

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
11/12/2025 - AUTOATENDIMENTO - 17.03.34
2818502818 0001

Comprovante Pix

CLIENTE: CRECHE C LAGO AZUL

AGENCIA: 2818-5 CONTA: 60.653-7

=====

SOBRE A TRANSACAO

ID: E0000000020251202175008023781051
CNPJ DO PAGADOR: 23.847.130/0001-60
VALOR: R\$3.660,00
TARIFA: R\$10,00
DATA: 02/12/2025 - 16:14:19

PAGO PARA: Zene Imoveis

CNPJ: 39.704.320/0001-68

CHAVE PIX: aluguel.zeneimoveis@gmail.com

INSTITUICAO: 14913919 CC MERCADO IMOBILIÁRIO - S

AGENCIA: 4487 - CONTA: 0000000000000077275

TIPO DE CONTA: Conta Corrente

Esta transação pode ser tarifada em até 0,99%,
com valor máximo de R\$10,00. O valor definitivo
poderá ser consultado no BBDPJ.

Notificacao enviada em: 02/12/2025 - 16:14:20

DOCUMENTO: 120202

AUTENTICACAO SISBB: 9.F10.580.335.654.B8D

Central de Atendimento BB

4004 0001

Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB

0800 729 0722

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de produ-
tos e servicos.

Ouvidoria

0800 729 5678

Reclamacoes nao solucionadas nos canais
habituais agencia, SAC e Demais canais de
atendimento.

Atendimento a deficientes auditivos ou fala

0800 729 0088

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao
e outros produtos e servicos de Ouvidoria.

RECIBO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL

RECEBEMOS DA LOCATÁRIA: **CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL LAGO AZUL**,
CNPJ: 23.847.130/0001-60, A IMPORTÂNCIA DE **R\$ 3.660,00** (TRÊS MIL,
SEISCENTOS E SESSENTA REAIS), NO DIA 02/011/2025, REFERENTE AO
PAGAMENTO DO ALUGUEL COM VENCIMENTO EM 10/12, DO IMÓVEL
COMERCIAL, LOCALIZADO NA RUA RUA RIO TIGRE, Nº 149, BAIRRO RIACHO
DAS PEDRAS - CEP 32.280-210. CONTAGEM/MG, DE PROPRIEDADE DA
LOCADORA: THEREZA JOSEPHINA BRANDÃO VIEIRA, CPF: 008.958.576-34.

BETIM, 02 DE DEZEMBRO DE 2025.

ADMINISTRADOR:



IMOBILIÁRIA ZENE IMÓVEIS -

CRECI PJ: 9423 CNPJ

39704320000168

AVENIDA BANDEIRANTES, 1045, LJ 10, CHACARAS. CEP: 32670-345
Betim/MG.

CONTATO: (31) 9 9503-0123 e-mail: aluguel.zeneimoveis@gmail.com

ATESTO QUE O SERVIÇO

FOI PRESTADO E/OU MA-

TERIAL FORNECIDO

02.12.25

Demonetado

Karina G. Santos - ME 19.303.606

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL

LOCADOR(A): THEREZA JOSEPHINA BRANDÃO VIEIRA, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG MG3.422.879 (PC-MG), inscrita no CPF sob o nº 008.958.576-34, residente e domiciliada em Belo Horizonte/MG; neste instrumento representada pelo seu procurador, o sr. **ALEX EMERICK ZENE**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no CRECI: 20.347-MG, e inscrito no CPF sob o nº 032.667.086-60, com escritório na Av. bandeirantes, 1045, loja 10, bairro Chácara, em Betim/MG, telefone/whatsapp: (31) 9 9503.0123

LOCATÁRIO: CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL LAGO AZUL, CNPJ: 23.847.130/0001-60, representada por: **ANTONIO CARLOS DA SILVA**, brasileira, aposentado, casado, portadora do RG MG m3.383.803, inscrita no CPF/MF sob o nº 391.494.986-49, residente e domiciliada na Rua Rio Paracatu, nº 135, bairro Riacho das Pedras, em Contagem/MG, telefone/whatsapp: (31) 9 7365-6871

As partes acima identificadas têm, entre si, justas e acertadas o presente Contrato de Locação Não Residencial, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descrito no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente tem como **OBJETO**, o imóvel de propriedade do **LOCADOR**, situado na Rua Rio Tigre, nº 149, bairro Riacho das Pedras, em Contagem/MG.

Cláusula 2ª. O imóvel, constituído por um galpão comercial, possuindo: banheiro, cozinha, salas e escritório, área privativa, foi entregue na data da assinatura deste contrato, pelo **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**, com pintura, parte elétrica e hidráulica em bom estado de conservação, que, desde já, aceitam expressamente, após visita ao imóvel.

OBSERVAÇÃO: O imóvel objeto deste contrato é proveniente do contrato de locação assinado em **20/08/2005**, prevalecendo em observância a **CLÁUSULA QUINTA**, que define o estado que foi entregue o imóvel na época, através de vistoria inicial, conforme transcrito na **Cláusula 18ª** deste contrato.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 3ª. O **LOCATÁRIO** utilizará o imóvel com a finalidade comercial, sendo - lhe vedado mudar a utilização, não podendo transferir ou ceder o presente contrato, nem sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel locado, a quem quer que seja por qualquer prazo e a qualquer título.

Cláusula 4ª. Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação não-residencial, restará facultado o **LOCADOR**, rescindir o presente contrato, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do **LOCATÁRIO** de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas na **Cláusula 34ª**. Salvo autorização expressa do **LOCADOR**.

DO PRAZO DE LOCAÇÃO

Cláusula 5ª. A presente locação regerá pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, a iniciar-se no dia 30 (trinta) do mês de Junho do ano de 2024 e findar-se no dia 29 (vinte e nove) do mês de Junho do ano de 2026, data a qual o imóvel deverá ser devolvido nas condições previstas na **Cláusula 18ª**, efetivando-se

com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único. Antes de vencido o prazo de locação não poderá ocorrer à finalização do contrato por ambas as partes, mesmo já tendo cumprido em parte, senão pagando para parte prejudicada, conforme multa prevista na **Cláusula 34ª**.

Cláusula 6ª. Ultrapassando 12 (doze) meses de vigência do contrato, poderá a **LOCADOR** ou o **LOCATÁRIO**, rescindi-lo a qualquer tempo, sem multa obrigando - se a comunicar com antecedência e por escrito no prazo de 30 (trinta) dias.

DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 7ª. Ultrapassando o contrato, a data prevista, ou seja, tornando-se contrato por tempo indeterminado, poderá a **LOCADOR** ou o **LOCATÁRIO**, rescindi-lo a qualquer tempo, obrigando - se a comunicar com antecedência e por escrito no prazo de 30 (trinta) dias. Ocorrendo prorrogação, o **LOCATÁRIO** e a **LOCADOR** ficarão obrigados por todo o teor deste contrato.

DO VALOR E DATA DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

Cláusula 8ª. Como aluguel mensal o **LOCATÁRIO** se obrigará a pagar o valor de **R\$ 3.327,00 (três mil, trezentos e vinte e sete reais)**.

Cláusula 9ª. O aluguel mensal vence, **IMPRETERIVELMENTE**, no dia **30 (trinta)** de cada mês.

Cláusula 10ª. A **eventual tolerância em qualquer atraso ou demora no pagamento de aluguéis**, impostos, taxas, seguro, ou demais encargos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, em hipótese alguma, poderá ser considerada como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor para todos os efeitos.

DA FORMA DE PAGAMENTO

Cláusula 11ª - O LOCATÁRIO obriga-se a efetuar o pagamento do aluguel mensal, como forma principal de pagamento através de boleto bancário, com taxa de emissão com valor de R\$ 2,85 (Dois reais e oitenta e cinco centavos) a ser enviado através de e-mail, conforme dados bancários da Imobiliária responsável pela administração do imóvel: BANCO SICOOB, agência: 4487, Conta Corrente PJ: 7.727-5, cód. Beneficiário: 1018515, titular: EMERICK BRANDÃO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

OBSERVAÇÃO: Deverá o **LOCATÁRIO(A)** enviar o comprovante de pagamento no mesmo dia para o Whatsapp: **(31) 9 9503.0123** do setor de locação da ADMINISTRADORA, para a emissão do recibo de pagamento.

DA MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO

Cláusula 12ª. Faculta o **LOCADOR**, cobrar do **LOCATÁRIO**, o(s) aluguel(éis), tributo(s) e despesa(s) vencido(s), oriundo(s) deste contrato, utilizando-se de todos os meios legais admitidos.

Cláusula 13ª. O pagamento do aluguel após o prazo de vencimento implica na multa de **10%** (dez por cento) sobre os débitos, mais correção monetária pelos índices oficiais, além de juros de mora de **0,03%** por dia de atraso. **Fica definido entre as partes que o LOCATÁRIO(A) terá uma carência máxima de 3 dias**

de carência para o pagamento do aluguel após a data de vencimento, ultrapassando esta carência a multa definida nesta cláusula será aplicada.

Cláusula 14ª. No caso de atraso superior a 10 (dez) dias, o débito será enviado para cobrança judicial, o que acarretará além de multa e demais penalidades previstas, o pagamento de honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito.

DO REAJUSTE

Cláusula 15ª. O valor do aluguel será reajustado anualmente em 10% (dez por cento), e em algum momento do contrato poderão ser revistos pelas partes através de acordo em comum.

DAS GARANTIAS

Cláusula 16ª. Como garantia do cumprimento das obrigações pactuadas e garantias de locação, fica estabelecida a nova Lei do inquilinato: **LEI Nº 12.112, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2009.**

Cláusula 17ª. Em garantia do cumprimento das obrigações aqui assumidas firma o presente contrato, na qual será utilizada a modalidade de seguro-caução, onde será pago o valor de **02 (dois) aluguéis.**

DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Cláusula 18ª. O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas a seguir, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, sendo que portas, janelas e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o **LOCATÁRIO** mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas anteriormente, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

DO CONDOMÍNIO

Cláusula 19ª. O **LOCATÁRIO** se obriga a pagar o valor do condomínio caso tenha, água e luz e demais taxas.

Cláusula 20ª. Fica desde já, ciente o **LOCATÁRIO** que estará obrigado por todas as cláusulas e/ou acordos constantes no Regulamento Interno do prédio e demais órgãos públicos.

DAS DESPESAS E DAS COBRANÇAS/DESPEJO JUDICIAL

Cláusula 21ª. O **LOCADOR** fica no direito de reaver o imóvel, caso haja o não cumprimento das cláusulas desse contrato, podendo mover a ação de despejo contra o **LOCATÁRIO**, obrigando-se, inclusive, às despesas judiciais, acessórias da dívida principal e honorários de advogado, quer quanto à ação de Despejo, quer quanto à execução de aluguéis, tributos e demais encargos, através da ação competente.

Cláusula 22ª. No caso de algum pagamento for efetuado através de cheque(s), se não compensado(s) até o quinto dia útil, contados a partir do vencimento do aluguel, ocasionará (ão) mora do **LOCATÁRIO**, facultando o **LOCADOR** à aplicação do disposto na **Cláusula 14ª.**

Cláusula 23ª. É de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO**, caso seja necessário, o pedido de ligação de energia elétrica e água junto à concessionária competente. **Fica obrigado ao LOCATÁRIO a realizar a mudança de titularidade, da CEMIG e COPASA, bem como apresentar as contas junta á LOCADORA, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após o início do contrato.**



Cláusula 24ª. Na hipótese de ser necessária qualquer medida judicial, o **LOCADOR** e ao **LOCATÁRIO**, se for o caso, poderão ser citados pelo correio, com AR (AVISO DE RECEBIMENTO) dirigido aos respectivos endereços mencionados no preâmbulo deste instrumento.

DOS TRIBUTOS

Cláusula 25ª. Além do aluguel, são encargos do **LOCATÁRIO**: a taxa e consumo de energia, taxas e consumo de água, saneamento, esgoto, condomínio, IPTU e quaisquer outras que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, que serão pagas às repartições arrecadadoras respectivas. Incumbe ao **LOCATÁRIO**, também, satisfazer por sua conta as exigências das autoridades sanitárias de higiene.

PARÁGRAFO ÚNICO: Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do **LOCATÁRIO**, os mesmos ficarão obrigados a pagar, além da multa prevista na **Cláusula 34ª**, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado cujo encontrou e que, sobretudo, teve conhecimento no laudo de vistoria.

BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

Cláusula 26ª. Nenhuma obra ou modificação será feita no imóvel sem autorização prévia e escrita do **LOCADOR**. Qualquer benfeitoria porventura construída adere ao imóvel, renunciando ao **LOCATÁRIO**, expressamente, ao direito de retenção ou de indenização, salvo se convier o **LOCADOR** que tudo seja reposto no anterior estado, cabendo, neste caso, ao **LOCATÁRIO** fazer a reposição por sua conta, responsabilizando - se por aluguéis, tributos e encargos até a conclusão da obra.

DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula 27ª. O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o receberam, sendo que as instalações elétricas, hidráulicas e acessórias deverão também, estar em perfeitas condições de funcionamento. Assim, finda a locação, obriga - se o **LOCATÁRIO** a entregar o imóvel locado em condições de imediata e plena ocupação, conservação e asseio. A substituição que se fizer necessária, de qualquer aparelho ou peça existente no imóvel, será feita por outra de mesma qualidade.

Cláusula 28ª. O período de realização das obras e reparos necessários à reposição do imóvel nas condições em que foi alugado será considerado período de locação, sujeito a pagamento do aluguel e demais encargos legal e contratualmente previstos.

Cláusula 29ª. É de responsabilidade de o **LOCATÁRIO** apresentar pago todas as contas e tributos referente ao imóvel locado, solicitar o consumo final de água e energia, o pagamento dos respectivos consumos, o desligamento e encerramento de contrato junto a concessionária competente, quando da entrega do imóvel.

Cláusula 30ª. A locação somente terminará com a devolução das chaves do imóvel e prova da quitação de todas as obrigações e encargos da locação, não se considerando como término da locação o ato de abandonar as chaves do imóvel.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula 31ª. Se a qualquer tempo pretender o **LOCADOR** colocar à venda o imóvel, deverá propor por escrito ao **LOCATÁRIO** que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial. Terá o **LOCATÁRIO**, direito de preferência, nos termos do art. 27 e seguintes da Lei 8.245/91.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL

IMÓVEL: Rua Rio Tigre, nº 149,

DO FORO

Cláusula 38ª. O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de Belo Horizonte/MG, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo;

Por estarem, assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas, para que produza os efeitos previstos e legais.

Belo Horizonte, 30 de Junho de 2024.

LOCADOR:

gov.br

Documento assinado digitalmente

THEREZA JOSEPHINA BRANDÃO VIEIRA

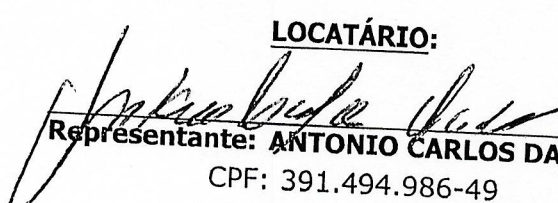
Data: 22/04/2025 20:19:53-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

THEREZA JOSEPHINA BRANDÃO VIEIRA

CPF: 008.958.576-3

LOCATÁRIO:


Representante: ANTONIO CARLOS DA SILVA

CPF: 391.494.986-49

CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL LAGO AZUL
CNPJ: 23.847.130/0001-60

ADMINISTRADOR:

gov.br

Documento assinado digitalmente

ALEX EMERICK ZENE

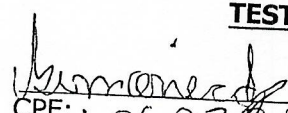
Data: 22/04/2025 19:56:02-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ALEX EMERICK ZENE - CRECI 20.347MG

CPF: 032.667.086-60

TESTEMUNHAS:


CPF: 12627038600

CPF: _____

Cláusula 32ª. O **LOCATÁRIO** não se manifestando no prazo estipulado, contido na cláusula 31ª, permitirá desde logo a **LOCADOR e/ou ADMINISTRADOR**, vistoriar, em horários agendados previamente, o imóvel com possíveis pretendentes.

DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS

Cláusula 33ª. O **LOCADOR e/ou ADMINISTRADOR**, poderá visitar o imóvel, durante a locação, para verificar o exato cumprimento das cláusulas desse contrato.

Parágrafo Único: O **LOCADOR e/ou ADMINISTRADOR** poderá, ainda, visitar o imóvel, durante a locação para averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Constatando-se algum vício, causados pelo **LOCATÁRIO**, que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido ao **LOCATÁRIO**, realizar o conserto no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo acordado entre as partes. Não ocorrendo o conserto, o **LOCADOR** ficará facultado a RESCINDIR O CONTRATO, sem prejuízo dos numerários previstos neste contrato. **DAS INFRAÇÕES**

Cláusula 34ª. A infração de qualquer das cláusulas deste contrato, bem como inobservância das normas utilização já referidas, acarretará a sua imediata rescisão, de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial. Em caso de infração do presente contrato, fica estipulado a multa no valor correspondente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel em vigor, reduzido proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 413 do Código Civil a ser paga pela parte infratora em benefício da parte prejudicada, sem prejuízo de outras cominações de direito, exceto quando da ocorrência das hipóteses previstas na **Cláusula 35ª**.

DA RESCISÃO CONTRATUAL

Cláusula 35ª. Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independente de qualquer comunicação prévia ou indenização por parte do **LOCADOR**, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente de dolo ou culpa do **LOCATÁRIO**; bem como quaisquer outras hipóteses que maculem o imóvel de vício e impossibilite sua posse;
- b) Em hipótese de desapropriação do imóvel alugado.

Cláusula 36ª. Se o ocorrer à rescisão do presente contrato, antes de decorrido o prazo ajustado no preâmbulo deste instrumento, obriga-se, a parte infratora, a pagar em benefício da parte prejudicada a multa compensatória correspondente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel em vigor, reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 413 do Código Civil, na base de 1/12 (um doze avos) para cada mês já transcorrido.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 37ª. As obrigações assumidas neste instrumento estendem-se aos herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes a qualquer título, para os efeitos de direito, ressalvadas e observadas às disposições legais.

