida e certa para todos os efeitos de direito, cobrável ao LOCATÁRIO e seus FIADORES.

**Parágrafo segundo** - Finda ou rescindida a presente locação, o LOCATÁRIO, obriga-se a restituir o imóvel e seus acessórios nas condições perfeitas de uso e conservação, tal como recebe neste ato. O LOCATÁRIO promoverá, previamente, a reparação de qualquer estrago que haja ocorrido no imóvel, em suas instalações ou aparelhos, de maneira a entregá-lo da forma como o recebeu.

**CLÁUSULA NONA - Disposições Gerais:** As partes contratantes obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, elegendo o fórum desta cidade, com renúncia a qualquer outro que tenham ou possam vir a ter, por mais especial que seja, para dirimir as questões oriundas deste contrato.

**Parágrafo Primeiro** - Em caso de ser necessário o ajuizamento de ação para fazer cumprir todas as normas deste contrato, o LOCATÁRIO e os FIADORES concordam em que, tanto a notificação premonitória, quanto ação principal, o aviso, a intimação e a citação sejam feitas através de carta registrada, desde que venham acompanhadas de aviso de recebimento, ou ainda pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

**Parágrafo Segundo** Os FIADORES se obrigam solidariamente a cumprir todas as obrigações do LOCATÁRIO no caso de inadimplência, insolvência, falência e se responsabilizam pelo exato cumprimento de todas as obrigações estas vigorantes até a entrega definitiva do imóvel ao LOCADOR. Em caso de falecimento, insolvência, viagem ou ausência definitiva do fiador, o locatário se obriga a apresentar em 30 dias, outro FIADOR, cuja aceitação ficará a cargo do LOCADOR. O não atendimento a esta exigência poderá ser considerado infração contratual passível de rescisão com encargos do contrato. Os fiadores renunciam aos direitos conferidos expressamente pelos artigos pertinentes do Código Civil Brasileiro, obrigando-se a fiança mesmo se findo o prazo contratual e prorrogado por lei ou acordo o contrato até a entrega das chaves estando o imóvel livre e desimpedido.

**CLÁUSULA DÉCIMA - Disposições legais:** O presente contrato é feito consoante as disposições normativas pertinentes.

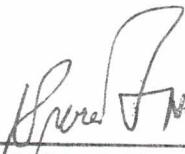
**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Inclusão cadastro:** Em caso de não cumprimento deste contrato, O LOCATÁRIO E OS FIADORES terão seus nomes incluídos junto ao SPC/SERASA por iniciativa do administrador locador. Os ônus pela inclusão serão acrescidos ao débito do locatário.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - Devolução do imóvel:** O Locador poderá recusar a devolução das chaves quando da desocupação do imóvel, caso os LOCATÁRIOS, no ato da entrega, não fizerem prova

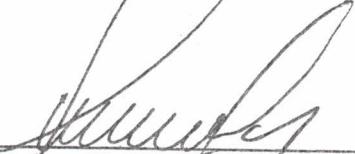
bastante bem como se o estado de uso e conservação estiverem em desacordo com o início da locação. Ao final, estando todas as obrigações e condições devidamente cumpridas, as partes lavrarão termo de rescisão, que deverá ser assinado por ambas, para pôr fim à relação locatícia.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato de locação residencial, em 03 vias de igual teor e para os fins de direito, na presença de 02 testemunhas.

CONTAGEM, 06 MAIO de 2024

  
Valmir Marra de Freitas  
Consultor Imobiliário  
CRECI 024323

GEOVANNI NAPOLI (locador)  
P/p VLX NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA-ME  
Valmir Marra de Freitas

  
ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA SHEKINAH (locatário)  
CNPJ 02.108.947/0001-46  
SHEKINAH X SMS- POLO FONTE GRANDE

  
MARCO ANTONIO MOREIRA (Representante Legal)  
CPF 639.164.766-04

13.494.341/0001-02  
VLX NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
PRIMEIRA CLASSE IMÓVEIS  
PROFI TIRADENTES, 75 - SL 203  
CENTRO - CEP 32.041.770  
CONTAGEM - MG

Testemunhas:

---

---