



CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular, de um lado:

LOCADOR(A): INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 35.915.233/0001-07, com sede na Rua Joaquim José, nº 672, bairro Fonte Grande, Contagem-MG, CEP: 32013-390, neste ato representado(a) na forma de seu Estatuto Social.

De outro lado:

LOCATÁRIO(A): MARIA APARECIDA DA SILVA BATISTA, brasileira, **casada, professora**, inscrita no CPF sob o nº 029.650.876-48 e no RG nº M-22.715.17, residente e domiciliada na Rua Tye, nº 105, Casa, bairro Icaívera, Contagem-MG, CEP: 32055-170.

As partes acima qualificadas, doravante denominadas simplesmente LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), têm entre si justo e contratado o presente Contrato de Locação Comercial, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO O objeto do presente contrato é o imóvel comercial (Loja) localizado na: **RUA PITANGUA, nº 210, Caixa 1, bairro ICAIVERA, Contagem-MG, CEP: 32055-150**. O imóvel possui uma área de **60 m² (sessenta metros quadrados)** de loja e uma área de piscina de hidroginástica de **190 m² (cento e noventa metros quadrados)** que inclui banheiros, área de cozinha e escritório.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE O imóvel objeto da locação destina-se exclusivamente para fins de execução do projeto “**Valorizando o Social**” do **TERMO DE FOMENTO Nº036/2025 DA SMDHC**, especificamente para o exercício de atividades do projeto e/ou prestação de serviços relacionadas à área de loja e piscina de hidroginástica, sendo vedada a alteração da sua destinação, bem como a sublocação, empréstimo ou cessão a terceiros, total ou parcial, sem o prévio e expresso consentimento do(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO O prazo da locação é de **12 (doze) meses**, com início em **10 de setembro de 2025** e término em **22 de agosto de 2026**, Podendo ser prorrogado por tempo a ser ajustado de acordo com as necessidades do TF036/2025, quando o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a restituir o imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nas condições em que o recebeu.

Parágrafo Primeiro: Se o(a) LOCATÁRIO(A) devolver o imóvel antes do término do prazo estipulado, sem comum acordo com o(a) LOCADOR(A), deverá pagar a multa compensatória equivalente a **03 (três) aluguéis vigentes na época da rescisão**, proporcional ao tempo restante do contrato, conforme art. 4º da Lei nº 8.245/91.



Parágrafo Segundo: Findo o prazo ajustado, se o(a) LOCATÁRIO(A) continuar na posse do imóvel por mais de 30 (trinta) dias sem oposição do(a) LOCADOR(A), presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e condições do contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL O valor mensal do aluguel é de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), que deverá ser pago até o dia 10 (dez) de cada mês vincendo, mediante Transferência Bancária ou Pix para o CPF do Locatário.

Parágrafo Primeiro: O aluguel será reajustado anualmente, a partir de setembro de 2026, com base na variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo, ou na periodicidade mínima permitida por lei.

Parágrafo Segundo: Em caso de atraso no pagamento do aluguel, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês (pro rata die).

CLÁUSULA QUINTA – DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO Além do aluguel, o(a) LOCATÁRIO(A) não se responsabiliza pelo pagamento de todas as despesas e encargos referentes ao imóvel, tais como: a) Contas de consumo (água, luz, gás, internet, telefone); b) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); c) Condomínio (se houver), incluindo despesas ordinárias e extraordinárias de sua responsabilidade, conforme a legislação vigente; d) Seguro contra incêndio e outros riscos do imóvel, que ficam sob a responsabilidade do(a) LOCADOR(A).

CLÁUSULA SEXTA – DA GARANTIA O presente contrato de locação é celebrado sem a constituição de qualquer das modalidades de garantia locatícia previstas na Lei nº 8.245/91. Conforme Art. 42 da referida lei, o aluguel e encargos serão pagos antecipadamente, referente ao mês a ser usufruído.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS BENFEITORIAS Quaisquer benfeitorias ou modificações no imóvel, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, feitas no imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A), somente poderão ser realizadas com a prévia e expressa autorização por escrito do(a) LOCADOR(A). As benfeitorias autorizadas, independentemente de sua natureza, serão incorporadas ao imóvel, sem direito a retenção ou indenização, salvo acordo expresso e escrito em contrário entre as partes.

CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO E DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL O(A) LOCATÁRIO(A) declara ter recebido o imóvel em perfeitas condições de uso e conservação, conforme laudo de vistoria inicial. O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a mantê-lo em bom estado e a restituí-lo, ao final da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural pelo uso.



CLÁUSULA NONA – DAS VISTORIAS E REPAROS O(A) LOCADOR(A) ou seu(ua) representante poderá vistoriar o imóvel, mediante prévio aviso e em horário e dia a serem combinados, a fim de verificar seu estado de conservação. O(A) LOCATÁRIO(A) deverá permitir o acesso de técnicos para reparos ou inspeções no imóvel, quando solicitado.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA RESCISÃO CONTRATUAL O presente contrato será rescindido de pleno direito, além das hipóteses previstas em lei: a) Por acordo entre as partes; b) Por infração a qualquer das cláusulas e condições do presente contrato; c) Por falta de pagamento do aluguel e/ou encargos; d) Por desapropriação do imóvel locado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO Para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo.

Contagem-MG, 10 de setembro de 2025.

LOCADOR(A):

+ afanib Souza

INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS

CNPJ: 35.915.233/0001-07

LOCATÁRIO(A):

Maria Aparecida da Silva Batista

MARIA APARECIDA DA SILVA BATISTA

CPF: 029.650.876-48

TESTEMUNHAS:

1. Nome completo: Lino Batista Neto

CPF: 065 911 936 69

2. Nome completo: Priscilla Diniz

CPF: 095 137 436 24



Comprovante BB

Pix Enviado

R\$ 4.500,00

10/10/2025 às 17:58:55

Recebedor

Maria A S Batista

CPF

***.650.876-**

Agência

0001

Conta

981449766

Instituição

18236120 NU PAGAMENTOS - IP

Tipo de conta

Conta Pagamento

Chave Pix

02965087648

Pagador

Instituto A M Gerais

CNPJ

35.915.233.0001.07

Agência

5679-0

Conta

609634-4

Instituição

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

Aluguel TF036/2025

Informações adicionais

ID: E0000000020251010205825255914620

Documento: 000000000101001

Autenticação SISBB: 5.928.B71.BE4.4C7.EE2

Notificação enviada em: 10/10/2025 às 17:58:56

Esta transação pode ser tarifada em até 0,99%, com

valor máximo de R\$10,00. O valor definitivo poderá

ser consultado no BBDPJ.

Central de Relacionamento:

4004 0001 Capitais e regiões metropolitanas.

0800 729 0001 Demais localidades.

SAC: 0800 729 0722.

Ovidoria: 0800 729 5678.

Atendimento a deficientes auditivos ou de fala:

0800 729 0088.

Esse é o novo comprovante do Banco do Brasil.

Mais clareza nas informações, facilitando sua vida.



RECIBO DE ALUGUEL

NOME DO PROJETO: Valoriza Ação Social

PARCERIA: Termo de Fomento nº 036/2025 – P.A. nº 038/2025

VALOR: R\$ 4500,00 (Quatro mil e Quinhentos reais)

CHEQUE/TRANSFERÊNCIA Nº: PIX 029.650.876-48 - **BANCO:** Nubank

COMPETÊNCIA: OUTUBRO

Recebi da **INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS** inscrita sob o CNPJ: 35.915.233/0001-07, denominada Locatária, neste ato representado pelo presidente, o Sr. DANILO DE SOUZA LIMA portadora do CPF: 016.207.786-61, a importância supracitada, como forma de pagamento do aluguel Comercial, referente ao imóvel situado à Rua PITANGUA, Nº 210 LJ - Bairro Residencial ICAIVERA ,
CONTAGEM/MG - CEP: 32.055-170

A importância a ser paga à **MARIA APARECIDA DA SILVA BATISTA**, inscrita sob o CPF: 029.650.876-48 e M 22.715.17, SSP/MG, denominado locador.

Contagem 04 de OUTUBRO de 2025


MARIA APARECIDA DA SILVA BATISTA
LOCADOR

COTAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Data: 05 de setembro de 2025

1. LOCADORA

- **Nome:** MARIA APARECIDA DA SILVA BATISTA
- **Nacionalidade:** Brasileira
- **Estado Civil:** Casada
- **Profissão:** Professora
- **CPF:** 029.650.876-48
- **RG:** M-22.715.17
- **Endereço:** Rua Tye, nº 105, Casa, bairro Icaívera, Contagem-MG, CEP: 32055-170

2. LOCATÁRIO

- **Pessoa Jurídica:** INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS
- **CNPJ:** 35.915.233/0001-07
- **Endereço:** Rua Joaquim José, nº 672, bairro Fonte Grande, Contagem-MG, CEP: 32013-390
- **Representante:** Conforme Estatuto Social

3. IMÓVEL A LOCAR

- **Descrição:** Imóvel comercial (Loja)
- **Localização:** Rua Pitanguá, nº 210, Caixa 1, bairro Icaivera, Contagem-MG, CEP: 32055-150
- **Área da Loja:** 60 m² (sessenta metros quadrados)
- **Área de Piscina de Hidroginástica:** 190 m² (cento e noventa metros quadrados) - inclui banheiros, área de cozinha e escritório
- **Área Total:** 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)

4. CONDIÇÕES FINANCEIRAS

- **Valor do Aluguel Mensal Proposto:** R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) sem Fiador porém com pagamento adiantado.



Nome: MARIA APARECIDA DA SILVA BATISTA

CPF: 029.650.876-48



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMOVEL: Rua Pitanguá, nº 210, CX 01, Icaivera, Contagem-Mg - CEP: 32.055-150.

Requerente: Instituto Anglicano de Minas Gerais

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\$5300,00(Cinco mil e trezentos 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, 10 de agosto de 2025.



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

www.andarimoveis.com.br



Rua Cristiano Machado, 44 Bairro Centro, Contagem– MG

CEP 32.040-580

Tel.: (31) 3390-0380

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Em atendimento ao Instituto Anglicano de Minas Gerais CNPJ: 35915233/0001-07

Procede avaliação do imóvel abaixo descrito para Locação:

➤ Rua Pitanguá, nº 210, CX 01, Icaivera, Contagem-Mg - CEP: 32.055-150.

Sendo assim o avalio para Locação mensal no valor de :

➤ R\$5000,00(Cinco mil reais)

Contagem, 08 de agosto de 2025.

DINIZ OLIVEIRA IMÓVEIS PJ 5190
GILBERTO MATOS PASSOS DINIZ CRECI 19773



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

Em resposta a solicitação do Instituto Anglicano de Minas Gerais - CNPJ: 35.915.233/0001-07, procede avaliação do imóvel abaixo descrito para LOCAÇÃO: **Rua Pitanguá, nº 210, CX 01, Icaivera, Contagem-Mg - CEP: 32.055-150.**

Sendo assim o avalio o imóvel no valor de:

➤ **R\$5.150,00(Cinco mil, cento e cinquenta reais) mensais.**

Contagem, 25 de agosto de 2025.

Atenciosamente,



Tiego Santana Dias
CRECI 22.491