



| netimóveis

PJ 4029

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

**CONTRATO N°: 6313**

### **SUMARIO DOS DADOS LOCAÇÃO**

Prazo contrato	12 (DOZE MESES)
Início	22/10/2024
Termino	21/10/2025
Valor aluguel:	R\$1574,06(hum mil, quinhentos e setenta e quatro reais e seis centavos) , mensal
Valor IPTU anual: (ano base 2024)	Isento 2024
Valor Seguro incêndio anual: (ano base 2024)	R\$
Valor do Seguro fiança: (reajusta a cada 12 meses)	R\$
Valor condomínio: (alterações e reajustes conforme regras do condomínios)	R\$
Vencimento aluguel:	10 (DEZ) de cada mês
Finalidade:	Serviço De Assistência Social
Periodicidade de reajuste:	Anualmente
E-mail para envio documentos locatário:	creuzasfernandes@hotmail.com
Telefone locatário:	(31) 98486-6130
E-mail para envio documentos locatário solidario:	
Telefone locatário solidario:	
Forma de cálculo de aluguel:	<b>Postecipado</b> , paga após o uso, de acordo com a data de vencimento escolhida.

#### **A - LOCADOR:**

**MARIA GERALDA SANCHES FIDELIS**, Brasileira, Aux. Administrativo, Casada, Cart Ident MG 5.471.688 SSPMG e do CPF 811.250.116-53, residente em CONTAGEM/MG.

#### **B - LOCATÁRIO:**

**PROJETO VIDA JOVEM**, inscrita no CNPJ 42.932.338/0001-21, representado nesse ato pela Presidente Sr(a) **CREUZA SILVINA FERNANDES**, Brasileira, Solteira, Assessora parlamentar, Cart.Ident. M 7.334.512 SSPMG, CPF 881.683.796-91, Email creuzasfernandes@hotmail.com, Telefones 31-993720679.

#### **C - IMÓVEL:6268**

Salão comercial de aproximadamente 100m², com área de recepção contendo 01 banheiro e cozinha; 01º pavimento: 02 salas; 02º pavimento: 03 salas, 02 banheiros, medidor de luz bifásico individual água individual, situado a **RUA QUATRO, 270, SALA A - CX 02 – BAIRRO TROPICAL - CONTAGEM/MG, CEP 32070-530.**

Nº INSTALAÇÃO CEMIG:3013811297

Nº MATRICULA COPASA: ligação nova

Nº Medidor:APG184030613

Nº hidrômetro:

**DAS CONTAS DE ÁGUA E LUZ:** O(s) locatário(s) se obriga(m) a colocar em seu nome as contas de água e de luz pertinentes ao imóvel locado, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a partir da assinatura do presente, junto às repartições competentes no nome do titular da locação ou solidário do contrato, a não alteração da titularidade será caracterizado infração contratual, sob pena de rescisão contratual, sendo que as chaves só serão entregues após apresentação das trocas junto a imobiliária Lopes Contagem e não será concedido carência no aluguel se a religação ou troca de nome ultrapassar o início do contrato, por se tratar de prazos estipulados pelas companhias.

#### **D - PRAZO:**

Prazo de locação: **12 (DOZE MESES)**

Data de Início: **22 de outubro de 2024**

Data de Término: **21 de outubro de 2025**

#### **E - ALUGUEL E ENCARGOS:**

Aluguel mensal: **R\$1574,06(hum mil, quinhentos e setenta e quatro reais e seis centavos)**

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 Serviço de Assistência Social.

## **G - GARANTIA:**

O seguro de Fiança Locatícia contratado pelo LOCATÁRIO junto à PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS, em que a vigência inicial será a data de protocolo da proposta ou data distinta acordada entre as partes e a vigência final será a data do término do contrato de locação, garantirá esta locação, nos termos do inciso III, do artigo 37 da Lei do Inquilinato, mediante pagamento de prêmio, ressalvadas as exceções previstas nas condições gerais.

São de conhecimento do LOCADOR e LOCATÁRIO (S) as Condições Gerais do seguro de Fiança Locatícia. Para efeito desta garantia, locador e locatário acordam que os prêmios iniciais e renovações do seguro da fiança locatícia, calculados conforme NORMAS VIGENTES, serão pagos pelo(s) **Locatário(s)**.

A apólice garantirá exclusivamente as coberturas especificadas na proposta de seguro. 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.

Para exercer os direitos e dar cumprimento às obrigações desse contrato, os LOCATÁRIOS declaram-se solidários entre si e constituem-se reciprocamente PROCURADORES, conferindo-se mutuamente poderes especiais para receber citações, notificações e intimações, confessar, desistir, e assinar tudo quanto se tornar necessário, transigir em Juízo ou fora dele, fazer acordos, firmar compromissos judiciais ou extrajudiciais, receber e dar quitação\*.

\* **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 Laudo de Vistoria Inicial 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 por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes de do uso normal do imóvel.

\* **COBERTURA DE PINTURA INTERNA** - Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que imóvel locado com Pintura Interna NOVA, e assim obriga-se, ao final da locação, a pintá-lo e devolvê-lo no estado em que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. locatário declara ainda estar ciente de que, não devolvendo o imóvel pintado internamente, a Seguradora irá locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a Porto Seguro no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da desocupação do imóvel.

\* **COBERTURA DE PINTURA EXTERNA** - Declara o locatário, para todos os fins e efeitos de direito, que o imóvel locado com Pintura Externa 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. locatário declara ainda estar ciente de que não devolvendo o imóvel pintado externamente, a Seguradora irá locador pelo ônus da pintura, e terá direito de reaver o valor que tiver sido pago. O Segurado deverá comunicar o Sinistro a PORTO SEGURO no prazo máximo de 15(quinze) dias a contar da desocupação do imóvel. Esta é válida somente para imóveis residenciais e não residenciais do tipo “casa”, onde o locatário ocupa a totalidade do imóvel alugado.

## **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.

**1.3** - O presente contrato é celebrado sob anuência da Seguradora/Garantidora **PORTO SEGURO**, que aprovou previamente o cadastro do locatário, com quem também celebrou o contrato de seguro fiança, garantia esta eleita pelas partes.

### **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 10 (DEZ)** 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.

\*Os demais encargos, pagará o locatário, no ato ou decorrer da locação.:

**5.2** - Os encargos referidos serão pagos diretamente aos órgãos ou entidades arrecadoras, 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 reembolsará 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 Clausula 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) LOCATÁRIO(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 ciência 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 PORTO SEGURO CIA. DE SEGUROS GERAIS., 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 conferência 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 termino 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 convencional.

**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 convencional.

**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 alugueis 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) PROJETO VIDA JOVEM**, 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 complemento 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.

**OBS:** Conforme acordo firmado entre locador e locatário, fica o locatário isento de multa rescisória após o cumprimento dos 6 primeiros meses de contrato.

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

Contagem, 15 de outubro de 2024.

**LOCADOR:**

MARIA GERALDA SANCHES FIDELIS  
**LOCATARIO(S):**

PROJETO VIDA JOVEM

CREUZA SILVINA FERNANDES

**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, 15 de outubro de 2024

---

**LOCATÁRIO(A): PROJETO VIDA JOVEM**

---

CREUZA SILVINA FERNANDES

## SOLICITAÇÃO DE PAGAMENTO ATRAVÉS BOLETO BANCARIO

Eu Sr(a). **PROJETO VIDA JOVEM**, 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, 15 de outubro de 2024

---

**LOCATÁRIO(A): PROJETO VIDA JOVEM**

---

CREUZA SILVINA FERNANDES

CONTRATO 6313 PROJETO VIDA JOVEM.pdf

Documento número #d7c3d1e1-291b-48f0-9e97-5c707f9e31eb  
Hash do documento original (SHA256): d36b6ec92b08c7c6e38b5625e1490fd9dde3ce6318d881f0174084ca392027aa

Assinaturas

- ✓

**Creuza Silvina Fernandes**  
CPF: 881.683.796-91  
Assinou como locatário em 23 out 2024 às 14:35:44
- ✓

**LOPES CONTAGEM**  
Assinou como representante legal em 23 out 2024 às 14:20:05
- ✓

**ELIENAY LOPES FERREIRA**  
CPF: 055.210.116-84  
Assinou como testemunha em 23 out 2024 às 14:22:06
- ✓

**NUBIA REGINA COSTA SANTANA**  
CPF: 126.294.336-17  
Assinou como testemunha em 23 out 2024 às 14:25:08

Log

23 out 2024, 14:19:09	Operador com email contratos2@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 criou este documento número d7c3d1e1-291b-48f0-9e97-5c707f9e31eb. Data limite para assinatura do documento: 24 de outubro de 2024 (14:17). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
23 out 2024, 14:19:09	Operador com email contratos2@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 adicionou à Lista de Assinatura: creuzasfernandes@hotmail.com para assinar como locatário, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Foto de documento oficial; Foto de face & documento.
23 out 2024, 14:19:10	Operador com email contratos2@imobiliarialopes.com.br na Conta 6ebae32e-39f4-4c89-90b5-c526e1a2d247 adicionou à Lista de Assinatura: gerencialoc@imobiliarialopes.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo LOPES CONTAGEM.

23 out 2024, 14:19:10	Operador com email contratos2@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, com os 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.
23 out 2024, 14:19:10	Operador com email contratos2@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, com os 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.
23 out 2024, 14:20:05	LOPES CONTAGEM assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail gerencialoc@imobiliarialopes.com.br. IP: 45.169.111.26. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.9187682 e longitude -44.1245343. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.1031.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
23 out 2024, 14:22:06	ELIENAY LOPES FERREIRA assinou como testemunha. Pontos de autenticação: Token via E-mail elienay.lopes@hotmail.com. CPF informado: 055.210.116-84. IP: 45.169.111.26. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.9187682 e longitude -44.1245343. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.1031.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
23 out 2024, 14:25:08	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 1.1031.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
23 out 2024, 14:35:48	Creuza Silvina Fernandes assinou como locatário. Pontos de autenticação: Token via E-mail creuzasfernandes@hotmail.com. CPF informado: 881.683.796-91. Foto do documento oficial, sendo a frente com hash SHA256 prefixo 89cc9f(...), vide anexo official_document_front_23 out 2024, 14-35-44.png, e o verso com hash SHA256 prefixo 9ccf9c(...), vide anexo official_document_back_23 out 2024, 14-35-44.png. Foto de face & documento com hash SHA256 prefixo a8b2ca(...), vide anexo 23 out 2024, 14-35-44.jpeg. IP: 201.32.130.54. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -19.9244104 e longitude -44.0830853. URL para abrir a localização no mapa: <a href="https://app.clicksign.com/location">https://app.clicksign.com/location</a> . Componente de assinatura versão 1.1031.0 disponibilizado em <a href="https://app.clicksign.com">https://app.clicksign.com</a> .
23 out 2024, 14:35:48	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número d7c3d1e1-291b-48f0-9e97-5c707f9e31eb.

**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 d7c3d1e1-291b-48f0-9e97-5c707f9e31eb, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em [www.clicksign.com](http://www.clicksign.com).

Anexos

Creuza Silvina Fernandes

Assinou o documento enquanto locatário em 23 out 2024 às 14:35:44

SELFIE COM DOCUMENTO

Foto da face com documento com hash SHA256 prefixo a8b2ca(...)



23 out 2024, 14-35-44.jpeg

DOCUMENTO OFICIAL

Foto do verso do documento oficial com hash SHA256 prefixo 9ccf9c(...)



official\_document\_back\_23 out 2024, 14-35-44.png

Foto da frente do documento oficial com hash SHA256 prefixo 89cc9f(...)




official\_document\_front\_23 out 2024, 14-35-44.png

ATENÇÃO

- Ao efetuar o pagamento **CONFERIR 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 09/09/2025 09:28:53




**netimóveis**  
PJ 4029

Nosso Número 04/0000131532-8	Nº Documento 131534	Carteira 04	Espécie R\$	Quantidade	Valor Documento R\$ 1.573,03	Espécie Doc. DM	Agência/Código Beneficiário 1806/23000-6
---------------------------------	------------------------	----------------	----------------	------------	---------------------------------	--------------------	---

Autenticação Mecânica

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

Pagador / Avalista  
 PROJETO VIDA JOVEM - 42.932.338/0001-21 /



**Bradesco**  
Banco

237-2

23791.80603 40000.013157 32002.300005 1 12000000157303


Descrição	Vencimento	Valor
<b>Contrato:</b> 6313, início 22/10/2024 até 21/10/2025 <b>Imóvel:</b> 6268 - SALÃO COMERCIAL - Rua Quatro, 270, Sala A - CX 02, Tropical - CONTAGEM/MG, CEP 32070-530 <b>ITEM</b> Aluguel período 10/08/2025 a 09/09/2025	10/09/2025	
SUB-TOTAL		1.573,03

Total a débito: R\$ 1.573,03

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



**Bradesco**  
Banco

237-2

23791.80603 40000.013157 32002.300005 1 12000000157303

Local do Pagamento Pagável preferencialmente na Rede Bradesco ou Bradesco Expresso					Vencimento 10/09/2025	
Beneficiário LOPES CONTAGEM LTDA - CNPJ: 26.043.737/0001-85 Rua Refinaria Mangueiros, 442 - Petrolândia - Contagem/MG, CEP 32072-290					Agência/Código Beneficiário 1806/23000-6	
Data Documento 27/08/2025	Nº Documento 131534	Espécie Doc. DM	Aceite N	Data Processamento 27/08/2025	Nosso Número 04/0000131532-8	
Uso Banco -	Carteira 04	Espécie R\$	Quantidade	Valor	Valor do Documento R\$ 1.573,03	

Instruções (texto de responsabilidade do Cedente)  COBRAR MULTA DE R\$ 157,30 A PARTIR DE 11/09/2025 COBRAR JUROS DE R\$ 1,57 AO DIA A PARTIR DE 11/09/2025	(-) Desconto / Abatimento
	(-) Outras Deduções
	(+) Multa / Mora
	(+) Outros Acréscimos
	(=) Valor Cobrado

Pagador  
 PROJETO VIDA JOVEM - CPF / CPNJ: 42.932.338/0001-21  
 R Quatro, 270, Sala A - CX 02, Tropical - CONTAGEM/MG, CEP 32070-530

Sacador / Avalista

Autenticação Mecânica / FICHA DE COMPENSAÇÃO





## Consultas - Extrato de conta corrente

08/08/2025 - BANCO DO BRASIL - 17:48:35  
567905679 0001

### COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: PROJETO VIDA JOVEM  
AGENCIA: 5679-0 CONTA: 607.513-4  
=====

BCO BRADESCO S.A.

23791806034000001288638002300002411690000157303

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:

PROJETO VIDA JOVEM

CNPJ: 42.932.338/0001-21

-----  
NR. DOCUMENTO 80.801

DATA DE VENCIMENTO 10/08/2025

DATA DO PAGAMENTO 08/08/2025

VALOR DO DOCUMENTO 1.573,03

VALOR COBRADO 1.573,03

-----  
NR.AUTENTICACAO B.4C4.973.926.0C6.8BB

-----  
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.





Rua Cristiano Machado, 44 Bairro Centro, Contagem– MG

CEP 32.040-580

Tel.: (31) 3390-0380

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

Em atendimento ao Projeto Vida Jovem - CNPJ:42.932.338/0001-21

Procede avaliação do imóvel abaixo descrito para Locação:

➤ Loja situada na Rua Retiro das esmeraldas , 342, Bairro retiro, contagem-mg, cep:32050-390

Sendo assim o avalio para Locação mensal no valor de :

➤ **R\$1750,00(hum mil, setecentos e cinquenta reais)**

Contagem, 18 de outubro de 2024.

---

**DINIZ OLIVEIRA IMÓVEIS PJ 5190**  
**GILBERTO MATOS PASSOS DINIZ CRECI 19773**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL: Loja situada na Rua Retiro das esmeraldas , 342, Bairro retiro, contagem-mg, cep:32050-390  
Requerente: Projeto Vida Jovem - CNPJ: 42.932.338/0001-21

Este laudo segue normas de avaliações do mercado imobiliário, sendo feito de forma técnica e de conhecimentos do avaliador, tendo ainda análises de preços de imóveis do mesmo perfil na região.

O valor ora encontrado, para locação do referido imóvel acima, é R\$ 1.800,00(hum mil e oitocentos reais)

Assina este laudo, ALISSON CASSIO OLIVEIRA AMARAL, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI – CONSELHO REGIONAL DE IMÓVEIS, sob número, MGF- 19.097.

Contagem, 19 de abril de 2024.

  
ALISSON CASSIO OLIVEIRA AMARAL - TEL:(31) 99686-4661



Compra – Venda – Administração de Imóvel  
(31) 98890-9707 / [tiegodias@gmail.com](mailto:tiegodias@gmail.com)  
CNPJ: 37.435.590/0001-95

Em resposta a solicitação do Projeto Vida Jovem - CNPJ: 42.932.338/0001-21,  
procede avaliação do imóvel abaixo descrito para **LOCAÇÃO**:

**Rua 4, Nº270-CX002, Tropical, Contagem, MG.**

Sendo assim o avalio no valor de:

➤ **R\$ 1.950,00 (mil novecentos e cinquenta reais).**

Contagem, 20 de outubro de 2024

Atenciosamente,

  
\_\_\_\_\_  
Tiego Santana Dias  
CRECI 22.491