

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL  
15/10/2025 - AUTOATENDIMENTO - 15.08.05  
5679005679 SEGUNDA VIA 0001

COMPROVANTE DE TRANSFERENCIA

COMPROVANTE DE

TED - TRANSFERENCIA ELETRONICA DISPONIVEL

CLIENTE: ASSOCIACAO B A S - ABAS

AGENCIA: 5679-0 CONTA: 403.000-1

=====

FINALIDADE: 01 CREDITO EM CONTA

REMETENTE : ASSOCIACAO B A S - ABAS

BANCO: 748 - BCO COOPERATIVO SICREDI S.A.

AGENCIA: 0434-0 - SICREDI SANTA MARIA

CONTA: 6.409-6

FAVORECIDO: VR IMOBILIARIA LTDA

CPF/CNPJ: 44.052.416/0001-29

VALOR: R\$ 5.000,00

DEBITO EM: 15/10/2025

=====

DOCUMENTO: 101501

AUTENTICACAO SISBB: B.00C.800.1F8.3FF.1A2

ATESTO QUE O SERVIÇO  
FOI PRESTADO COM  
MATERIAL DE ARQUIVO

15 / 10 / 2025

C Evelyn  
Angeline



# Comprovante BB

Pix Enviado

## R\$ 6,11

15/10/2025 às 15:06:36

### Recebedor

**Villa Rica Imobiliaria**

**CNPJ**

44.052.416/0001-29

**Agência**

0434

**Conta**

64096

**Instituição**

95594941 COOP SICREDI REG CENTRO RS

**Tipo de conta**

Conta Corrente

**Chave Pix**

44052416000129

### Pagador

**Associacao S - Abas**

**CNPJ**

10.624.654.0001.40

**Agência**

5679-0

**Conta**

606828-6

**Instituição**

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

ATESTO QUE O SERVIÇO  
FOI PRESTADO E/OU  
MATERIAL FOU RNECIDO  
15 / 10 / 2025

*Emlyn*  
*Angeline*

### Informações adicionais

ID: E0000000020251015180415922824915

Documento: 000000000101501

Autenticação SISBB: C.AD7.0DB.8C4.ACB.169

Notificação enviada em: 15/10/2025 às 15:06:37

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.

Ouvidoria: 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.



# Comprovante BB

✓ Pix - QR Code

## R\$ 6,11

21/10/2025 às 11:04:52

### Recebedor

**Associacao Beneficente de Amparo Soc**

**CNPJ**

10.624.654/0001-40

**Instituição**

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

### Pagador

**Associacao B A S - Abas**

**CNPJ**

10.624.654.0001.40

**Agência**

5679-0

**Conta**

403000-1

**Instituição**

00000000 BCO DO BRASIL S.A.

### Informações adicionais

ID: E0000000020251021140329485147928

Nome da cobrança: Pix

Cód.Produto: zCd9UgHGqyTd6aCCwofK8cMNR

Documento: 000000000102102

Autenticação SISBB: 6.256.DAD.B14.130.F5E

Notificação enviada em: 21/10/2025 às 11:04:53

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.

Ouvidoria: 0800 729 5678.

Atendimento a deficientes auditivos ou de fala:

0800 729 0088.

21 10 2025

Erlynn  
Angeline

Esse é o novo comprovante do Banco do Brasil.  
Mais clareza nas informações, facilitando sua vida.

**DEMONSTRATIVO DE CONTAS RECEBIDAS – 01/10/2025 a 31/10/2025**

VILLA RICA IMOBILIÁRIA - CPNJ: 44.052.416/0001-29  
Tel.: (31) 3565-3506 - E-mail.: imobiliaria@grupovillarica.com.br  
Rua Iretama, 165 - Novo Eldorado - Contagem/MG

**Locatário: 1380 - Associação Beneficente de Amparo Social - ABAS - CPF/CNPJ: 10.624.654/0001-40**  
**Imóvel: 167 - Casa - Rua Alemanha, 174, Glória - Contagem/MG, CEP 32340-060**  
**Contrato: 143 - Data de início: 21/01/2025**  
**Locador: 978 - Toyoshigue Okano - CPF/CNPJ: 506.920.206-59 - Percent. 100,0000 %**

Histórico	Detalhes	Data	Valor
Aluguel período		15/10/2025	
Aluguel			-5.500,00
Taxas boleto	Taxas boleto		-2,90
Água	Ref. consumo loja		60,00
IRRF			436,79

**Forma quitação:**

Transf./dep. - destino: Sicredi | -5.006,11

**SUB-TOTAL: R\$ -5.006,11**  
**(CINCO MIL E SEIS REAIS E ONZE CENTAVOS)**

**TOTAL R\$ -5.006,11**

**TOTAIS**

Água - 10.1.6: 60,00  
Aluguel - 7.1.1: -5.500,00  
IRRF - 10.1.14: 436,79  
Taxas boleto - 1.1.7: -2,90

**TOTAL GERAL: R\$ -5.006,11**

ATESTO QUE O SERVIÇO  
FOI PRESTADO E O  
MATERIAL FORNECIDO

15 / 10 / 2025

*Evelyn*

*Angeline*

Rua Iretama, nº 165, Bairro Novo Eldorado, Contagem/MG

CNPJ: 44.052.416/0001-29



Ótima casa localizada na rua Alemanha 174 Glória Contagem, casa ampla com 5 quartos (sendo uma suíte), 4 banheiros, 2 garagens, cozinha planejada, sala ampla.

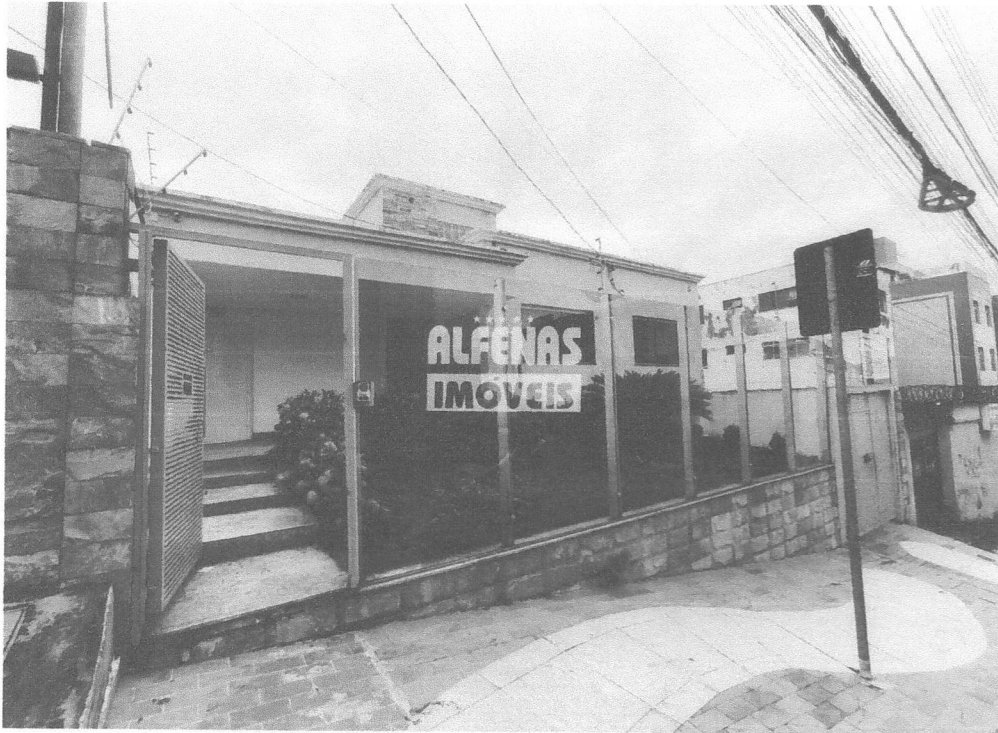
Próximo de supermercados, farmácias, ponto de ônibus e Av João Cesar de Oliveira.

Valor 5.500,00



Avenida Jose Faria da Rocha, 6166 - Eldorado - Contagem / MG

Cnpj 20.157.848/0003-06.



Casa com localização privilegiada e de fácil acesso.

#### **DESCRICAÇÃO DO IMÓVEL**

Excelente casa para fim comercial com 165m<sup>2</sup>:

03 três salas, sendo uma bem ampla

04 quartos sendo 01 com armário, uma suíte

banheiro social com box blindex e armário

cozinha planejada

lavanderia, garagem para dois carros.

Pontos de referência:

A um quarteirão da Av. João César de Oliveira, atrás do Iria Diniz e centro comercial do Eldorado.

Valor 6.200,00

Rua Iretama, nº 165, Bairro Novo Eldorado, Contagem/MG

CNPJ: 44.052.416/0001-29



**Localização:** Próximo ao Restaurante Popular e Hermes Pardine e Av João Cesar

**Casa composta de 4 quartos,sala ampla,jardim,3 banheiros,3 vagas .**

**Valor 9.000,00**

TO

RM

Cidade: Betim/MG	CEP: 32.673-584	Estado civil: Casada
Fone residencial:	Comercial:	Celular: (31) 99522-7735
Nacionalidade: Brasileira	CPF: 072.796.776-22	CI: MG-14.502.817 PC/MG

MB

FIADOR(A) 01		
Nome: Marcelle de Barros Marques da Silva		Profissão: Empresária
E-mail: barrosmarcelle84@gmail.com		Data nascimento: 15/01/1991
Endereço: Rua de Beirute, n° 1008		Bairro: Duque de Caxias

LM

Cidade: Betim/MG	CEP: 32.600-234	Estado civil: casada
Fone residencial:	Comercial:	Celular: (31) 98474-9014
Nacionalidade: Brasileira	CPF: 102.961.046-04	CI: MG-13.643.923 PC/MG

DS

CÔNJUGE		
Nome: Leonardo Nogueira Menezes		Profissão: Dirigente do serviço público municipal
E-mail: leonardo132017@hotmail.com		Data nascimento: 13/08/1985
Endereço: Rua de Beirute, n° 1008		Bairro: Duque de Caxias
Cidade: Betim/MG	CEP: 32.600-234	Estado civil: casado
Fone residencial:	Comercial:	Celular: (31) 98318-4112
Nacionalidade: Brasileira	CPF: 071.303.916-77	CI: MG-11.138.610 PC/MG

SS

FIADOR(A) 02		
Nome: Daisy Daniela de Barros da Silva		Profissão: Advogada
E-mail: falecomdaisy@gmail.com		Data nascimento: 16/08/1974
Endereço: Rua Treze de Junho, n° 70		Bairro: Três Barras
Cidade: Contagem/MG	CEP: 32.040-130	Estado civil: Casada
Fone residencial:	Comercial:	Celular: (31) 99420-6680
Nacionalidade: Brasileira	CPF: 029.186.597-62	CI: 110.201.464 SSP/RJ
CÔNJUGE		
Nome: Silvio Braz da Silva		Profissão: Aposentado
E-mail: silviobrazdasilva59@gmail.com		Data nascimento: 01/04/1959
Endereço: Rua Treze de Junho, n° 70		Bairro: Três Barras
Cidade: Contagem/MG	CEP: 32.040-130	Estado civil: casado
Fone residencial:	Comercial:	Celular: (31) 99420-6680
Nacionalidade: Brasileira	CPF: 704.521.137-68	CI: MG-17.078.893 PC/MG

Pelo presente instrumento particular de locação, o LOCADOR(A), qualificado na página 01, e de outro lado, o LOCATÁRIO(A), todos qualificados nas páginas 01 e 02 deste pacto, contratam a locação do imóvel descrito na página 01, mediante as seguintes cláusulas e condições, livremente pactuadas e aceitas:

PRIMEIRA. A presente locação é regida pela Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1.991 (Lei do Inquilinato) e pelas disposições pertinentes do Código Civil (Lei nº. 10.406, de

Rua Iretama, 165 | Novo Eldorado | Contagem/MG | (31) 3565-3506

**CONTRATO DE LOCAÇÃO**

IMÓVEL		
Tipo: Casa Comercial		Finalidade da locação: Não residencial. Associação Beneficente.
Bairro: Glória	Rua: Alemanha, nº 174	CEP: 32.340-060
Cidade: Contagem/MG		
Índice cadastral imóvel: 022750336001		

ENDEREÇO PREFEITURA
Rua da Alemanha nº 174, bairro Glória, Contagem/MG – CEP: 32.340-060

ENDEREÇO JUNTO A CEMIG
Rua Alemanha nº 174 CX 1, bairro Glória, Contagem/MG - CEP: 32.340-060
Número da instalação: 3004693312

ENDEREÇO JUNTO A COPASA
Rua da Alemanha nº 174, bairro da Glória, Contagem/MG - CEP: 32.340-060
Número da matrícula: 00011598506

CONDIÇÕES		
<b>Valor mensal:</b> R\$ 5.500,00	<b>Data do pagamento:</b> Todo dia 15	<b>Valor do contrato:</b> R\$ 132.000,00
<b>Prazo:</b> 24 (vinte e quatro) meses	<b>Início:</b> 21/01/2025	<b>Término:</b> 20/01/2027
<b>Modalidade de garantia:</b> Fiador com imóvel e um fiador com renda		
<b>Particularidades da locação:</b> Talvez o proprietário do imóvel precise utilizar uma parte da garagem do imóvel para guardar alguns itens.		

LOCADOR(A)		
Nome: Toyoshigue Okano		CPF: 506.920.206-59
Estado civil: Divorciado	Profissão: Empresário	CI: MG-2.556.465 SSP/MG
LOCATÁRIO(A)		
Associação Beneficente de Amparo Social - ABAS		
E-mail: abascontagem@gmail.com		CNPJ: 10.624.654/0001-40
Endereço: Rua Gurupi, nº 260		Bairro: Parque São João
Cidade: Contagem/MG	CEP: 32.342-130	Ramo de atividade: Associação
Fone Comercial: (31) 99229-2505		Contato: Eliane
REPRESENTANTE LEGAL EMPRESA		
Nome: Rosilene Moreira Gomes Rosa		Profissão: Presidente
E-mail: romoreirarosa@gmail.com		Data nascimento: 01/07/1985
Endereço: Rua de Roma, nº 122		Bairro: Duque de Caxias

TO RM MB LM DS SS

TO

RM

6.2. O(A) LOCATÁRIO(A), quando da devolução do imóvel, deverá notificar o(a) LOCADOR(A) através de sua administradora da sua intenção, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sob pena de, mesmo que desocupe o imóvel antes de decorrido o prazo, indenizar o(a) LOCADOR(A) do aluguel, do aviso prévio e estragos oriundos de depredações, invasões etc. do imóvel, provocado por si, seus dependentes ou terceiros.

MB

6.3. Se o(a) LOCATÁRIO(A), usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº. 8.245/91, devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula segunda, ou se por qualquer razão a locação se rescindir por descumprimento, pelo(a) LOCATÁRIO(A), das normas contratuais e/ou legais, pagará ele(a) ao(à) LOCADOR(A) a multa compensatória equivalente ao valor correspondente a 30% (trinta por cento) sobre o contrato não cumprido, a ser cobrada em ação de execução e/ou cobrança, e que será reduzida, proporcionalmente, ao tempo do contrato cumprido, na inteligência do art. 413 do Código Civil, multa esta que prevalecerá sempre, sem necessidade de que o(a) LOCADOR(A) alegue ou prove prejuízo, nos termos do art. 416, *caput*, do mesmo Código.

LM

DS

SS

6.4. No caso em que o LOCATÁRIO(A) decidir devolver o imóvel durante o prazo indeterminado do contrato de locação, deverá o mesmo notificar por escrito o LOCADOR(A) através de sua administradora, com antecedência de 30 (trinta) dias, respeitando desta forma o disposto no artigo 6º (sexto) e seu parágrafo único, da Lei nº. 8.245/91, ficando o LOCADOR(A) em caso de não ser notificado, no direito ao recebimento da importância correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes quando da rescisão.

SÉTIMA. É vedado ao(à) LOCATÁRIO(A), sob pena de rescisão da locação, fazer no imóvel locado e em suas dependências quaisquer alterações ou benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem prévio e expresso consentimento do(a) LOCADOR(A), o(a) qual se reserva no direito exclusivo de realizar as benfeitorias necessárias, mediante solicitação escrita do(a) LOCATÁRIO(A). Em consequência, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) nenhum direito a indenização ou retenção pelas benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defeso a colocação de placas, cartazes, anúncios ou inscrições, de aparelhos de ar condicionado e antenas de rádio e televisão na parte interna ou externa do imóvel, sem a expressa autorização prévia do(a) LOCADOR(A).

OITAVA. Em caso de locação para fins não residenciais, será de responsabilidade única e exclusivamente do(a) LOCATÁRIO(A) toda documentação junto aos órgãos competentes para funcionamento da sua atividade, como consulta de viabilidade, alvará de funcionamento, AVCB, e todas as autorizações e regularizações necessárias à sua atividade.

8.1. Não será o LOCADOR(A) responsável por nenhuma adequação ou alterações no imóvel para obtenção de regularizações exigidas por órgãos competentes, sendo essas adequações, obras e melhorias de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), e finda a locação, o mesmo deverá entregar o imóvel na mesma forma da vistoria de entrada, a não ser que seja acordado entre as partes na desocupação que o imóvel seja entregue com as alterações realizadas.

8.2. Em caso de locação de imóvel com destinação não residencial, o(a) LOCATÁRIO(A) reconhece que a utilização do imóvel para fins comerciais poderá implicar alteração na categoria do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que será cobrado conforme a destinação do imóvel. O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a

10 de janeiro de 2.002), especialmente por seus artigos 565 a 578, assim como pelos demais dispositivos legais aplicáveis à espécie, posteriormente editados.

SEGUNDA. O prazo da locação é o estabelecido na página nº. 01 deste contrato, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

TERCEIRA. O valor mensal do aluguel, livremente convencionado, está estabelecido no item "condições" da página nº. 01 deste contrato.

3.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a variação acumulada pelo IGP-M da Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na hipótese de sua extinção, impedimento de utilização, ou quando o mesmo se encontrar negativo, será utilizado o índice IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

3.2. Fica ajustado entre as partes contratantes que, se houver mudança, por meio de leis ou atos normativos, que estabeleça menor periodicidade para reajustes desta locação, e/ou a utilização de outro indexador diverso do adotado neste contrato, tais mudanças incorporar-se-ão imediatamente ao mesmo após o término da eficácia das disposições originariamente pactuadas, passando o valor do aluguel do imóvel a ser calculado dentro da menor periodicidade e pelo maior índice oficial que for apurado no referido contrato.

3.3. Todo o pagamento do aluguel ou de seus encargos comprova a quitação apenas do mês declarado no respectivo recibo, não constituindo, portanto, prova implícita ou presumida de quitação dos meses anteriores.

3.4. Quaisquer tolerâncias do(a) LOCADOR(A) ao(à) LOCATÁRIO(A), ainda que reincidente, ou demora, pelo(a) LOCADOR(A), na tomada das medidas judiciais que se fizerem cabíveis contra o (a) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores, não poderão ser entendidas como modificação deste instrumento, que permanecerá íntegro em todas as suas condições, não cabendo ao(à) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores a invocação do art. 838, e incisos I, II e III, do Código Civil, a cujos direitos renunciam.

QUARTA. Fica expressamente convencionado que, vencido o prazo de locação, e não lhe fixando as partes, à época própria, um novo período de vigência, ou de prorrogação, por igual ou novo período, o valor do aluguel, enquanto não for restituído o imóvel, será arbitrado pelo(a) LOCADOR(A) a partir do primeiro mês subsequente ao vencimento do termo ajustado na cláusula segunda deste contrato.

QUINTA. O imóvel ora locado destina-se exclusivamente a fins descritos na página nº. 01, pelo(a) LOCATÁRIO(A), não podendo o(a) LOCATÁRIO(A) sublocá-lo, no todo ou em parte, ou destiná-lo a outras finalidades senão a prevista nesta cláusula, sob pena de poder o(a) LOCADOR(A) declarar rescindido o presente contrato, com as penas legais e nele previstas.

SEXTA. O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas, pelo(a) LOCATÁRIO(A) e/ou por seus fiadores, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

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

TO

RM

MB

LM

DS

SS

sempre que julgar conveniente, estabelecendo, de comum acordo com o(a) LOCATÁRIO(A), o dia e a hora da semana. Avisado o(a) LOCATÁRIO(A), por escrito, caso o mesmo não responda também por escrito no prazo de 5 (cinco) dias, o(a) LOCADOR(A) terá direito de efetuar as vistorias nas segundas ou quintas-feiras da semana, à sua escolha. Ficará também o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado a deixar que terceiros visitem em dias determinados o imóvel, caso o(a) LOCADOR(A) deseje vendê-lo. Não estabelecendo o(a) LOCATÁRIO(A) os dias dessas visitas, fica desde já estabelecido que as mesmas serão também feitas nas segundas ou quintas-feiras da semana.

**DÉCIMA SEGUNDA.** Dos encargos da locação:

12.1. Além do aluguel mensal, pagará o(a) LOCATÁRIO(A) as quantias correspondentes às despesas normais de condomínio, caso haja. Pagará também, diretamente às repartições arrecadoras ou junto ao boleto do aluguel, nas épocas próprias e nos termos da lei vigente, todos os impostos/tributos, inclusive IPTU, ou ITR, e taxas que incidirem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, incluindo-se as contas de água, luz, gás, saneamento e esgoto, TCR (taxa de coleta de resíduos), calefação, seguro contra incêndio e/ou prêmio de seguro contra fogo (estipulado com base no cálculo de 120 vezes o valor mensal do aluguel), renovável sempre a cada período de 12 meses, durante todo o período da locação e até a efetiva devolução do imóvel, observando-se a atualização do valor previsto na Cláusula Terceira deste contrato e demais encargos fixados no contrato ou por força de lei. Cabe, ainda, ao(à) LOCATÁRIO(A) satisfazer e cumprir todas as exigências sanitárias ou de higiene referente ao imóvel locado.

12.2. Quanto ao IPTU, ITR ou outra modalidade de tributação equivalente, se não vier guia em separado para o imóvel locado, o valor total será rateado proporcionalmente ao tamanho de cada unidade existente no imóvel.

12.3. O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga a transferir para seu nome a responsabilidade sobre o consumo de energia elétrica (CEMIG) e água (COPASA), bem assim encerrar os respectivos consumos quando da desocupação do imóvel locado, deixando o mesmo desembaraçado para instalação de novo fornecimento para o(a) LOCADOR(A), tendo em vista que lhe é locado apenas o imóvel em condições de recebimento de tais serviços que por sua vez, são prestados por empresas independentes e sem participação do LOCADOR(A).

12.4. Em caso de imóvel em condomínio, o pagamento da taxa de condomínio deverá ser realizada pelo(a) LOCATÁRIO(A) junto ao boleto do aluguel, ou quando autorizado, diretamente ao SÍNDICO do prédio de situação do imóvel locado, ou a quem o LOCADOR(A) indicar, observando os prazos estabelecidos pelo respectivo REGULAMENTO. Os comprovantes desta taxa serão apresentados obrigatoriamente no ato do pagamento do aluguel.

12.5. O(A) LOCATÁRIO(A), se obriga por si e seus prepostos a cumprir integralmente as disposições do condomínio, a sua convenção e seu regulamento interno, sob pena de responder pelas cominações legais consequentes de suas ações e inadimplência.

12.6. O(A) LOCADOR(A) poderá recusar o recebimento das chaves do imóvel desocupado se o(a) LOCATÁRIO(A), no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, impostos, taxa de segurança etc).

6 arcar com todas as obrigações fiscais, tributárias e administrativas decorrentes dessa utilização.

15 8.3. Ao término da locação, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga a reverter a destinação do imóvel para fins residenciais, caso o imóvel tenha sido originalmente locado para tal finalidade. O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável pela adequação da classificação do imóvel junto aos órgãos competentes, assumindo todos os custos e providências necessários para garantir a alteração do IPTU, de modo a refletir a destinação residencial.

20 8.4. Na hipótese de o(a) LOCATÁRIO(A) ser beneficiário de isenção de IPTU durante a locação, ele se compromete a providenciar, no momento da desocupação do imóvel, a baixa da isenção junto à Prefeitura Municipal, de forma a regularizar a situação fiscal do imóvel. O(A) LOCATÁRIO(A) será responsável por todas as etapas e custos envolvidos nesse processo, incluindo, se necessário, a devolução dos valores que eventualmente tenham sido indevidamente isentados.

25 8.5. A não realização da alteração mencionada, a não regularização do IPTU ou a não baixa da isenção, implicará na responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) por eventuais diferenças de valores de impostos e encargos, bem como em multas e juros que venham a ser aplicados, sem prejuízo de outras penalidades previstas neste contrato.

30 8.6. É de responsabilidade exclusiva do(a) LOCATÁRIO(A) o recolhimento e pagamento do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incidente sobre os valores pagos a título de locação, quando o referido imposto for devido, conforme a legislação vigente. O(A) LOCATÁRIO(A) compromete-se a realizar o recolhimento do IRRF dentro dos prazos estipulados pela autoridade fiscal competente.

35 8.7. O valor do IRRF, quando aplicável, será abatido diretamente do boleto de aluguel, de forma que o(a) LOCADOR(A) receberá o valor líquido do aluguel, já descontado o imposto devido. Caso o(a) LOCATÁRIO(A) deixe de cumprir com a obrigação de recolher e pagar o IRRF, ele será responsável por todas as penalidades fiscais decorrentes dessa omissão, sem prejuízo das demais consequências previstas neste contrato.

40 NONA. Fica acordado que, nos procedimentos judiciais relativos às ações de despejo em geral e revisionais de aluguel, as citações, intimações e notificações serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento mesmo, tratando-se de pessoa jurídica ou empresa individual, podendo ser realizada via e-mail ou notificação via mensagem por celular indicado neste contrato, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código do Processo Civil.

45 DÉCIMA. A falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de 3 (três) meses do aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes deste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado, inclusive no intento de ação de despejo por falta de pagamento que porventura o(a) LOCADOR(A) venha a promover contra o(a) LOCATÁRIO(A), desde já fixados estes honorários advocatícios em 10% (dez por cento) do valor do débito, se ocorrer composição amigável, e de 20% (vinte por cento) do valor atualizado da causa na hipótese de procedimento judicial, além das custas processuais e emolumentos.

50 DÉCIMA PRIMEIRA. É assegurado ao(à) LOCADOR(A) e seu mandatário ou preposto, devidamente credenciado, durante a vigência da locação o direito de vistoriar o imóvel

TO

RM

DÉCIMA QUINTA. O(A) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores declaram 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 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 por danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

MB

DÉCIMA SEXTA. Declara O(A) LOCATÁRIO(A), para todos os fins e efeitos de direito, que recebe o imóvel locado com Pintura Interna/Externa nova, e assim obriga-se, ao final da locação, pintá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que recebeu, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste contrato ou estipuladas em lei. A pintura do imóvel deverá ser realizada por profissional capacitado, em caso de pintura mal realizada, será cobrado o valor do material e mão de obra de uma nova pintura do LOCATÁRIO(A).

LM

DS

DÉCIMA SÉTIMA. O(A) LOCATÁRIO(A) renuncia ao direito de retenção e de indenização ou reembolso das benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, no exato cumprimento da condição da Cláusula Sétima. O(A) LOCADOR(A) somente receberá as chaves do imóvel ora locado após vistoria regular que será assistida pelo(a) LOCATÁRIO(A), se este desejar, valendo-se o termo de vistoria para todos os efeitos legais, como prova bastante dos estragos, avarias, defeitos e outros danos que tenham sido causados ao imóvel durante o período da locação.

SS

17.1. É vedado o uso de tapetes tipo "congoleum", bem como fixação de pregos nas paredes, portas e janelas, assim como nas partes externas do imóvel. É igualmente vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mau cheiro, ou o uso de aparelhos que produzam ruídos que perturbem a vizinhança. É proibida a presença de pessoas de vida irregular em qualquer das dependências do imóvel, bem como deverá ser respeitada a lei do silêncio para a boa convivência de todos os ocupantes do imóvel.

17.2. De acordo com o artigo 42 do Decreto-Lei nº 3.688/41 (Lei das Contravenções Penais), perturbar o sossego de um vizinho é considerado contravenção penal no Brasil. O descumprimento do mesmo será motivo de rescisão imediata por descumprimento a este contrato de locação, incluindo as multas contratuais previstas neste instrumento.

Parágrafo Único. A contravenção tipificada no art. 42, do Decreto-Lei nº 3.688/41 (Lei das Contravenções Penais) tem como destinatário aquele que viola o sossego; logo, não há como responsabilizar criminalmente o locador, porque não será ele o violador da norma (o perturbador), já que ele não detém a posse direta do imóvel, mas sim o locatário, inclusive quanto à aplicação de multa.

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

12.7. A condição constante desta cláusula poderá ser satisfeita pelo(a) LOCATÁRIO(A) mediante depósito, junto ao(à) LOCADOR(A), do valor ou valores relativos aos encargos que não tiveram comprovada a sua quitação, vencidos ou vincendos, desde que acrescidos de 20% (vinte por cento) para cobertura de despesas correspondentes a juros moratórios e correção.

12.8. No prazo de 10 dias corridos, será procedido ao acerto final dos débitos apurados e de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), recebendo este, se for o caso, o saldo a que tiver direito ou complementando a diferença a maior, se insuficiente houver sido o depósito feito.

12.9. O(A) LOCATÁRIO(A), uma vez finda a locação aqui ajustada, e no ato da entrega das respectivas chaves, fornecerá ao(a) LOCADOR(A) seu novo endereço, a fim de facilitar a remessa de qualquer aviso ou comunicado referente ao contrato rescindido.

DÉCIMA TERCEIRA. Correrão por conta e a cargo do(a) LOCATÁRIO(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, as despesas dela decorrentes serão pagas pelo(a) LOCATÁRIO(A).

13.1. Todos os avisos, comunicações, circulares e intimações do poder público endereçados ao(à) LOCADOR(A) deverão ser imediatamente entregues ao LOCADOR(A) através de sua administradora, sob pena de ficar o(a) LOCATÁRIO(A) responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos que acaso possam ser exigidos do destinatário.

13.2. O(A) LOCATÁRIO(A), no ato do pagamento dos aluguéis, obriga-se a comprovar a quitação plena de todos os débitos que constituem encargos da locação, sob pena de, a critério do(a) LOCADOR(A), ser imediatamente promovida a competente ação de despejo, com rescisão do respectivo contrato.

13.3. O imposto predial referente ao imóvel locado poderá ser pago pelo(a) LOCADOR(A), sujeitando-se o(a) LOCATÁRIO(A), neste caso, aos acréscimos que o Poder Público tiver direito, inclusive multas, juros e correção monetária. Nessa hipótese, o IPTU poderá ser pago da forma que melhor convier ao(à) LOCADOR(A), quer parcelado ou de uma só vez, devendo ser-lhe reembolsado pelo(a) LOCATÁRIO(A) em igual forma de pagamento, imediatamente.

DÉCIMA QUARTA. O(A) LOCATÁRIO(A), neste ato, e em ratificação expressa dos termos e das conclusões da vistoria procedida no imóvel locado, confessa que o recebe de acordo com termo de vistoria do imóvel, devidamente assinado, sendo que restituindo-o, quando findo ou rescindido este contrato, nos mesmos moldes que o recebeu.

14.1. É de responsabilidade do LOCATÁRIO(A) manter a limpeza e conservação do imóvel, bem como passeios, lixeira, terreiros, áreas em comum (quando houver), pintura interna e externa, dentre outros, evitando o crescimento de mato e propagação de pragas. O lixo deverá ser acondicionado em sacos plásticos bem amarrados e colocado na rua exclusivamente em dias de coleta, o passeio e lixeira devem ser mantidos limpos, e é expressamente proibido jogar lixos e resto de comida pelos ralos e pias, bem como papel higiênico e absorventes no vaso sanitário e atos que comprometam o bom funcionamento do imóvel, sob pena de rescisão do presente contrato com aplicação de multa contratual.

14.2. Qualquer reparo a ser realizado no imóvel, deverá ser executado por profissionais qualificados em cada área.

TO

RM

VIGÉSIMA SEGUNDA. O aluguel não pago na data de seu vencimento será acrescido da multa moratória e dos encargos a seguir: (1) Até o décimo dia de atraso, será cobrada multa de **10% (dez por cento)**. (2) A partir do décimo dia de atraso, a multa será de **20% (vinte por cento)**. (3) Após 20 (vinte) dias de atraso, além da multa de **20% (vinte por cento)**, serão cobrados honorários advocatícios no percentual de **10% (dez por cento)**, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, pro rata die, e correção monetária, não podendo o(a) LOCATÁRIO(A) se eximir dessa pena contratual sob qualquer pretexto.

MB

LM

VIGÉSIMA TERCEIRA. O(A) LOCATÁRIO(A) fará um seguro contra incêndio do imóvel objeto do presente contrato a favor do(a) LOCADOR(A), cuja importância deverá ser compatível com o valor de suas benfeitorias, pagando o respectivo prêmio pelo tempo de vigência da locação e atualizado anualmente, respondendo por perdas e danos perante o(a) LOCADOR(A) caso não o faça e ocorra incêndio doloso ou culposo no decorrer da locação.

DS

VIGÉSIMA QUARTA. As chaves do imóvel serão entregues ao(à) LOCATÁRIO(A) depois de formalizado o respectivo contrato locativo, compreendidas as assinaturas das partes, fiadores e o reconhecimento das respectivas firmas.

SS

VIGÉSIMA QUINTA. O(A) LOCADOR(A) não responderá, tão logo efetivada a locação, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao(à) LOCATÁRIO(A) ou a terceiros existentes no imóvel, cabendo ao(à) LOCATÁRIO(A) mudar a fechadura do imóvel, se assim o desejar.

VIGÉSIMA SEXTA: Pelo inadimplemento de qualquer cláusula ou condição estipulada neste contrato, incluindo-se a hipótese de atraso no pagamento do aluguel e demais encargos da locação, em período superior a 30 (trinta) dias, o(a) LOCATÁRIO e seus fiadores sujeitar-se-ão, além das medidas judiciais cabíveis, ao registro de seus nomes e CPF's no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC), independentemente de serem avisados ou notificados.

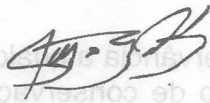
VIGÉSIMA SÉTIMA: O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato, constitui seu(s) fiador(es) como seus procuradores para em sua ausência gerada por motivo de viagem ou mudança de endereço, residência ou domicílio, ficando os mesmos investidos de poderes para em nome do locatário, receberem citações, intimações ou notificações judiciais e extrajudiciais, relativamente as ações de despejo, execução ou outras ligadas a locação ora ajustada.

VIGÉSIMA OITAVA. O foro deste contrato é o da comarca do local do imóvel, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja.

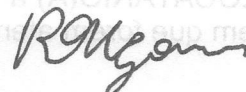
Assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento, em 02 vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Contagem, 21 de janeiro de 2025.

Locador(a):  
**Toyoshigue Okano**



Locatário(a):  
**Associação Beneficente de Amparo Social – ABAS**



Rua Iretama, 165 | Novo Eldorado | Contagem/MG | (31) 3565-3506

DÉCIMA NONA: Como fiador(es) e principal(is) pagador(es), o(a) LOCATÁRIO(A) oferece as pessoas descritas na página 01 deste instrumento, que, declarando, SOB AS PENAS DA LEI, seu estado civil ora declinado, assina(m), solidariamente entre si e com o(a) LOCATÁRIO(A), o presente contrato e renuncia(m), expressamente, a todos os benefícios, inclusive de ordem, do Código Civil, renunciando especialmente aos seus artigos 827, *caput*, 835 e 836, segunda parte, ficando, ainda, expressamente estipulado que a garantia constante desta cláusula vigorará mesmo que a locação seja prorrogada, de forma verbal ou escrita, por prazo determinado ou indeterminado, até a efetiva entrega das chaves do imóvel locado ao(à) LOCADOR(A) pelo(a) LOCATÁRIO(A), nos termos do art. 39 da Lei nº. 8.245/91, abrangendo também - a fiança - a responsabilidade pelas despesas judiciais e honorários advocatícios. No caso de ser intentada pelo(a) LOCADOR(A) qualquer ação com origem neste contrato ou por força de lei, a fiança prevalecerá independentemente da vontade dos fiadores. A fiança é extensiva e gera efeitos aos herdeiros e sucessores do(s) fiador(es).

19.1. Em caso de falência, morte, insolvência ou perda da capacidade civil dos fiadores, o(a) LOCATÁRIO(A) dará novos fiadores idôneos a juízo exclusivo do(a) LOCADOR(A), no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de rescisão do presente contrato, com as sanções nele previstas.

19.2. Extinguindo-se ou perdendo-se, no curso da locação, a garantia oferecida, e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o(a) LOCADOR(A), mediante simples notificação ao (à) LOCATÁRIO(A), passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do que dispõe o art. 42 da Lei nº. 8.245/91.

19.3. O(s) fiador(es) declara(m) estar previamente de acordo com quaisquer modificações no valor do aluguel que porventura venham as partes a fazer, ficando avençado que, por ocasião dos reajustes do valor do aluguel, serão dispensadas as assinaturas dos fiadores e de seus respectivos cônjuges nos termos de aditivos e/ou adendos contratuais, valendo, para tanto, as assinaturas do(a) LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A).

19.4. A fiança é ilimitada quanto ao presente contrato, compreendendo, nos termos do art. 822 do Código Civil hoje em vigor, a dívida principal, todos os seus acessórios (especialmente os encargos da locação), bem assim a totalidade das despesas judiciais, como honorários advocatícios, custas processuais, perícias técnicas designadas em Juízo e outros corolários.

19.5. O(A) LOCATÁRIO(A) fica obrigado a apresentar informações sobre atualização dos fiadores a qualquer tempo que solicitado pela administradora e/ou locador, sob pena de constituir infração contratual por omissão destas e, conseqüentemente passível das medidas judiciais de resilição contratual por descumprimento e consecutivo despejo compulsório, nos termos do art. 9º, II, da Lei nº. 8.245/91.

VIGÉSIMA. No caso de incêndio ou de qualquer sinistro que inutilize o uso normal do imóvel, fica o presente contrato rescindido de pleno direito, cabendo, no entanto, indenização do(a) LOCATÁRIO(A) ao(à) LOCADOR(A), caso aquele(a) der causa ao sinistro.

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

**Representante legal: Rosilene Moreira Gomes Rosa**

Fiador (1)

**Marcelle de Barros Marques da Silva  
Leonardo Nogueira Menezes (Cônjuge)**



LM

Fiador(2)

**Daisy Daniela de Barros da Silva  
Silvio Braz da Silva (Cônjuge)**



Silvio

Testemunhas

**Josimar Martins de Freitas  
Elaine Aparecida Pereira Damasceno**



ED