



Rua Ref. Duque de Caxias, Nº 335 A, Praça Petrobrás Petrolândia, Contagem/MG
CEP: 32072-170 - FONE: (031) 3397-5124

CONTRATO DE LOCAÇÃO

TIPO: Não residencial – Ação Social
IMÓVEL: Rua Quatro nº288 – Galpão – Tropical – Contagem - MG
LOCADOR: LUIZ CLAUDIO FURTADO
LOCATÁRIO: OBRA SOCIAL MARIA DO CARMO FONSECA SILVA (OSMCFS)
FIADOR: IDERALDO BELTRAME LAIA
FIADOR: EVERALDO BELTRAME LAIA
VALOR: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)
VIGÊNCIA: 01 de junho de 2025 a 30 de abril de 2026

Pelo presente instrumento particular de locação, que entre si, fazem de Sr.(a) **LUIZ CLAUDIO FURTADO** Brasileiro, casado, aposentado portador do **CPF: 245.398.306-78** e da **CI: M-983.100**; neste ato representado (a) pela **RG IMOVEIS LTDA**, com CGC: 02305346/0001-23, localizada à Rua Refinaria Duque de Caxias, 335/01, Petrolândia, Contagem/MG; representada pelo Sr. **REGINALDO DE ALMEIDA SALLES**, brasileiro, viúvo, portador do CPF: 645.082.006-30; e de outro lado: **OBRA SOCIAL MARIA DO CARMO FONSECA E SILVA**, inscrita sob **CNPJ: 07.811.509/0001-63**, representada pelo Sr.(a) **ADRIANE CRISTINA PIMENTA PIRES BISPO**, portadora do **CPF: 133.596.126-71** e da **CI:M- 16.806.224** têm justos e contratados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O primeiro doravante nomeado, aqui designado apenas como **LOCADOR (A)**, sendo proprietário do imóvel (**GALPÃO**) situado a **Rua Quatro Nº288 – Tropical – Contagem – MG** dá em locação no estado em que se encontra, conforme **TERMO DE VISTORIA**, em anexo, ao segundo doravante nomeado, aqui designado apenas como **LOCATARIO (A)**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação é de **10 (dez) meses**, com início em **01 de junho de 2025**, e a terminar impreterivelmente no dia **30 de abril de 2026** data em que o **LOCATARIO(A)** se obriga a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, livre e em perfeitas condições como o recebe neste ato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, uma vez que, após, **30 de abril 2026** este contrato não se renovará automaticamente.

Findo o prazo da locação e permanecendo o **LOCATÁRIO** no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do **LOCADOR**, presumir-se-á prorrogada a locação, por prazo indeterminado, tornando-se inalteradas as demais garantias contratuais, inclusive quanto à fiança, até a devolução definitiva das chaves do imóvel objeto deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Antes do vencimento do prazo ajustado nesta **CLÁUSULA**, o(s) **LOCADOR** somente poderá retornar o imóvel em caso de infração contratual do(s) locatário(s) ou hipóteses legais. O **LOCATÁRIO (A)** não poderá devolver o imóvel antes do prazo estipulado, sob pena de pagamento de multa proporcional ao período não cumprido do contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O **LOCATÁRIO (A)** assume o compromisso de desocupar o imóvel após o encerramento do prazo previsto no caput. Contudo, caso permaneça no imóvel, fica ciente do disposto no artigo 59, § 1º inciso VIII, da Lei 8.245/91, que autoriza o juiz a conceder despejo liminar, uma vez encerrado o prazo contratual, por se tratar de locação comercial o que se opera por força de lei.

Adriane



Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

VIII – o término do prazo da locação não residencial, tendo sido proposta a ação em até 30 (trinta) dias do termo ou do cumprimento de notificação comunicando o intento de retomada (Lei 8.245/91, com alterações da Lei 12.112/09).

SEGUNDA – DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO: O aluguel mensal, livremente convencionado e de **R\$ 3.500,00 (três mil, quinhentos reais)** que será pago pelo **LOCATARIO (A)**, em moeda corrente no país, até o dia **01 (primeiro)** de cada mês, improrrogavelmente, através de boleto bancário que será enviado para o e-mail do locatário, ou no escritório da **RG IMÓVEIS LTDA.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A mora no pagamento do aluguel ocorrerá no dia imediatamente após o seu vencimento, situação na qual poderá o **LOCADOR (A)** ajuizar a competente ação de despejo por falta de pagamento, independentemente de aviso, carta, notificação ou interpelação judicial, não necessitando o **LOCADOR (A)** de aguardar qualquer prazo para propositura da **AÇÃO DE DESPEJO/COBRANÇA** ou **EXECUÇÃO** contra o **LOCATÁRIO (A)** OU **SEU(S) FIADOR (ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este aluguel mensal sofrerá correção acumulada automaticamente, anualmente, ou em menor dos prazos caso venha à lei permitir, e terá por base a variação do Índice: **IGPM (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os cheques que por ventura a Administradora, por liberalidade aceitar, sem que isso constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro vício, anulam a quitação por ele conseguida, tornando o (a) **LOCATARIO (A)** e seu(s) fiador (es) inadimplente(s), sujeitando-o a ação de despejo e as penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

PARÁGRAFO QUARTO: O prazo para pagamento dos alugueis e demais encargos, e improrrogável e qualquer atraso admitido não implicará em moratória, mas apenas em mera tolerância da Administradora e/ou do **LOCADOR (A)**, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião ou hipótese, pelo (a) **LOCATARIO (A)** ou seu **FIADOR (ES)** como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

TERCEIRA – DOS ENCARGOS: Além do aluguel mensal o(a) **LOCATÁRIO(A)**, pagará aos órgãos competentes, diretamente ou por intermédio da **RG IMÓVEIS LTDA**, o **IPU** (imposto predial e territorial urbano), as Taxas de luz e força, de água e esgoto, limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou Estado, que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, inclusive **PREMIO DE SEGURO CONTRA INCÊNDIO**, as despesas normais e ordinárias de condomínio durante o período da locação, mesmo que lançados em nome de outros, na forma que melhor convier ao(a) **LOCADOR(A)**. Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios, serão divididos proporcionalmente a área de cada um.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **SEGURO CONTRA INCÊNDIO DO IMÓVEL**, objeto deste contrato, será feito pelo (a) **LOCATARIO (A)** em nome do **LOCADOR (A)** e para benefício exclusivo deste, em **CIA** de seguros indicada pela administradora, sendo o prêmio inicial, calculado sobre o valor venal do imóvel, e será renovado anualmente, com base no valor venal



real do mercado da época da renovação, e reembolsado ao (a) LOCADOR (A) pelo LOCATÁRIO (A), quando exigido pelo mesmo.

QUARTA – CONTAS DE ÁGUA E LUZ – TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: Obriga-se o **LOCATÁRIO (A)** a transferir a conta de **ÁGUA** e **LUZ** para o seu nome, em prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar desta data, sob a pena de não o fazendo constituir infração contratual **GRAVE**, incorrendo na multa estatuida na **DÉCIMA TERCEIRA CLÁUSULA**, com a consequente rescisão do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em caso do **LOCATÁRIO (A)** ultrapassar o prazo de 30 (trinta) dias previsto no *caput*, mas providenciar a transferência de titularidade fica acordado que não haverá decadência do direito do **LOCADOR** em rescindir o contrato. Entretanto, poderá optar o **LOCADOR (A)**, a seu exclusivo critério, por não rescindir o contrato, mas exigir a multa estipulada.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso seja constatada qualquer irregularidade no relógio medidor do consumo de água e/ou luz, ocorrida durante a vigência do contrato de locação, a responsabilidade por eventuais multas e cobrança de consumo médio ou despesas adicionais diversas, é **EXCLUSIVA** do **LOCATÁRIO (A)**. Caso o **LOCADOR (A)** arque com o pagamento de eventuais débitos para regularização do fornecimento da unidade consumidora, poderá o **LOCADOR (A)** recobrar os valores despendidos do **LOCATÁRIO (A)**, acrescidos de juros, correção monetária, custas processuais e honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento) do valor da causa.

QUINTA – DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES: Todos os avisos, comunicações, circulares, intimações endereçadas ao (a) **LOCADOR (A)**, pelos órgãos públicos e síndicos, concessionárias de serviços públicos e afins, deverão ser imediatamente entregues à **RG IMÓVEIS LTDA**, sob pena de ficar o(a) **LOCATÁRIO(A)**, responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão e perdas e danos ocasionados ao(a) **LOCADOR(A)**.

SEXTA – DO ATRASO DO PAGAMENTO – PENALIDADE: O pagamento de alugueis e encargos após seu vencimento será automaticamente acrescidos de multa de 10% (Dez por cento) sobre o valor total do débito, independentemente de qualquer carta, aviso, notificação ou interpelação, sendo esta multa pactuada conjuntamente em virtude da simples mora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Sendo encaminhado ao DEPARTAMENTO JURIDICO da empresa e/ou ADVOGADOS para cobrança, serão ainda devidos pelo (a) **LOCATÁRIO (A)**, e seus **FIADORES (AS)**, as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito mais correção monetária cumulativamente até a efetiva liquidação, além de custos processuais, essa taxa apenas será cobrada se houver ajuizamento de ação.

PARÁGRAFO SEGUNDO- Caso o atraso exceda 30 (trinta) dias, incidirão ainda, juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária, despesas com correspondências AR ou notificações cartorárias, independente ao ajuizamento ou não das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em caso de necessidade de ajuizamento de quaisquer ações por parte do **LOCADOR (A)**, decorrente do descumprimento de obrigações do **LOCATÁRIO (A)**, como despejo por falta de pagamento, execução, denúncia vazia ou outras, serão devidos **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NO IMPORTE DE 20% (VINTE POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CAUSA**, salvo se **MAIOR PERCENTUAL VIER A SER FIXADO EM LEI**. Se o débito se mostrar superior ao valor da causa, sobre este incidirão os honorários advocatícios, que melhor representarão a situação.

Chakina



PARÁGRAFO QUARTO: No caso de não cumprimento deste contrato, o LOCATÁRIO (A) e SEUS FIADORES (AS) terão seus nomes incluídos nos arquivos do SPC (SERVIÇO DE PROTEÇÃO AO CREDITO) ou outros órgãos restritivos/consultivos de crédito, que a administradora do imóvel optar, por iniciativa da administradora, e todas as custas pela inclusão serão acrescidas ao débito do LOCATÁRIO(A).

PARÁGRAFO QUINTO – A falta de pagamento de aluguéis e acessórios, por ser dívida líquida, certa e exigível, assegura ao LOCADOR (A) a propositura de Ação de Execução, nos termos do art. 585, inciso V do Código de Processo Civil.

SETIMA – DO USO E DESTINAÇÃO: O imóvel, objeto da presente locação é destinado exclusivamente para **ATENDER AS ATIVIDADES PROPOSTAS NO PLANO DE TRABALHO** do(a) LOCATÁRIO(A), não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito do (a) LOCADOR (A).

PÁRAGRAFO PRIMEIRO: No caso de pessoa jurídica, a cessão, sublocação ou transferência ficará de pleno direito caracterizada caso o(s) sócio(s), à época da assinatura deste contrato, ceder (em) ou transferir (em) a terceiros a qualquer tempo o controle societário.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Compete ao (a) LOCATÁRIO (A), examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se é compatível com seu ramo de atividade o local do imóvel, objeto deste contrato, ficando o (a) LOCADOR (A) isento (a) de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO do (a) LOCATÁRIO (A), devendo neste caso, o (a) LOCATÁRIO (A), responder pelos aluguéis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse, e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa para os casos de infração contratual.

OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: O (A) LOCATÁRIO (A) não poderá, em nenhuma hipótese fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito do(a) LOCADOR(A), quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das modificações do imóvel. Se apesar desta proibição vier o(a) LOCATÁRIO(A) a efetivar benfeitorias, acessões ou construções, que sejam NECESSARIAS, ÚTEIS OU VOLUPTARIAS, ficará obrigado, a remove-las se o(a) LOCADOR(A), assim o desejar. Caso o(a) LOCADOR(A) resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) nenhum direito à indenização pelas mesmas, e em hipótese alguma, direito a retenção do imóvel, uma vez que as mesmas aderirão ao mesmo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(a) LOCATÁRIO(A) fica ciente que o(a) LOCADOR(A) não tem qualquer interesse na modificação do imóvel e por isso, não autoriza a implementação de benfeitorias ou acessões no mesmo. Portanto, somente com o consentimento PRÉVIO, ESCRITO E INEQUÍVOCO, se autorizará modificações (benfeitorias, supressões ou acessões) no imóvel dado em locação, sendo que a DESOBEDIÊNCIA DESTA CLÁUSULA ACARRETERÁ PREJUÍZOS APENAS AO LOCATÁRIO (A), que ao descumpri-la, terá cometido infração grave ao contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Em confirmação ao dever recíproco de lealdade e boa fé, o LOCATÁRIO (A) RENUNCIA EXPRESSAMENTE ao direito de retenção ou indenização por eventuais modificações (benfeitorias, supressões ou acessões) eventualmente promovidas no imóvel locado.

NONA – DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL (EIS): O (A) LOCATÁRIO (A) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do TERMO DE VISTORIA procedida no imóvel locado e que faz parte integrante a este, confessa que o recebe em perfeito estado, e com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer à suas custas exclusivas, todas e quaisquer reparos,

consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, salvo vícios ocultos restituindo-se o imóvel quando finda a locação, e em perfeito estado de conservação e funcionamento, completamente pintado com técnica, nas mesmas cores atuais e com a mesma qualidade de tinta, limpo, encerado ou sintecado, de forma que possa o mesmo a ser alugado a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro (a) de mesma qualidade.

TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Galpão

- **Portão 01 correção** de metalon com pintura em esmalte na cor azul escuro em bom estado de conservação e funcionamento, fechadura com chave funcionando normalmente. 1 **Cadeado** em bom estado de conservação e funcionamento.
- **Portão 02 bandeira** de metalon com pintura em esmalte na cor azul escuro em bom estado de conservação e funcionamento, pintura nova, com fechadura com chave funcionando normalmente.
- **Piso** de cimento em mau estado, partes sem acabar e partes em alto relevo.
- **Paredes** de alvenaria em bom estado de conservação, somente no reboco, parte em lamina de zinco em bom estado de conservação.
- **Telhado** de zinco com metalon com pintura em esmalte na cor azul escuro em bom estado de conservação e devidamente afixado. 4 **Luminária redonda** de ferro em bom estado de conservação e funcionamento, com lâmpadas.

Banheiros dois banheiros

- 2 **Portas** de metalon em bom estado de conservação e funcionamento, com maçanetas e fechaduras com chaves funcionando normalmente.
- **Piso** de cerâmica em bom estado de conservação, com três ralos em PVC em bom estado de conservação e devidamente afixados.
- **Paredes** de cerâmica em bom estado de conservação, sem furos, parte somente no reboco.
- **Teto** de alvenaria com pintura em tinta acrílica na cor branco neve em bom estado de conservação.
- 1 **Janelas basculante** de ferro em bom estado de conservação e funcionamento, com trinco e puxadores em bom estado de conservação e funcionamento.
- 1 **Pia** de fibra em bom estado de conservação e funcionamento. 1 **Torneira** de inox em bom estado de conservação e funcionamento.

Copa

- **Piso e rodapé** de granito em bom estado de conservação e devidamente afixado.
- **Parede** de alvenaria em bom estado de conservação, somente no reboco.

É EXPRESSAMENTE PROIBIDO A FIXAÇÃO E OU PERFURAÇÃO DE PREGOS E PARAFUSOS NAS PAREDES AZULEJADAS.



1º) O objetivo principal deste documento é o de relatar danos já existentes no imóvel, para, quando da sua restituição, não seja cobrado pelo locador do locatário, nenhum estrago que porventura ele locatário, não tenha sido responsável. (Lei 8.245 artigo 23 incisos III, V e artigo 22 inciso V).

2º) O locatário terá um prazo irrevogável de 5 dias da assinatura, para inserir qualquer observação deste documento com o objetivo de resguardar seus direitos futuros, sendo que tais observações só terão validade se feitas em (três) 03 vias e com a anuência da administradora. Após este prazo, não serão aceitas reclamações ou contestações.

3º) Os danos ocorridos no imóvel causados pela ação do tempo ou uso normal, não serão de responsabilidade do locatário, salvo se pactuados no contrato, por exemplo, a responsabilidade do locatário proceder pintura nova e outras manutenções. (Lei 8.245 artigo 23 inciso III e artigo 22 inciso III).

4º) Os cômodos, instalações e acessórios, porventura não citados neste documento ou não retificados pelo locatário, subentende-se que encontram-se em perfeito estado de uso e conservação.

5º) Em alguns casos, além deste laudo, ficará arquivado na administradora após vistas pelo Locatário(a), fotos digitais do imóvel tiradas à época do início da locação, para auxílio na comprovação do estado do mesmo quando da entrega das chaves ao Locatário.

6º) Findo o contrato de locação, o LOCATÁRIO(A) se obriga a proceder a devolução do imóvel, objeto desta locação, no estado em que recebeu, ciente de que as chaves só serão recebidas pela Administradora, após a nova vistoria para a constatação do cumprimento do contrato, especialmente no que se dispõe a 8.ª e 9.ª cláusulas do contrato de locação.

7º) Se por qualquer motivo ou circunstâncias, o(a) LOCATÁRIO(A) não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar fundamentadamente sua ausência, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas agendando-se nova data, ter-se-á como válida a vistoria realizada e assinada por 02 (duas) testemunhas, gerando obrigações para o(a) LOCATÁRIO(A) e fiadores, sendo que estes deverão responder por todos os encargos da Locação até o final da vistoria que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos, com a efetiva entrega das chaves.

8º) Se houver necessidade de vistoria judicial para apuração de valores de estrago e recomposição do imóvel ao estado atual, o locatário pagará os aluguéis até o término da vistoria independentemente, das demais multas, valores de ônus, decorrentes das infrações contratuais, além das despesas processuais que decorrerem do processo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento da condição desta cláusula a RG IMÓVEIS LTDA, somente receberá as chaves em definitivo do imóvel, ora locado, após vistoria regular realizada por um seu REPRESENTANTE, assistida pelo (a) LOCATÁRIO (A), valendo o TERMO DE VISTORIA para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causado pelo (a) LOCATÁRIO (A) ou a administradora recebam por qualquer circunstância o imóvel necessitando de reparos, fica este último autorizado a providenciá-los, mediante tomada de preço de 03 (três) empresas especializadas, sendo certo o não ressarcimento pelo LOCATÁRIO (A) ou FIADORES, das despesas efetuadas acarretará a sua cobrança por via judicial, acrescidos de juros, correção monetária, custas advocatícias e demais, inclusive o aluguel dos dias em que o imóvel ficara fechado para os devidos reparos, servindo de título hábil o recibo passado pelo executante dos serviços.

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

B) Quando por qualquer motivo ou circunstância, o LOCATÁRIO (A) não comparecer ao ato de realização da Vistoria e não justificar, no prazo de 24 horas, o motivo de

Robinson



sua ausência, o LOCADOR(A), poderá promover, como medida acautelatória de seus direitos, a realização de uma perícia Técnica ou vistoria para a verificação do estado do imóvel locado, hipótese em que o (a) LOCATARIO(A) continuará a responder, a título de indenização pelos alugueis e demais encargos, até a conclusão da perícia, que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: É vedada a fixação de pregos nas paredes, portas e janelas, e o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mal cheiro nas dependências do imóvel locado.

DECIMA- DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES E CORRETORES: É assegurado ao (a) LOCADOR (A) e a sua administradora, durante a vigência de locação, o direito de vistorias ao imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros, com prévio aviso de agendamento.

PARÁGRAFO ÚNICO: Durante a visita, se constatado pelo (a) LOCADOR (A) ou sua administradora a existência de danos e estragos, o (a) LOCATARIO (A) terá o prazo de 07 (sete) dias para recuperar e consertá-los sob pena de poder o (a) LOCADOR (A) considerar rescindido este contrato, e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

DECIMA PRIMEIRA – DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELETRICAS, HIDRAULICAS, SANITARIAS E OUTRAS: Quaisquer reclamação ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no TERMO DE VISTORIA inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 05 (cinco) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) LOCATARIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

DECIMA SEGUNDA – DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES: A LOCATARIA deste Contrato, aceita expressamente o recebimento de notificações, cartas ou avisos extrajudiciais através dos correios, fax ou correios, e ainda, em caso de pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com a Lei 8.245/91 Artigo 58, inciso IV, a serem citados, notificados ou intimados mediante Telex, Fax-Simile, Carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

PÁRAGRAFO PRIMEIRO: Na possibilidade de o(a) LOCATARIO (A) se ausentar do Brasil por mais de 30 (trinta) dias, o LOCATARIO(A) outorga, desde já, por este instrumento, procuração aos FIADORES qualificados neste contrato, poderes especiais para receberem citações em seu nome.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A RG Imóveis Ltda. possui poderes apenas de administração do imóvel locado, não possuindo poderes para ser citada em nome do LOCADOR (A), em caso de ser promovida qualquer ação judicial.

DECIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificações ou interpelações judiciais e sem que assista ao(a) LOCATARIO(A) direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- A) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça a sua ocupação, mesmo sem culpa do(a) LOCATARIO(A) e dos que estão sob sua responsabilidade;
- B) Processo de desapropriação, total ou parcial;
- C) Se constatado pela licença sanitária, estiver o imóvel sem condições de uso de acordo c/ vistoria judicial ou administrativa de órgãos responsáveis que apure estar a construção ameaçando a ruir;

19/05/2010



- D) Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.
- E) Necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

DECIMA QUARTA – DA MULTA: Fica estipulada multa punitiva e não compensatória correspondente a 03 (Três) vezes o valor do aluguel vigente, para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, independentemente de qualquer interpelação, sem prejuízo das perdas e danos que o LOCADOR (A) experimentar em razão de falta de recebimento de aluguéis e acessórios da locação e ainda, referente às eventuais danos causados no imóvel locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Para cobrança da multa referida nesta cláusula, concorda o LOCATÁRIO (A) com a utilização do contrato como título executivo extrajudicial.

DECIMA QUINTA – DA VENDA DO IMÓVEL: Se futuramente o imóvel ora locado for posto a venda, o(a) LOCATÁRIO(A) somente terá a preferência de compra se a lei assim estipular, devendo manifestar-se dentro do prazo de 30 (Trinta) dias e caso não queira ou não possa adquirir o imóvel, permitirá que os interessados na compra o visitem em horário comercial de segunda a sexta feira, salvo combinação prévia entre as partes signatárias deste contrato. Caso a venda seja efetuada o proprietário pagará ao LOCATÁRIO (A), a multa estipulada na DECIMA QUARTA CLAUSULA.

PARÁGRAFO ÚNICO – O LOCATÁRIO (A) está ciente que, em sendo vendido o imóvel para TERCEIROS, terá o COMPRADOR direito de DENUNCIAR O CONTRATO, cujo prazo de desocupação será o previsto em lei e, na sua falta, o de 30 (trinta) dias corridos.

DECIMA SEXTA – DA CORREÇÃO NA INFRAÇÃO: Na hipótese de haver cobrança judicial o(a) LOCATÁRIO(A) e seus fiadores, além das despesas processuais, pagará os honorários advocatícios de ADVOGADO do(a) LOCADOR(A), na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito ou sobre o valor da causa, sendo sempre considerado aquele que for maior, corrigido pelo IGPM (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO), apurados pela Fundação Getúlio Vargas, ou que por ventura venha a ser fixado pelo governo, até a data da liquidação correção está a ser feita inclusive sobre as multas e os valores relativos as perdas e danos constantes no(s) imóvel(eis). No que se refere aos honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento), a LOCATÁRIA reconhece ter conhecimento de que a lei fixa honorários advocatícios em caso de purga da mora no importe de 10% (dez por cento), somente nos casos em que não haja disposição diversa no contrato. Como a lei assegura o direito das partes em fixarem a verba honorária acima de 10% (dez por cento), fica estipulado o patamar de 20% (vinte por cento), conforme autoriza expressamente o art. 62, inciso II, letra "D" da Lei de Locações – 8.245/91, sendo esta estipulação decorrente da livre manifestação de vontade de ambas as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se constatada a inobservância a quaisquer condições ou Cláusulas deste Contrato, sobretudo a relativa ao estado da conservação do imóvel, e mesmo que o (a) LOCATÁRIO (A) venha a optar pelo depósito das chaves em Juízo ou força dele, responderá o mesmo, pelos aluguéis e demais encargos da locação até a data em que forem atendidas as exigências deste contrato, do Laudo de vistoria assinado pelas partes, e o Termo final da Perícia Judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A RG IMÓVEIS LTDA, poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) LOCATÁRIO(A) no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (Luz, água, condomínio, IPTU, impostos, taxas, etc.).

DECIMA SETIMA – DA FIANÇA: COMO FIADOR E PRINCIPAL PAGADOR E DEVEDOR solidariamente responsável (eis) pelo exato cumprimento de todas as cláusulas e obrigações deste contrato, incluindo-se aluguéis, acessórios, taxas condominiais e de serviços públicos, multas, juros e correção monetária, reforma e reposição do imóvel ao estado do início da locação,



sinistros no imóvel, honorários advocatícios, custas e despesas processuais e tudo mais que envolver as obrigações do LOCATÁRIO (A), assinam-no juntamente com o(a) LOCATÁRIO(A) o(a) Sr.(a) **IDERALDO BELTRAME LAIA** brasileiro, empresário portador do **CPF: 028.492.976-07** e da **CI: MG-8.974.605** residente e domiciliado à Rua Senhorinha Gomes Martins nº 133 CS – Tropical – Contagem – MG – 32.070.350; Sr(a) **EVERALDO BELTRAME LAIA** brasileiro, casado, microempresário portador do **CPF:003.473.986-69** e da **CI:MG-7.756.529** residente e domiciliado a Rua Vinte e Oito N°41 CA A – Tropical – Contagem – MG – 32.070.340.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) Fiador (es) do presente contrato não poderá(ão) eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente, como desistindo desde já tem, dos benefícios de ordem da divisão, bem como dos favores dos Artigos: 827, 835, 836, 837, 838, 839, do Novo Código Civil (Lei 10.406/2002).

PARÁGRAFO SEGUNDO: A garantia constante desta cláusula vigorará ainda que a locação seja prorrogada e até efetiva entrega das chaves do imóvel, o que se dará quando o(a) LOCATÁRIO(A) tiver cumprido suas obrigações, inclusive depois de realizada a Vistoria Final, conforme art. 39 da Lei 8.245/91 e manifestação de vontade contida neste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A Fiança abrangerá o período em que for prorrogado o contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando o(s) Fiador (es) desde já, todos os reajustes de alugueis negociados pelo(a) LOCATÁRIO(A). Caso o fiador tenha a intenção da desoneração, deverá comunicar ao locador, e ficará obrigado por todos os efeitos da fiança, durante 120(cento e vinte) dias após tal notificação.

PARÁGRAFO QUARTO: Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no Artigo 40 da Lei 12.112/09, o locatário deverá substituir o(s) FIADOR (ES), no prazo de 30 (trinta) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal.

PARÁGRAFO QUINTO – Havendo mais de um FIADOR, na hipótese de um deles pretender se exonerar das obrigações contratuais ora firmadas, cumprindo todos os requisitos legais, será configurado o enfraquecimento da garantia locatícia, situação na qual o LOCATÁRIO (A) deverá apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a exoneração do antigo FIADOR, outro FIADOR de idoneidade financeira correspondente, no mínimo, às características do FIADOR exonerado, sob pena de se configurar a manutenção da garantia enfraquecida e infração contratual, ensejando a respectiva ação de despejo.

PARÁGRAFO SEXTO – Ocorrendo, por qualquer motivo, a perda da garantia deste contrato, será permitida a cobrança antecipada dos aluguéis, conforme assegura o art. 42, até que seja providenciada nova garantia ou promovida a rescisão contratual. Contudo, este item não assegura ao LOCATÁRIO (A) qualquer direito a continuar como vínculo locatício sem a devida garantia, vez que está se mostra como situação indispensável para firmar o contrato.

DECIMA OITAVA – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGULAMENTO INTERNO: Tratando-se de imóvel (eis) em condomínio fica o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado a respeitar e fazer respeitar a Convenção e o Regulamento Interno do Edifício, por si, seus dependentes, visitantes e Terceiros, cujos Termos declara conhecer e promete cumprir, sob pena de responsabilidade civil e aplicação de multa contratual prevista neste instrumento.

DECIMA NONA – DOS SUCESSORES E HERDEIROS: Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

VIGESIMA – DA OBRIGAÇÃO DO(A) LOCATÁRIO(A) APÓS O RECEBIMENTO DAS CHAVES: O(A) LOCADOR(A) não responderá após a entrega das chaves ao(a) LOCATÁRIO(A), por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao(a) mesmo ou de terceiros, por ventura

19/04/2019



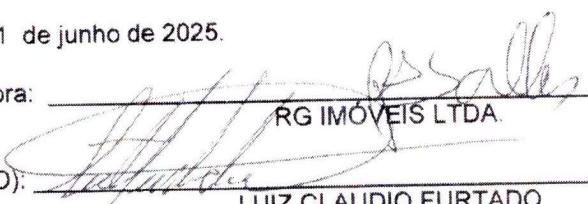
existentes no imóvel. Caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) mudar o segredo da(s) chave(s) do imóvel ora locado, se assim o desejar e sem ônus algum para o(a) LOCADOR(A).

VIGESIMA PRIMEIRA – DO FORO: As partes elegem o foro da cidade de Contagem – MG, para dirimir quaisquer litígios referentes a este contrato.

E por estarem justos e acordados assinam o presente contrato em 03 (Três) vias de igual teor para as finalidades legais, perante 02 (duas) testemunhas abaixo.

Contagem, 01 de junho de 2025.

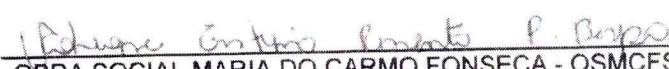
Administradora:


RG IMÓVEIS LTDA.

LOCADOR (O):


LUIZ CLAUDIO FURTADO

LOCATÁRIO (A):


OBRA SOCIAL MARIA DO CARMO FONSECA - OSMCFS

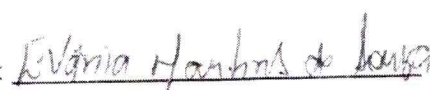
FIADOR (A):


IDERALDO BELTRAME LAIA

FIADOR (A):


EVERALDO BELTRAME LAIA

Testemunhas:


932 704.756-00


342 603.956-00



A/C

Obra social Maria do Carmo Fonseca Silva

Situada a Rua do Asfalto nº292

Bairro Petrolândia - Contagem

CNPJ 07.811.509/0001-63

Segue conforme solicitado a avaliação mercadológico com a finalidade de locação.

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço:

Rua Quatro, nº 288, bairro Tropical, Contagem, Minas Gerais – 32.070-530.

1.1 Especificações

O Galpão possui 360m²

Energia Trifásico;

Pé direito de 5,5 M²;

02 Banheiros 01 pia com cozinha comum de inox;

Piso industrial;

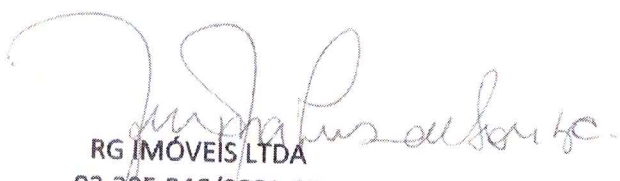
Portão de aço

Telhado telha zinco e telha transparente

2 – PREÇO DO IMÓVEL – VALOR MENSAL ALUGUEL

R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)

Atenciosamente,


RG IMÓVEIS LTDA

02.305.346/0001-23

02 305 346/0001-23

RG IMÓVEIS LTDA.

Rua Ref. Duque de Caxias, n.º 335 - Lj. 01

B. Petrolândia - CEP 32072-170

CONTAGEM - MG

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Contagem, 01 de maio de 2025.

CLIENTE SOLICITANTE:

A/c Obra social Maria do Carmo Fonseca Silva

Situada a Rua do Asfalto nº292

Bairro Petrolândia - Contagem

CNPJ 07.811.509/0001-63

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Galpão

Bairro Tropical – Rua Oitenta e Cinco, nº 1369, Contagem, Minas Gerais

O Galpão possui 360m², sendo 30X12;

Energia Trifásico;

Pé direito de 06 M²;

02 Banheiros azulejados, com piso em porcelanato;

01 pia com cozinha comum de inox;

Piso industrial;

Portão eletrônico;

Grade de proteção, podendo manter o portão aberto somente com grade, garantindo assim uma melhor iluminação natural;

Telhas transparentes, pois deixam o ambiente mais claro ajudando assim na economia de energia.

2 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Apresente avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel para fins de locação, considerando as variações do mercado imobiliário atual.

3 – METODOLOGIA:

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

Neste trabalho, para definição do **Valor de Mercado para Locação**, optou-se pela utilização dos seguintes métodos: Método Comparativo direto – Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos



comparáveis e aplicação do valor através de comparação com imóveis semelhantes disponíveis no mercado.

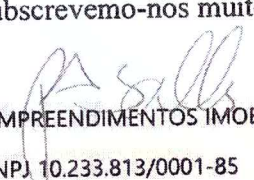
Dessa forma, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, a situação mercadológica e a sua situação específica, qual seja:

- localização;
- Estrutura do galpão
- Acabamento
- Vaga de garagem / Estacionamento

4 – DO VALOR DO IMÓVEL:

Conclui-se que o valor de venda do imóvel é de **RS 6.000,00 (seis mil reais)**

Na expectativa de tê-lo atendido, subscrevemo-nos muito,


RJA ASSESSORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA –

CNPJ 10.233.813/0001-85

CRECI 3733



netimóveis

A/C

Obra social Maria do Carmo Fonseca Silva
Situada a Rua do Asfalto nº292 A
Bairro Petrolândia / Contagem - MG
CNPJ 07.811.509/0001-63

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Galpão situado a Rua Setenta e Sete, 159 – Bairro tropical – Contagem – MG

EXCELENTE GALPÃO 375M2 - DE FRENTE VIA EXPRESSA/ PARQUE TROPICAL/
VILLEFORT/ APOIO/ ACESSO CENTRO COMERCIAL TROPICAL

300m2 de Galpão, piso usinado

02 banheiros;

01 escritório;

Loja 75m2 piso liso;

01 banheiro;

LUZ TRIFÁSICO(CHAVE DE 70 AMP) ÁGUA INDIVIDUAL;

VALOR MENSAL DO ALUGUEL

O presente imóvel está sendo anunciado pelo valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)

Contagem, 28/05/2025

Atenciosamente,

LOPES CONTAGEM LTDA.- ME
Rua Refinaria Mangueirinhas, 442
Petrolândia - CEP 32.072-290
Contagem - MG
Tel.: (31) 3397-5628

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 23/10/2025 09:29:38



Nosso Número 109/00001595-4	Nº Documento 21449	Carteira 109	Especie R\$	Quantidade	Valor Documento R\$ 3.369,16	Especie Doc. R.C	Agência/Código Beneficiário 7893/99501-4
--------------------------------	-----------------------	-----------------	----------------	------------	---------------------------------	---------------------	---

Beneficiário
 EMS IMOVEIS LTDA - CNPJ: 52.678.670/0001-65
 Rua Antônio Bernardino Muniz, 161, LOTE 103 - Centro - Contagem/MG, CEP 32040-630
 Pagador / Avalista
 OBRA SOCIAL MARIA DO CARMO FONSECA SILVA - 07.811.509/0001-63 /



Banco
341-7

34191.09008 00159.547892 39950.140002 1 12610000336916

Descrição	Vencimento	Valor
Contrato: 1362. Início 01/06/2025 até 31/05/2026		
Imóvel: 1507 - Galpão - Rua Quatro, 288, TROPICAL - CONTAGEM/MG, CEP 32070-530		
ITEM Aluguel período 01/10/2025 a 31/10/2025	10/11/2025	3.500,00
Aluguel		-130,84
IRRF		3.369,16
SUB-TOTAL		

Total a débito: R\$ 3.369,16

Instruções pagador

Autenticação Mecânica / RECIBO DO PAGADOR

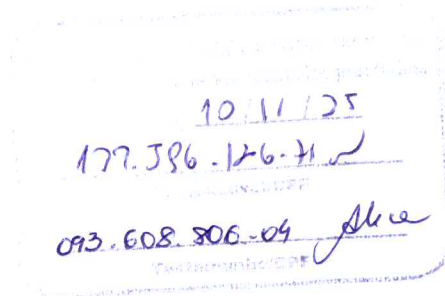


Banco
341-7

34191.09008 00159.547892 39950.140002 1 12610000336916

Local de Pagamento	Vencimento	10/11/2025
Pagável em qualquer banco até a data de vencimento	Agência/Código Beneficiário	7893/99501-4
Beneficiário EMS IMOVEIS LTDA - CNPJ: 52.678.670/0001-65 Rua Antônio Bernardino Muniz, 161, LOTE 103 - Centro - Contagem/MG, CEP 32040-630	Nosso Número	109/00001595-4
Data Documento 22/10/2025	Nº Documento 21449	Especie Doc. R.C
Acerto S	Data Processamento 22/10/2025	Valor
Valor do Documento	P.s	3.369,16
Instruções (texto de responsabilidade do Cedente)	(-) Desconto / Abatimento	
COBRAR MULTA DE R\$ 350,00 A PARTIR DE 11/11/2025	(-) Outras Deduções	
COBRAR JUROS DE R\$ 1,17 AO DIA A PARTIR DE 11/11/2025	(=) Multa / Mora	
	(+) Outros Acréscimos	
	(=) Valor Cobrado	
Pagador OBRA SOCIAL MARIA DO CARMO FONSECA SILVA - CPF / CPNJ: 07.811.509/0001-63 R Quatro, 288, GALPAO, TROPICAL - CONTAGEM/MG, CEP 32070-530		
Sacador / Avalista		

Autenticação Mecânica / FICHA DE COMPENSAÇÃO



CAIXA

Valor

R\$ 3.369,16

Data

10/11/2025

16:27:03

Informações

Banco Recebedor

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Representação numérica do código de barras

**34191.09008 00159.547892 39950.140002 1
12610000336916**

Instituição emissora - Nome do Banco

ITAU UNIBANCO S.A.

Código do Banco

341

Código ISPB

60701190

Beneficiário original/ Cedente

Nome Fantasia

EMS IMOVEIS

Nome / Razão social

EMS IMOVEIS

CPF / CNPJ

52.678.670/0001-65

Pagador Sacado

Nome Fantasia

OBRA SOCIAL MARIA DO CARMO FONSECA SILVA

CPF / CNPJ

07.811.509/0001-63

Pagador Final - Correntista

Nome / Razão social

OBRA S MARIA CARMO FONSECA SILVA

CPF / CNPJ

07.811.509/0001-63

Data da Efetivação/ Agendamento

10/11/2025

Valor nominal do boleto

3.369,16

Juros (R\$)

0,00

Desconto (R\$)

0,00

IOF (R\$)

Abatimento (R\$)

0,00

Multa (R\$)

0,00

Valor calculado (R\$)

3.369,16

Código da operação

55384081638

Chave de segurança

78NREAJ7CZ7Q3KK0

* Você poderá consultar futuramente essa e outras transações no item "Transações", opção "Consultas - Comprovantes".

Em caso de dúvidas entre em contato através dos nossos canais de atendimento, e informe o ID da transação presente neste comprovante.

Alô CAIXA: 4004 0104 (Capitais e Regiões Metropolitanas)

Alô CAIXA: 0800 104 0 104 (Demais regiões)

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Ouvidoria: 0800 725 7474



Receita Federal

Documento de Arrecadação de Receitas Federais

CNPJ
07.811.509/0001-63

Razão Social
OBRA SOCIAL MARIA DO CARMO FONSECA SILVA

Período de Apuração
Outubro/2025

Data de Vencimento
19/11/2025

Número do Documento
07.16.25317.8473081-7

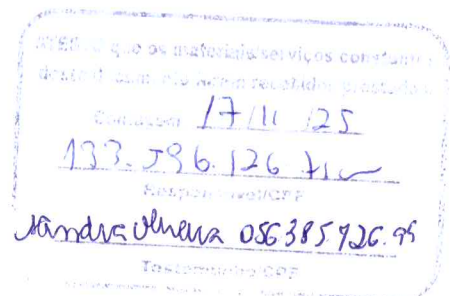
Pagar este documento até
19/11/2025

Observações

Valor Total do Documento
215,65

Composição do Documento de Arrecadação

Código	Denominação	Principal	Multa	Juros	Total
3208	IRRF - ALUG E ROYALTIES PAGOS A PF	215,65			215,65
	06 IRRF - ALUG E ROYALTIES PAGOS A PF				
	PA:10/2025 Vencimento:19/11/2025				
Totais		215,65			215,65



SENDA (Versão:5.2.7)

Página: 1 / 1

13/11/2025 14:34:25

85850000002 9 15650385253 0 23071625317 2 84730817571 6

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Documento de Arrecadação de Receitas Federais

85850000002 9 15650385253 0 23071625317 2 84730817571 6



CNPJ: 07.811.509/0001-63
Número: 07.16.25317.8473081-7
Pagar até: 19/11/2025
Valor: 215,65

Pague com o PIX



Comprovante de Pix enviado

CAIXA

Valor
R\$ 215,65

Data
17/11/2025
15:45:04



Pix realizado com sucesso!

Dados do recebedor

Nome

RECEITA FEDERAL

CNPJ

00.394.460/0058-87

Instituição

BANCO DO BRASIL S.A.

Dados do pagador

Nome

OBRA S MARIA CARMO FONSECA SILVA

CNPJ

07.811.509/0001-63

Instituição

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Dados da transação

Valor

R\$ 215,65

Data/Hora

17/11/2025 - 15:45:04

ID transação

E003603052025111714418d1a1c54dd2

Identificador

07162531784730817043647218

Código da operação

55711899895

Chave de segurança

E52Q2S43UJ679RYF

Caso tenha dúvidas ou não reconheça esta transação,
entre em contato com o Alô CAIXA e informe o ID da
Transação presente neste comprovante.

Alô CAIXA: 4004 0104 (Capitais e Regiões
Metropolitanas)

Alô CAIXA: 0800 104 0 104 (Demais regiões)

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Ouvidoria: 0800 725 7474