

Emitido em 15/07/2019 14:38:40

Casa Grande Netimóveis

Noosso Número 000010284-6	Carteira 01	Espécie R\$	Quantidade	Valor Documento R\$ 3.365,04	Espécie Doc. DM	Agência/Código Beneficiário 4487-3/80969
------------------------------	----------------	----------------	------------	---------------------------------	--------------------	---

Beneficiário  
CASA GRANDE NETIMÓVEIS - CNPJ: 20.118.246/0001-70  
Avenida Sinfrônio Brochado, 636 - Barreiro - Belo Horizonte/MG CEP:

Pagador / Avalista  
CENTRO DE ED. INFANTIL ARCA DA ALIANÇA - 08.583.491/0001-52

Descrição	Vencimento	Valor
Contrato: 2263, início 30/01/2016 até 29/01/2019		
Imóvel: 5183 - Galpão - R. VISCONDE DE ITABORAL 123 - Jardim Industrial Contagem/MG CEP. 32215-260	30/07/2019	
ITEM Aluguel período 30/06/2019 a 29/07/2019		3.537,34
Aluguel	Aluguel período 30/06/2019 a 29/07/2019	3,50
Taxas Boleto	TARIFA BANCARIA	-175,80
IRRF		3.365,04
<b>B-TOTAL</b>		<b>Total a débito: R\$ 3.365,04</b>

Instruções pagador

Autenticação Mecânica / RECIBO DO PAGADOR

Caixa Econômica Federal

0893 - CONTAGEM, MG  
DATA: 15/07/2019 HORA: 15:57:49  
TERMINAL: 1004 NSU: 002736 AUT.: 0108

COMPROVANTE DE PAGAMENTO  
BOLETO COM CÓDIGO DE BARRAS

REPRESENTAÇÃO NUMÉRICA DO CÓDIGO DE BARRAS  
756914487101008096909  
01028400010179660000336504

INSTITUIÇÃO EMISSORA: 756-BANCO COOPERATIVO DO BRASIL

BENEFICIÁRIO  
NOME FANTASIA: ADMINISTRADORA CASA GRANDE LTDA  
NOME/RAZÃO SOCIAL: ADMINISTRADORA CASA GRANDE LTDA  
CPF/CNPJ: 20.118.246/0001-70

PAGADOR  
NOME: CENTRO DE ED. INFANTIL ARCA DA ALIANÇA  
CPF/CNPJ: 08.583.491/0001-52

DATA DE VENCIMENTO: 30/07/2019

VALOR NOMINAL: 3.365,04  
VALOR TOTAL: 3.365,04  
VALOR PAGO: 3.365,04  
VALOR DINHEIRO: 3.365,04

Informações, reclamações, sugestões e elogios  
SAC CAIXA 0800 726 0101  
Ouvidoria da CAIXA: 0800 725 7474  
www.caixa.gov.br

Via - Via Cliente

Comp. Banco Agência CT Conta C2 Série Cheque nº C3 BS  
018 104 0893 5 03001354-5 9 AAA 900900 0 #3.361,54#

Pague por este cheque a quantia de TRES MIL TREZENTOS E SESSENTA E UM  
REIS CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS centavos acima  
CAIA GRANDE NETIMOVEIS ou à sua ordem

**CAIXA**

CONTAGEM 15 de JULHO de 20 19

*Neusa Paris Lima*

CONTAGEM  
AV JOAO C. OLIVEIRA, 1205  
CONTAGEM-MG  
CONFEÇÃO: 07/2019

INST DES ARCA DA ALIANÇA  
CNPJ 08.583.491/0001-52

CLIENTE BANCÁRIO  
DESDE 10/2009

900900 018 104 0893 5 03001354-5 9 AAA 900900 0

⑆10408931⑆ 0189009005⑆ 800300135456⑆

JJ 089300334036-9

**CAIXA**

PAGAMENTO REFERENTE AO  
ALUGUEL DA INSTITUIÇÃO



Receita Federal



CERTIDÃO



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: ADMINISTRADORA CASA GRANDE LTDA  
CNPJ: 20.118.246/0001-70

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.  
Emitida às 21:52:05 do dia 07/08/2019 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 03/02/2020.

Código de controle da certidão: 968D.2C50.AF73.2BBC  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[Nova Consulta](#)



310  
[Handwritten signature]



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

### **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS**

Nome: ADMINISTRADORA CASA GRANDE LTDA  
(MATRIZ E FILIAIS) CNPJ: 20.118.246/0001-70  
Certidão n°: 179859910/2019  
Expedição: 10/08/2019, às 14:46:45  
Validade: 05/02/2020 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ADMINISTRADORA CASA GRANDE LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° **20.118.246/0001-70, NÃO CONSTA** do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base no art. 642-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentado pela Lei n° 12.440, de 7 de julho de 2011, e na Resolução Administrativa n° 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho, de 24 de agosto de 2011.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho e estão atualizados até 2 (dois) dias anteriores à data da sua expedição.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

#### **INFORMAÇÃO IMPORTANTE**

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho ou Comissão de Conciliação Prévia.

Voltar

Imprimir

**Certificado de Regularidade  
do FGTS - CRF****Inscrição:** 20.118.246/0001-70**Razão Social:** ADMINISTRADORA CASA GRANDE LTDA**Endereço:** AV SINFRONIO BROCHADO 636 / BARREIRO / BELO HORIZONTE / MG /  
30640-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

**Validade:** 08/08/2019 a 06/09/2019**Certificação Número:** 2019080801280120067901

Informação obtida em 10/08/2019 14:42:51

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:  
**[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO – IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**



**OBJETO DA LOCAÇÃO: LOJA E CASA – RUA VISCONDE DE ITABORAI, Nº111 E Nº111 – A, JARDIM INDUSTRIAL, CONTAGEM, MG**

**LOCADOR: AURELIO CLAUDIO NORONHA OLIVEIRA, Brasileiro, Casado, Comerciante, CPF: 011.125.546-53**

**LOCATÁRIO: CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL ARCA DA ALIANÇA – CEIAA, CNPJ: 08.583.491/0001-52**

**FIADOR (ES): ANTONIO ALVES NETO, tecnólogo, CPF: 260.531.526-68 e sua esposa Cláudia Parisi Alves Lobo, professora, CPF: 029.729.316-88 ambos brasileiros, residentes à Rua Ana Gonçalves Borges, 31, Espírito Santo, Betim e WASHINGTON LUIZ ALVES PEREIRA, eletricitista, CPF: 743.345.496-91 e sua esposa Cláudia Ferreira de Souza Alves, do lar, CPF: 763.884.096-87 ambos brasileiros, residentes à Rua Comendador Barbosa Melo, 4, Bairro Trevo, BH**

Entrê as partes supra qualificadas, sendo o(a) LOCADOR(A), neste ato, representado pela **ADMINISTRADORA CASA GRANDE LTDA** com sede na Av. Sinfônio Brochado, 636 – Barreiro/BH fica justa e contratada a locação do imóvel acima, objeto deste contrato, mediante as seguintes condições e cláusulas a seguir:

**PRIMEIRA - PRAZO DE LOCAÇÃO:** 24 (Vinte e quatro) meses, contados do dia 30/12/2015, para terminar em 29/01/2018, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou extrajudicial. Para ser rescindido em qualquer hipótese, é necessário um aviso prévio escrito com, no mínimo, 30(trinta) dias de antecedência da data de rescisão.

Ocorrendo a eventual prorrogação da locação, após o vencimento do prazo ajustado, permanecerão em pleno vigor as condições pactuadas neste contrato, nos termos da lei.

**SEGUNDA - VALOR DO ALUGUEL, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE:** O valor do aluguel mensal, livremente convencionado, será de R\$1.300,00 (Hum mil e trezentos reais), sendo que o pagamento deverá ser efetuado, impreterivelmente, no dia 30 de cada mês e o primeiro aluguel vencível em 29/02/2016. Se for o caso, o primeiro aluguel poderá ser pago de maneira proporcional.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O pagamento do aluguel será realizado por meio de boleto bancário, expedido mensalmente pela ADMINISTRADORA ao(à) LOCATÁRIO(A) adimplente, sendo que os custos do boleto bancário, inclusive de 2ª via, se for o caso, serão de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), ou em local previamente determinado pela ADMINISTRADORA. Não recebendo o boleto no tempo hábil, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá contactar a ADMINISTRADORA sobre como proceder, pois esse fato não constitui, de forma alguma, motivo para inadimplemento do aluguel, não isentando o(a) LOCATÁRIO(A) do pagamento da multa e devidas correções, previstas na Cláusula Quarta, se o pagamento for efetuado após o vencimento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – O valor do aluguel será reajustado anualmente em conformidade com a legislação vigente pela variação do IGP-M, IGP-DI, FIPE ou INPC, valendo o de maior valor. Na sua falta ou impedimento de sua utilização, esse índice será substituído por outro que o Governo Federal venha a fixar, ou ainda, na falta dele, pelo índice que melhor reflita a atualização dos aluguéis.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Fica acordado entre as partes contratantes que, caso a legislação venha a permitir reajustes, no valor do aluguel, com periodicidade inferior à prevista nesta cláusula, o novo prazo de reajuste que vier a ser fixado pela legislação passará a ser adotado no presente contrato de locação.

**TERCEIRA – ENCARGOS DA LOCAÇÃO E RESPONSABILIDADES** – São de exclusiva responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), além do valor relativo ao aluguel, devendo ser pagos por ele diretamente aos agentes encarregados da arrecadação ou à ADMINISTRADORA - quando esta liberar e

aceitar tal condição, nas épocas próprias e quando efetivamente devidos - as taxas e impostos que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel locado, incluindo-se as despesas normais e ordinárias com o condomínio, água, saneamento, energia elétrica, taxa pública de incêndio, gás, o respectivo Imposto Predial e Territorial Urbano ou, se for o caso, o cálculo do mesmo na proporção da área locada, seguro privado anual contra incêndio e outras taxas que vierem a ser criadas, se legalmente atribuídas ao imóvel, inclusive as penalidades decorrentes de atraso.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - É de inteira responsabilidade do locatário(a) e seus fiadores, solidariamente responsáveis, o pagamento de qualquer multa ou penalidade, originada por infração cometida pelo locatário (a), seja no âmbito Federal, Estadual ou Municipal, e que venha a incidir sobre o imóvel ou ser cobrado do locador(a) e ou proprietário(a).

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O(A) LOCATÁRIO(A), no ato do pagamento do aluguel ou sempre que exigido, deverá comprovar a quitação das taxas e impostos mencionados no parágrafo anterior, ou outro tributo incidente, se houver, referente ao respectivo mês, sob pena de não ser recebido o aluguel e, ainda, estar sujeito às penalidades por atraso.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - O Seguro Privado Contra Incêndio do imóvel, objeto deste contrato, será providenciado pelo(a) LOCADOR(A), em seu nome e em companhia de seguros de sua livre escolha, sendo o PRÊMIO calculado sobre o valor venal e renovado anualmente enquanto perdurar a locação, com base no valor venal real de mercado da época de renovação e reembolsado ao LOCADOR(A), pelo(a) LOCATÁRIO(A).

**PARÁGRAFO QUARTO** - Caso haja interesse do(a) LOCATÁRIO(A) em pagar o I.P.T.U., integralmente, no início de cada ano fiscal beneficiando-se dos possíveis descontos concedidos pela prefeitura, caberá ao LOCATÁRIO(A) se informar a respeito junto aos órgãos competentes e comunicar à ADMINISTRADORA para efetuar o pagamento dentro do prazo estipulado. Caso contrário, ficará subentendido que o LOCATÁRIO(A) optou pelo pagamento parcelado.

**PARÁGRAFO QUINTO** - As despesas extraordinárias, cujo pagamento for de responsabilidade do LOCADOR(A) e cobradas juntamente com o condomínio, deverão ser comunicadas e apresentadas, formalmente, à ADMINISTRADORA, pelo LOCATÁRIO(A), 03 (três) dias antes do vencimento da referida despesa, para fazer jus ao desconto do aluguel do(s) mês(es) subsequente(s), de acordo com o disposto e aprovado em ata da assembleia do condomínio. O(A) LOCADOR(A), em nenhuma hipótese, reembolsará ao LOCATÁRIO(A) os valores acumulados das despesas extraordinárias apresentadas de uma única vez, mesmo que na devolução do imóvel.

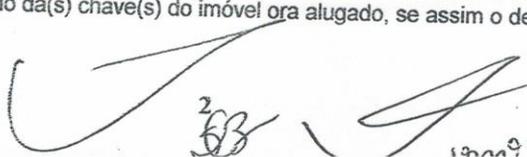
**PARÁGRAFO SEXTO** - Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a entregar à ADMINISTRADORA, IMEDIATAMENTE, todos os avisos de lançamento de impostos, taxas e notificações do poder público que jám relativos ao imóvel e que forem encaminhados ao(a) LOCADOR(A), sob pena de se responsabilizar pelo pagamento de eventuais multas, juros, custas e outros acréscimos que possam ser exigidos do(a) LOCADOR(A), em decorrência de cobranças enviadas para o endereço do imóvel, que não lhe tenham sido entregues pelo(a) LOCATÁRIO(A).

**PARÁGRAFO SÉTIMO** - Cabe ainda ao LOCATÁRIO(A) a responsabilidade de fazer o pedido de ligação de energia elétrica e água, devendo efetivar a transferência destes encargos para o seu nome junto aos órgãos competentes, correndo por sua conta as respectivas despesas, além de promover o desligamento e quitação de todas as contas ao término da locação, quando da devolução do imóvel.

**PARÁGRAFO OITAVO** - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a verificar a voltagem de todos os pontos elétricos existentes no imóvel, isentando o(a) LOCADOR(A) de toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de danos em aparelhos eletro-eletrônicos de propriedade do(a) LOCATÁRIO(A) e/ou terceiros, que vierem a ser causados por eventuais variações de voltagem (110v/220v).

**PARÁGRAFO NONO** - O(A) LOCADOR(A) não responderá, em momento algum, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes a ele, ou de terceiros, porventura existentes no imóvel. Caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) mudar o segredo da(s) chave(s) do imóvel ora alugado, se assim o desejar.

2  
63



**QUARTA – DO ATRASO DO PAGAMENTO** - O pagamento efetuado fora do prazo estipulado, neste contrato, incorrerá em multa de 10% (dez por cento), além de juros de 1% (um por cento) ao mês. Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias haverá correção monetária, a ser calculada sobre o valor do aluguel e de todos os encargos locatícios. A prova de pagamento dos aluguéis far-se-á, sempre, pela apresentação dos respectivos boletos pagos, sendo que a apresentação apenas do último boleto, em nenhuma hipótese, quitará eventuais débitos anteriores.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Caso os débitos sejam encaminhados ao **DEPARTAMENTO JURÍDICO** da **ADMINISTRADORA** e/ou **ADVOGADOS**, para cobrança, serão ainda devidas, pelo **LOCATÁRIO(A)**, as despesas decorrentes de honorários advocatícios, no valor de 20% (vinte por cento) sobre o total dos débitos, acrescidas de correção monetária cumulativa até a sua quitação, independentemente de serem efetivadas, ou não, as medidas judiciais.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Se os cheques aceitos, por liberalidade, pela **ADMINISTRADORA**, sem que isso modifique as condições aqui estabelecidas, forem devolvidos por insolvência de fundos ou por qualquer outro motivo, anulam a quitação por ela concedida, tornando o **LOCATÁRIO(A)** inadimplente, sujeitando-o às penalidades previstas neste contrato, além do ressarcimento das despesas efetivadas em função da devolução dos cheques.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – O(A) **LOCATÁRIO(A)** também ficará responsável, assim como seus Fiadores, por todas as custas, emolumentos, despesas postais, ou outras que forem necessárias para quitação de quaisquer débitos relacionados com a presente locação, bem como aquelas que forem despendidas com notificações para fim de desocupação do imóvel.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Em caso de atraso no pagamento do(s) aluguel(éis) por mais de 15 dias, fica desde já ciente o(a) **LOCATÁRIO(A)/Fiadores** que seu(s) débito(s) será(o) registrados junto ao SPC - Serviço de Proteção ao Crédito, nos termos que dispõe o art. 43, § 2º da Lei nº 8.078/1990 – Código de Defesa do Consumidor.

**QUINTA – FINALIDADE DA LOCAÇÃO** - O imóvel objeto da presente locação é destinado, exclusivamente, para uso **NÃO RESIDENCIAL**, como **ESCOLA INFANTIL**, não sendo permitida a mudança de finalidade, uso e destinação, sob qualquer pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão de locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito, do(a) **LOCADOR(A)**, devendo, neste caso, o(a) **LOCATÁRIO(A)**, responder pelos aluguéis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - No caso de pessoa jurídica, a cessão, sub-locação 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 **LOCATÁRIO(A)** examinar, junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se o imóvel ora locado é compatível com seu ramo de atividade, ficando o(a) **LOCADOR(A)** isento de qualquer responsabilidade pela obtenção e concessão do alvará de localização e funcionamento referente à atividade do **LOCATÁRIO(A)**, sendo que a hipótese de não obtenção de qualquer documento relativo à atividade do **LOCATÁRIO(A)** não o isenta de nenhuma responsabilidade contratual e nem tampouco do pagamento dos aluguéis, encargos e multas previstas neste contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Caso haja, em qualquer tempo da locação, interesse de qualquer uma das partes ora contratantes de negociar o imóvel objeto desta locação, para compra e venda, a negociação deverá ser intermediada pela **ADMINISTRADORA**, que fará jus aos honorários de intermediação, nos termos e condições estabelecidos pela tabela do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais e pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais.

**SEXTA – RECEBIMENTO DO IMÓVEL E VISTORIA** – O(A) **LOCATÁRIO(A)** obriga-se pela perfeita conservação do imóvel objeto deste contrato, mantendo-o sempre em bom estado de limpeza e higiene, obrigando-se a conservar os seus acessórios e instalações em perfeito funcionamento, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago ocasionado, a fim de restituí-lo, quando rescindida a locação, limpo e conservado, juntamente com todas as instalações de água, energia elétrica, esgoto e tudo mais que se encontra no imóvel, que confessa receber em estado de perfeita conservação.

3  
[Assinatura] ( [Assinatura] [Assinatura]  
[Carimbo: REGISTRO DE IMÓVEIS - MINAS GERAIS]

asseio, limpeza e funcionamento. Sendo necessária a substituição de qualquer aparelho, ou peça, das instalações, ela se fará por outros da mesma qualidade, de forma que o imóvel seja devolvido em condições de ser novamente habitado, em estado, inclusive, de ser utilizado para nova locação.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – O imóvel objeto deste contrato deverá ser devolvido da mesma forma como foi recebido, conforme vistoria em anexo, documento este que faz parte integrante deste contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** – Ao final da presente locação, será exigida pintura NOVA em todo o imóvel objeto deste contrato, devendo ser usadas tintas da mesma qualidade e cores citadas na vistoria em anexo, devendo o imóvel ser devolvido no mesmo estado em que se encontra, no ato da assinatura deste contrato.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** – Qualquer reclamação ou observação a respeito da situação estrutural do imóvel e/ou do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras indispensáveis ao seu uso normal, não constantes na vistoria, serão recebidas pela ADMINISTRADORA, se feitas por escrito pelo(a) LOCATÁRIO(A), no prazo improrrogável de 10 dias, contados a partir da data do início do contrato de locação. Após esse prazo, serão de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas com substituições e/ou consertos, que se fizerem necessárias.

**PARÁGRAFO QUARTO** – Assegura-se ao LOCADOR(A) e à ADMINISTRADORA, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este que poderá ser transmitido a terceiros, sendo que tais vistorias deverão ser previamente agendadas com o(a) LOCATÁRIO(A) e a sua finalidade a ele esclarecida, podendo ser, inclusive, para promover a venda do imóvel.

**PARÁGRAFO QUINTO** – Se forem constatados pelo(a) LOCADOR(A), ou pela ADMINISTRADORA, a existência de danos e/ou estragos no imóvel, o(a) LOCATÁRIO(A) terá o prazo de sete dias para recuperar e consertar tais danos e/ou estragos, sob pena de o(a) LOCADOR(A) considerar rescindido este contrato, por infração do(a) LOCATÁRIO(A), sujeitando-o às penalidades aqui previstas.

**PARÁGRAFO SEXTO** - O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a utilizar somente materiais, equipamentos e produtos adequados, próprios e de qualidade comprovada na limpeza, conservação e manutenção de todos os pisos, paredes, vidros, portas e demais equipamentos e acessórios existentes no imóvel, não permitindo, em nenhuma hipótese, que sejam utilizados materiais ou produtos que possam danificar ou reduzir a qualidade, a aparência e a vida útil dos itens acima citados. Caso isso ocorra, serão de inteira responsabilidade - e a expensas do(a) LOCATÁRIO(A) - todos os custos e providências para a recuperação ou, se for o caso, a substituição parcial ou, até mesmo, total do item ou acessório que danificado, por outro idêntico, de mesma marca e qualidade.

**SÉTIMA - BENFEITORIAS, MODIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES:** O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, em nenhuma hipótese, realizar qualquer benfeitoria, modificação ou construção no imóvel locado, sem prévia concordância, por escrito, do(a) LOCADOR(A), quando deverão ser estabelecidas as condições para a sua realização. Se apesar dessa proibição vier o(a) LOCATÁRIO(A) a efetivar benfeitorias, modificações ou construções, quer sejam NECESSÁRIAS, ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigado a removê-las ao final da locação, se o(a) LOCADOR(A) assim o desejar. Caso o(a) LOCADOR(A) resolva receber o imóvel com as benfeitorias, modificações e construções realizadas, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) qualquer direito à indenização ou reembolso pelas mesmas, na época do evento ou em qualquer tempo e, em hipótese alguma, direito à retenção do imóvel, uma vez que elas se incorporarão ao mesmo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Poderá o(a) LOCADOR(A), finda a locação, exigir que as benfeitorias e melhoramentos efetuados no imóvel, sem a sua autorização prévia e por escrito, sejam desfeitas a expensas do(a) LOCATÁRIO(A), ficando este obrigado ao pagamento do aluguel até que o imóvel seja colocado no estado original em que foi alugado e em condições de ser novamente habitado e, inclusive, de ser utilizado para nova locação.


**OITAVA – GARANTIA DA LOCAÇÃO** – Em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas no presente contrato, bem como de futuros reajustamentos de aluguel porventura fixados, sejam amigáveis ou por força de lei, o(a) LOCATÁRIO(A) oferece os FIADORES qualificados no preâmbulo deste contrato que, neste ato, declaram-se principais pagadores, responsabilizando-se solidariamente pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas deste contrato, até a entrega definitiva das chaves do imóvel, mesmo que haja findado o presente contrato ou a locação tenha sido prorrogada amigavelmente ou por força de lei.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** – Os FIADORES, principais pagadores, renunciam expressamente aos benefícios concedidos pelos artigos nº 823, nº 827, nº 828, nº 829, nº 830, nº 831, nº 832, nº 833, nº 834, nº 835, nº 836, nº 837 e nº 839 do Código Civil Brasileiro, bem como, os previstos nos artigos 12, §2º e art. 40. Inciso X, ambos da Lei 12.112/09, inclusive obrigando-se pelas despesas judiciais acessórias da dívida principal, honorários de advogado, tanto da ação de despejo, quanto da ação executiva dos aluguéis, tributos e / ou encargos. A fiança é dada em caráter irrevogável pelo período em que o(a) LOCATÁRIO(A) locar o imóvel até a sua entrega final, independente do prazo contratual ora ajustado.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Em caso de ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, providas de leis modificadoras, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo máximo de 15(quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Nas hipóteses de separação, divórcio e dissolução de união estável, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, conforme art. 12 da Lei nº 12.112/09. Caso ocorra o falecimento do(a) LOCATÁRIO(A), a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge sobrevivente ou companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários, conforme art. 11 da Lei 8.245/91. A sub-rogação será comunicada, por escrito, ao LOCADOR(A) e fiador(es), de acordo com o art. 12, §1º da Lei nº 12.112/09.

**NONA – PENALIDADES** – Fica estipulada a multa de 20% (vinte por cento) do valor dos aluguéis equivalentes ao restante do contrato, calculado pelo seu valor vigente à época, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, com a faculdade para a parte inocente de poder considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, aviso ou notificação, sujeitando ainda a parte infratora e / ou inadimplente ao pagamento das perdas e danos que se apurar em juízo.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – Em caso de rescisão antecipada, promovida pelo(a) LOCATÁRIO(A), o cálculo e a cobrança da proporcionalidade da multa rescisória serão efetuados com base no prazo integral do contrato, nos termos do artigo nº 413 do Código Civil Brasileiro, conforme estabelecido no caput desta cláusula.

**DÉCIMA - DA RESCISÃO:** O LOCATÁRIO estará sujeito à rescisão do presente contrato e às penalidades estipuladas na CLÁUSULA NONA, independente de qualquer aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial e sem que assista ao(a) mesmo direito a qualquer indenização, no caso de infração de qualquer cláusula deste contrato, inclusive se rescindido o contrato através de sentença, em ação de despejo por falta de pagamento.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Em caso de desapropriação e / ou impedimento total ou parcial do imóvel locado, ficará encerrada a locação, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, sem que as partes possam exigir, uma da outra, qualquer indenização por esse evento, sem prejuízo do direito que eventualmente lhes assista de, individualmente, por sua inteira conta e risco, agir contra o poder expropriante. O(A) LOCATÁRIO(A), isenta o(a) LOCADOR(A) de quaisquer responsabilidades por danos que, porventura, venha a sofrer ele próprio, pessoas de sua família, dependentes seus ou visitantes ou mesmo coisas de sua propriedade, em consequência de incêndio ou acidentês que ocorram em qualquer parte do imóvel.

**DECIMA PRIMEIRA - ENTREGA DAS CHAVES FINDA A LOCAÇÃO** - A presente locação finda quando houver vencimento do prazo estabelecido na cláusula primeira, rescisão amigável, rescisão judicial ou quando ocorrerem quaisquer dos casos previstos na CLÁUSULA DECIMA deste contrato. A entrega do imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A), à ADMINISTRADORA se fará mediante comunicação por escrito pelo(a) LOCATÁRIO(A), com antecedência de 30(trinta) dias, conforme CLÁUSULA PRIMEIRA deste contrato.







contrato. Depois de feito o comunicado e à época da efetiva desocupação, o(a) LOCATÁRIO(A), deverá entrar em contato com a ADMINISTRADORA para marcar a VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO do imóvel. A ADMINISTRADORA mandará proceder, por agente de sua confiança, a referida vistoria no imóvel locado, tendo para isso o prazo de dois dias úteis contados após o contato do(a) LOCATÁRIO(A), para marcação de horário, ficando sob responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), o valor do aluguel e de seus encargos, até a data da efetiva entrega das chaves.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Se houver necessidade de realização de reparos, de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), após a VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO ou haja necessidade de vistoria judicial para ressarcimento de danos porventura sofridos pelo imóvel locado, correm por conta do(a) LOCATÁRIO(A), além do aluguel e de seus encargos, todas as despesas judiciais até o término da realização dos reparos e aceitação por completo da vistoria, por parte do(a) LOCADOR(A) e / ou da ADMINISTRADORA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Após realizada a primeira VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO previamente marcada pelo(a) LOCATÁRIO(A), a ADMINISTRADORA se reserva o direito de cobrar do(a) LOCATÁRIO(A), a título de ressarcimento de despesas administrativas, juntamente com o acerto final da rescisão, o valor equivalente a 10 % (dez por cento) do salário mínimo vigente à época, a cada nova VISTORIA DE DESOCUPAÇÃO que for necessária, a fim de averiguar acerto das pendências e/ou reparos necessários.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Fica expressamente convencionado que a locação termina com a devolução das chaves pelo(a) LOCATÁRIO(A), mediante assinatura do Recibo de Entrega de Chaves fornecido pela ADMINISTRADORA, não se considerando término da locação o ato de abandono das chaves, nem a sua entrega a terceiros não autorizados pela ADMINISTRADORA, continuando sob responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), o imóvel, o aluguel e seus encargos até que se promova a vistoria e seja emitido regularmente o recibo de quitação.

**PARÁGRAFO QUARTO:** O(A) LOCATÁRIO(A), ao término da locação, compromete-se a cumprir todos os procedimentos administrativos perante aos órgãos públicos, visando a completa desvinculação do imóvel de sua atividade comercial.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Fica o(a) LOCADOR(A), desde já, autorizado(a) a ocupar - independentemente de ação ou medida de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais - o imóvel objeto do presente contrato, caso venha a ser abandonado pelo(a) LOCATÁRIO(A).

**PARÁGRAFO SEXTO:** Se constatada a inobservância de qualquer condição ou cláusula deste contrato, sobretudo a relativa ao estado de conservação do imóvel, e mesmo que o(a) LOCATÁRIO(A) venha a optar pelo depósito das chaves em juízo ou fora dele, responderá o mesmo pelos aluguéis e demais encargos da locação, até a data em que forem atendidas as exigências constantes deste contrato e/ou de termo final da perícia judicial.

**DECIMA SEGUNDA - TOLERANCIA** - Se na vigência da locação, o(a) LOCADOR(A) tolerar, direta ou indiretamente, qualquer atraso ou demora no pagamento do aluguel, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, esse fato não poderá ser considerado como modificação das condições do contrato, que permanecerão em vigor e exigíveis para todos os efeitos jurídicos, como se nenhum favor houvesse sido concedido e sem qualquer direito à novação do artigo nº 838 do código civil brasileiro, inclusive quanto aos fiadores.

**DECIMA TERCEIRA - DA ENTREGA DO CONTRATO ASSINADO** - Se o contrato não for restituído à ADMINISTRADORA, no prazo máximo de 03 (três) dias da data de sua celebração, com as firmas do(a) LOCATÁRIO(A) e fiador(es) devidamente RECONHECIDAS, considerar-se-á que o(a) LOCATÁRIO(A) desistiu da locação e o imóvel fica liberado e descompromissado para ser novamente alugado.

**DECIMA QUARTA - LOCAÇÕES EM CONDOMÍNIO E VAGA DE GARAGEM** - O(A) LOCATÁRIO(A) se obriga, por si, seus prepostos e / ou em nome do(a) LOCADOR(A) a cumprir e a fazer cumprir, integralmente, as disposições legais sobre o condomínio, a sua convenção, seu regulamento interno e, inclusive, a disposição do uso da vaga de garagem, quando houver.

6  
1977



**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O(A) LOCATÁRIO(A) tem ciência de que o condomínio não se responsabiliza por danos, roubos ou furtos ocorridos em dependências, em especial na garagem, pois não presta serviço de vigilância.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** O Locatário(a) declara ter vistoriado o imóvel e suas dependências, inclusive a garagem caso tenha, estando ciente das condições e metragem da vaga de garagem, não podendo nada reclamar posteriormente.

**DECIMA QUINTA – DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES** - Fica estabelecido entre as partes contratantes que as citações, notificações ou intimações para qualquer ação oriunda deste contrato, poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, com confirmação de recebimento, conforme faculta o artigo nº 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

**DECIMA SEXTA – DOS SUCESSORES E HERDEIROS:** O presente contrato obriga as partes contratantes, por si, seus herdeiros e sucessores, a bem e fielmente cumprir todos os itens e condições nele convenionados e que são exigíveis, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

**DECIMA SETIMA** - O(A) LOCATÁRIO(A) se responsabiliza, CIVIL e CRIMINALMENTE, pela veracidade das assinaturas dos fiadores e cônjuges, no contrato e de todos os documentos apresentados.

**DECIMA OITAVA – DO FORO** - As partes contratantes e, também, os fiadores elegem o foro da comarca de Belo Horizonte, especificamente da Regional Barreiro, como único e competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

As partes contratantes e também os fiadores, após terem conhecimento prévio do texto deste contrato, terem compreendido o seu sentido e alcance, e por estarem justas e livremente contratadas, aceitando as condições ora estipuladas, firmam-no em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, para os fins de direito.

Belo Horizonte, 25 de Janeiro de 2016.

LOCADOR (A): AURELIO CLAUDIO NORONHA OLIVEIRA  
CPF: 011.125.546-53

LOCATÁRIO (A): CENTRO DE EDUCAÇÃO INFANTIL  
ARCA DA ALIANÇA - CEIAA  
CNPJ: 08.583.491/0001-52

FIADOR (A): ANTONIO ALVES NETO  
CPF: 260.531.526-68

FIADOR (A): CLAUDIA PARISI ALVES LOBO  
CPF: 029.729.316-88

FIADOR (A): WASHINGTON LUIZ ALVES PEREIRA  
CPF: 743.345.496-91

FIADOR (A): CLAUDIA FERREIRA DE SOUZA ALVES  
CPF: 763.884.096-87

TESTEMUNHAS:  
CPF:

TESTEMUNHAS:  
CPF:

(Reconhecer firmas das assinaturas)



CARTÓRIO DO DISTRITO DE VENDA NOVA Av. Vitorino, 288 - Venda Nova - Belo Horizonte - MG - CEP 31615-250 Tel: 31 366-9989 - Site: www.cartoriovendanova.br

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: (BZX11701) CLAUDIA FERREIRA DE SOUZA ALVES \*\*\*\*\* Belo Horizonte, 26/02/2016 17:33:55 BZ 25797 Dou fé. Em testemunho da verdade.

Luz: Gustavo Membrive Martins

Em: R\$4,20 T.F.: R\$1,38 Rcp: R\$0,25 Total: R\$5,83



CARTÓRIO NOGUEIRA AVENIDA JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA, Nº 1546 - CEP 32310-000 - ELDOorado CONTAGEM - MG - TEL: 31 3399-7400 - cartorio@cartoriomogueira.com.br

Reconheço, por autenticidade, a(s) firma(s) indicada(s) de: (BZJ18547) ANTONIO ALVES NETO, (BZJ18568) ANTONIO ALVES NETO \*\*\*\*\* Contagem, 03/02/2016 12:32:42 12854

Andréia Cristina Pereira da Cruz - Escrevente

Em: R\$0,90 T.F.: R\$1,38 Total: R\$2,28



CARTÓRIO NOGUEIRA AVENIDA JOÃO CÉSAR DE OLIVEIRA, Nº 1546 - CEP 32310-000 - ELDOorado CONTAGEM - MG - TEL: 31 3399-7400 - cartorio@cartoriomogueira.com.br

Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) indicada(s) de: (BZJ18569) CLAUDIA FERREIRA DE SOUZA ALVES \*\*\*\*\* Contagem, 03/02/2016 12:33:48 24642

Andréia Cristina Pereira da Cruz - Escrevente

Em: R\$0,95 T.F.: R\$1,38 Total: R\$2,33



Cartório do Registro Civil e Notas do Distrito de Belo Horizonte - Rua José Bonifácio, 85 - Bairro do Balão - CEP 30225-020 - Belo Horizonte - MG

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de: (BZH52362) WASHINGTON LUIZ ALVES PEREIRA \*\*\*\*\* Belo Horizonte, 26/02/2016 14:59:13 VAHessa N. 2988 Tx Fiscal: R\$1,38 Em: R\$4,20 Rcp: R\$0,25 Total: R\$5,83

Alexsandro Leão Gonçalves - Escrevente

