

### Comprovante de Transação Pix

Via Gerenciador CAIXA

#### Detalhes do pagamento

**ID da transação:** E0036030520251119140353e69fa1a1a

**Descrição:** aluguel

**Situação:** EFETIVADO **Data e Hora:** 19/11/2025 às 11:18:06

**Valor:** R\$ 3.000,00

#### Origem

**Nome:** ASSOCIACAO COMUNITARIA SHEKINAH

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

**Instituição:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL

#### Destino

**Nome:** THIAGO DE SOUSA FRAIZ

**CPF/CNPJ:** \*\*\*503146\*\*

**Instituição:** BCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

**Código da operação:** 55795631665

**Chave de segurança:** FJESZJG2PN5CVL3E



Caso tenha dúvidas ou não reconheça esta transação, entre em contato com o Alô CAIXA e informe o ID 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

ATESTO QUE:	
<input checked="" type="checkbox"/> Serviço foi prestado	<input type="checkbox"/> Material fornecido
 Assinatura	1634090455 Cl. matrícula
 Assinatura	163401446 Cl. matrícula
Data: 19/11/25	

smarte 004/25

## CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

São partes neste instrumento:

**LOCADORES:** THIAGO DE SOUSA FRAIZ, brasileiro, casado, Advogado, RG 12068477, CPF 014.503.146-27, residente e domiciliado a Rua: Avelino Hilário Muniz, nº 85, apto:804, bairro Nsa da Conceição, Contagem/MG, CEP: 32183-455, **WILLIAM DE SOUZA JANUARIO**, brasileiro, solteiro, aposentado, RG M 2733801, CPF: 297.028.796-04, residente e domiciliado a Rua: Ana Carvalho Silveira, nº 71, apto: 301, Bairro: Silveira, Belo Horizonte/MG, CEP: 31140-440, **LUIZ CARLOS DE SOUZA JANUARIO**, brasileiro, solteiro, aposentado, RG: MG 88203, CPF: 335.623.267-34, residente e domiciliado a rua: Jose Ribeiro Filho, nº 35, apto 1206, bl02, Bairro: Ouro Preto, Belo Horizonte/MG, CEP: 31330-500 e **SERGIO JANUARIO DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, autônomo, RG: 1139448, CPF: 024.663.056-66, residente e domiciliado a Rua: Belmiro Cruz, nº 401, Bairro: Novo Progresso, Contagem/MG, CEP: 32115-200.

**LOCATÁRIO (º): ASSOCIAÇÃO COMUNITARIA SHEKINAH**, CNPJ: 02.108.947/0001-46, com endereço na rua. Tiradentes, nº 3309, loja 01, bairro Industrial, Contagem -MG, CEP: 32.230-020.

**FIADOR: VALDECI DOS SANTOS**, brasileiro, casado, CPF: 747.425.156-68, residente e domiciliado a rua: Hermes da Fonseca, nº 110, Bairro: Novo Progresso, Contagem /MG CEP: 32140-600.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:** O objeto da presente locação é o imóvel situado na AV. FERNÃO DIAS, nº 1459, Bairro: Jardim Laguna, Contagem/MG, destinado exclusivamente para fins **COMERCIAIS**.

**OBS:** Casa com 1 (uma) loja comercial na frente, com 1 (um) barracão de 2 (dois) cômodos na entrada e mais 2 (dois) barracões ao fundo da casa, sendo 1(um) barracão com 2 (dois) cômodos e 1 (um) barracão com apenas 1 (um) cômodo e a casa principal.

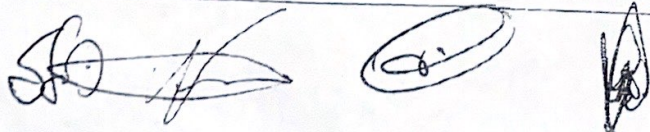
**PARAGRAFO PRIMEIRO:** O LOCATÁRIO(a) não poderá mudar a destinação dada na presente locação, sob de o fazendo, ser rescindido o contrato e incorrendo, ainda, nas multas pactuadas nesse contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, a começar no dia 24 de março de 2025 e findar em 24 de março de 2026. O LOCATARIO terá preferência para uma possível renovação de contrato.

**PARAGRAFO TERCEIRO:** O aluguel mensal deverá ser pago até o dia 24 (Vigésimo quarto) do mês subsequente ao vencido, no local indicado pelo **LOCADOR**.

\* Depósito bancário: Banco Santander (033), Agencia: 4237, C/C 01078427 – 7 em nome de Thiago de Sousa Fraiz.

\* Valor do aluguel: É de R\$ 3.000,00 (três mil reais) no primeiro ano de contrato de 24/03/2025 á 24/03/2026.



OBS: FICOU ACORDADO ENTRE LOCADORES E LOCATARIO QUE O LOCATARIO IRÁ ENTRAR COM O PEDIDO DE ISENÇÃO DO IPTU REFERENTE AO ANO DE 2025.

\* INDICE CADASTRAL DO IPTU – 83240436001

\* CÓDIGO DE ACESSO – F9709E3C4F

PARAGRAFO QUARTO: O aluguel não pago na data de seu vencimento, será acrescidos da correção monetária pelo IGPM, juros de 1% a.m. e multa moratória correspondente a 20% (vinte por cento) do valor do débito.

PARAGRAFO QUINTO: Todo pagamento de alugueis e ou encargos far-se-á, sempre, por intermédio de recibos firmados pelos LOCADOR.

PARAGRAFO SEXTO: Todo pagamento de alugueis e ou encargos comprova a quitação apenas do mês declarado no respectivo recibo, não constituindo, portanto, prova explícita ou presumida de quitação de débitos anteriores.

**DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO:**

a) Correrão ainda por conta do(a) LOCATARIO(A) todas as despesas, inclusive emolumentos de cartórios e outros que incidirem ou vierem a incidir sobre o presente contrato. Do mesmo modo, se houver prorrogação do presente contrato, as despesas dela decorrentes serão pagas pelo LOCATARIO (A).

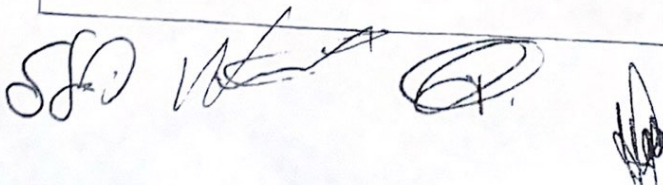
b) Todos os avisos, comunicações, circulares, intimações, etc, endereçados aos LOCADORES pelo poder público deverão ser imediatamente entregues ao LOCADORES. Caso Contrario fica o (a) LOCATARIO (A), responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que acaso possam a ser exigidos do destinatário, em razão dessas comunicações.

D) O(A) LOCATARIO(A), no ato do pagamento dos alugueis, obriga – se a comprovar a quitação plena de todos os débitos que constituam encargos da locação. Em caso de inadimplência poderá ser imediatamente promovida a competente ação de despejo c/c cobrança de encargos.

**DA FIANÇA:**

A) Como fiador e devedor solidariamente responsável pelo cumprimento exato de todas as clausulas e obrigações deste contrato, assina juntamente com o LOCATARIO, á saber: **VALDECI DOS SANTOS**, casado, CPF: 747.425.156-68 residente e domiciliada a rua: Hermes da Fonseca, nº 110, Bairro: Novo Progresso, Contagem/MG, CEP: 32140-600.

B) O FIADOR responsabiliza de FORMA SOLIDARIA E COMO PRINCIPAL PAGADOR dos alugueis, encargos, reparos, pintura, multa, indenização, ou seja, obriga se solidariamente por todas as clausulas, condições e obrigações estipuladas neste contrato, até a efetiva devolução das chaves do imóvel, o que só se considerará realizado após a realização da vistoria e a quitação dos alugueis e encargos.



C) O FIADOR renuncia expressamente ao direito preferência estabelecido no artigo 827 e paragrafo único, ao direito á exoneração da fiança estabelecido no artigo 835, bem como ao disposto nos artigos 821 e 838,I, todos do Código Civil Brasileiro.

D) Nenhuma tolerância no pagamento dos alugueis e/ou encargos constituirá novação ao presente contrato responsabilizando-se o LOCATARIO e FIADOR pelo integral cumprimento da obrigação.

E) Fica ainda estipulado que as garantias constantes desta clausula e seus parágrafos vigorarão ainda que a locação seja prorrogada por vontade das partes ou por força da lei. A presente fiança abrange também a responsabilidade pelas despesas judiciais e honorários advocatícios.

F) Em caso de falência, morte, insolvência ou perda da capacidade Civil do FIADOR, o LOCATARIO dará novo fiador idôneo, no prazo de 05 (cinco) dias, sob a pena de rescisão do presente contrato, com as sanções previstas.

#### DA DEVOLUCAO DO IMÓVEL

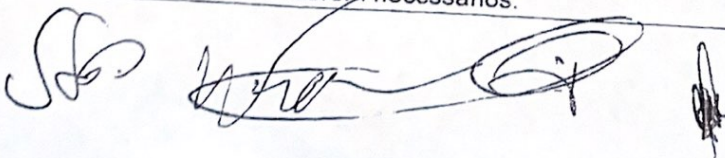
A) A restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá depois de satisfeitas, pelo LOCATARIO (A) ou por seu FIADOR (A), todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

B) As partes convencionam que antes da entrega das chaves será realizada uma vistoria extrajudicial do imóvel, que terá termos assinado pelo LOCATARIO (A) e LOCADORES.

C) OS LOCADORES poderão também, recusar o recebimento das chaves do imóvel se o LOCATARIO (A), no ato da sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação, (luz, água, IPTU, taxas, etc). Essa condição poderá ser satisfeita pelo LOCATARIO mediante depósito, junto ao LOCADOR, do valor ou valores relativos aos encargos não comprovados em sua quitação, vencidos e vincendos, desde que acrescidos de 20% para cobertura de despesas correspondentes a juros moratórios, multas e correções.

D) Quando por qualquer motivo ou circunstância, o LOCATARIO (A), não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar, no prazo de 24 horas, o motivo de sua ausência, os LOCADORES poderão promover, como medida acautelatória de seus direitos, a realização de uma perícia técnica para verificação do estado do imóvel locado, hipótese em que o LOCATARIO (A) continuará a responder a título de indenização, pelos alugueis e seus encargos, até a conclusão da perícia e imissão dos LOCADORES na posse do imóvel.

E) O LOCATARIO (A), neste ato, e em ratificação expressa nos termos e condições constantes da vistoria procedida no imóvel locado, confessa fazer a sua custa exclusiva todos e quaisquer reparos, consertos, pinturas, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, substituições que se fizerem necessária, notadamente os aparelhos sanitários, iluminação,vidraça, portas de aço e portas de vidro,fechos e pias, torneiras, ralos e demais acessórios, obrigando se a fazer a sua custa exclusiva todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários.



### DA MULTA POR DEVOLUÇÃO ANTECIPADA

A) Se o LOCATARIO(A), usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8.245/91, desejar devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado no clausula 1º, paragrafo 2º deverá avisar os LOCADORES com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e se sujeitará a uma multa compensatória de 30%, calculada sobre o que ainda falta cumprir do contrato, na forma do artigo 413 do Código Civil.

### DAS DEMAIS MULTAS POR INFRAÇÃO AO PRESENTE CONTRATO:

A) A parte que infringir o presente contrato sujeitar-se a uma multa de 03 (três) aluguéis, notadamente no que diz respeito ao não pagamento das Contas de água, luz, gás, IPTU, e entrega do imóvel nas condições em que recebeu, salvo no caso da infração estipulada na clausula de devolução antecipada do imóvel deste contrato.

### DAS BENFEITORIAS ÚTEIS, NECESSARIOS E VOLUPTUÁRIOS

A) É vedado ao LOCATARIO (A), sob pena de rescisão da locação, modificar a estrutura do imóvel, fazer no imóvel e em suas dependências quaisquer benfeitorias ou alterações sem prévio consentimento escrito dos LOCADORES, o qual reserva o direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, que vierem ser solicitadas, por escrito, pelo LOCATARIO (A). Em consequência, não terá o LOCATARIO (A) direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias necessárias úteis ou voluptuárias que, infringindo este contrato, venha a efetuar.

### DA SUBLOCAÇÃO

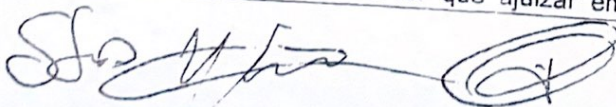
A) Este contrato não poderá ser total ou parcialmente transferido, emprestado e nem cedido a terceiros, no todo ou em parte, sem o consentimento expresso e por escrito dos LOCADORES, ficando igualmente vedada qualquer sublocação total ou parcial. Em caso de insolvência, falência ou concurso de credores, este contrato não será objeto de arresto, sequestro ou penhora, ficando a mesma responsável pelo débito(s) até o dia de total desocupação do imóvel.

### DA RESPONSABILIDADE POR ALUGUÉIS E ENCARGOS AINDA QUE FINDA A LOCAÇÃO

A) Se constatada a inobservância a qualquer condição ou clausula deste contrato, sobretudo a relativa ao estado de conservação do imóvel, continuará o LOCATARIO (A) a responder pelos aluguéis e demais encargos da locação, até a data em que forem atendidas as exigências constantes deste ajuste.

### DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS:

A) Na hipótese de ação de despejo por falta de pagamento ou de qualquer outra que os LOCADORES (A) venham a ter que ajuizar em face do LOCATARIO (A) e



FIADOR (A), ou ainda qualquer cobrança de aluguéis e/ou encargos por intermédio de advogado, fica ajustado entre as partes que os honorários desse profissional serão remunerados em 20% ( vinte por cento) sobre o valor da causa.

**DA INSCRIÇÃO DO LOCATÁRIO (A) E FIADOR (A) NO SPC**

A) Em caso de atraso no pagamento do(s) aluguel(eis) e encargos(s) por mais de 15 (quinze) dias, fica desde já ciente o locatário e fiador que, nos termos do que dispõe o art.43, parágrafo 2º, da Lei 8.078/90 – Código de defesa do Consumidor, seu(s) débito(s) poderá ser registrado(s) junto ao SPC – Serviço de Proteção ao Crédito, independentemente de qualquer aviso prévio ou notificação.

**DAS CITAÇÕES E INTIMAÇÕES**

A) As partes convencionam que qualquer aviso, citação e intimação, poderão ser feitos via watsapp, e-mail, via postal.

**DO USO DO IMÓVEL:**

A) O LOCATÁRIO(a) se obriga a fazer uso do imóvel respeitando o direito dos vizinhos, notadamente no que diz respeito ao silêncio, sossego e tranqüilidade dos mesmos.

É de **INTEIRA RESPONSABILIDADE DO LOCATARIO (A)** verificar junto ao órgão competente a energia elétrica e a companhia de saneamento básico (Copasa) se estão ligadas e automaticamente passar para seu nome, finda a locação, antes da devolução das chaves, deverá o mesmo, mandar desligar as contas de água e de luz caso a sua inobservância desta, e se porventura venha as companhias negativarem o seu nome, o LOCADOR, estarão isentos de qualquer ônus ou responsabilidade ao exposto.

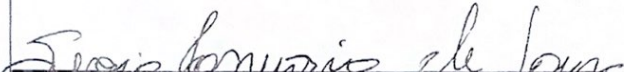
E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (03) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.


Contagem – Minas Gerais, 24 de março de 2025.

LOCADOR: [Assinatura]

LOCATÁRIOS: [Assinatura]  
THIAGO DE SOUSA FRAIZ: 014.503.146-27

  
WILLIAM DE SOUZA JANUARIO: 297.028.796-04

  
SERGIO JANUARIO DE SOUZA: 024.663.056,66

  
LUIZ CARLOS DE SOUZA JANUARIO: 335.623.267-34

FIADOR: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_



## Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 ( America/Sao\_Paulo)  
Última atualização em 22 Julho 2025, 15:08:55



Status: Assinado

Documento: Recibo Laguna.Pdf

Número: dd56fe5f-037e-437d-bbe1-7c9744a5a3b6

Data da criação: 22 Julho 2025, 15:01:40

Hash do documento original (SHA256): 9d9faf1d522d105b8ae67842395fdc5692caaea526af78e086d72a2f981470d7



### Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora

**THIAGO DE SOUSA FRAIZ**

Data e hora da assinatura: 22/07/2025 15:08:53

Token: a1728e3c-306b-4e6a-a633-a2c5060af63e

#### Pontos de autenticação:

Telefone: + 5531992775555

E-mail: thiagofraiz@yahoo.com.br

Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail

Assinatura



Thiago de Sousa Fraiz

Localização aproximada: -19.977002, -44.026429

IP: 181.77.11.177

Dispositivo: Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; K) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/28.0 Chrome/130.0.0.0 Mobile Safari/537.36

### INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.  
[Confirme a integridade do documento aqui.](#)



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número dd56fe5f-037e-437d-bbe1-7c9744a5a3b6, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](https://zapsign.com.br)

ZapSign dd56fe5f-037e-437d-bbe1-7c9744a5a3b6. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.