



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO DE LOCAÇÃO

IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO: SALA COMERCIAL Nº 101, LOCALIZADA NA RUA MINAS GERAIS, 832, CENTRO, DIVINÓPOLIS/MG, COM 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM.

LOCADORA: MAMERI & PIRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.879.605/0001-92, com sede na cidade de Divinópolis/MG, na Avenida Antônio Olímpio de Moraes, 338/1.201, Centro, neste ato representada pela imobiliária **LA CASA LOCAÇÃO E VENDA DE IMOVEIS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.824.205/0001-60 e no CRECI/MG sob o nº 8.627, com sede na Avenida Sete de Setembro, 1.297, 3º andar, Centro, Divinópolis/MG, na pessoa da Sra. **ANA PAULA PARDINI FARIA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 051.774.516-07.

LOCATÁRIO: CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS – CRECI/4ª REGIÃO/MG, autarquia federal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.481.268/0001-95 com sede na Rua dos Carijós, 244/10º andar, Centro, Belo Horizonte/MG, neste ato representado pelo Presidente **ALEXANDRE MEDEIROS RENNÓ**, brasileiro, corretor de imóveis, inscrito no CRECI/MG sob o nº 11.357.

Pelo presente instrumento contratual, os signatários acima qualificados, doravante denominados simplesmente LOCADORA e LOCATÁRIO, celebram a locação do bem imóvel acima descrito, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, pelo que se estabelecem as seguintes cláusulas e condições:

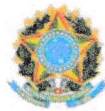
CLÁUSULA PRIMEIRA - DA DESTINAÇÃO E USO: Locação não residencial. O imóvel objeto deste contrato somente pode ser utilizado para fins comerciais.

Parágrafo Único: Sendo a locação comercial, compete ao LOCATÁRIO examinar junto à Prefeitura Municipal e Órgãos competentes, se é compatível com seu ramo de atividades o local do imóvel objeto deste contrato, ficando a LOCADORA isenta de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de Alvará de Localização e Funcionamento para o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO: A presente locação é celebrada por um período certo de **59 (cinquenta e nove) meses**, com início no dia **01 de abril de 2024** e término no dia **28 de fevereiro de 2029**, independentemente de qualquer notificação. Caso seja de interesse das partes, a renovação do prazo de locação deverá ser formalizada mediante termo aditivo, com observância das exigências previstas na Lei nº 14.133/2021.

Parágrafo Primeiro: O termo inicial da locação foi avençado pelas partes considerando a data prevista para o término das intervenções a serem realizadas pela LOCATÁRIA, a fim de que o imóvel possa ser entregue ao LOCADOR em perfeitas condições de uso, conforme layout previamente definido. Caso o imóvel não seja disponibilizado pela LOCATÁRIA até o dia 01.04.2024, com a entrega das chaves, o prazo de locação será redefinido pelas partes, mediante formalização de termo aditivo.

Parágrafo Segundo: Após decorridos os 12 (doze) primeiros meses do prazo contratual, fica ressalvado ao LOCATÁRIO o direito de desocupar o imóvel locado e rescindir a locação, sem o pagamento da multa rescisória convencionada na cláusula 16ª (décima sexta) deste contrato, desde que comunique à LOCADORA a sua intenção rescisória por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e cumpra todas as demais cláusulas e condições do



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS

presente contrato, principalmente as relativas ao pagamento dos aluguéis e demais encargos, bem quanto ao imóvel se apresentar nas mesmas condições em que fora locado.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL: O valor mensal do aluguel é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e deverá ser pago através de boleto bancário.

Parágrafo Primeiro: O aluguel tem vencimento no dia 01 (um) de cada mês subsequente ao vencido.

Parágrafo Segundo: A data para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer tolerância permitida não implica em moratória, mas apenas em mera faculdade da LOCADORA, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pelo LOCATÁRIO, como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DO ATRASO NO PAGAMENTO - PENALIDADE: O pagamento do aluguel após o seu vencimento ficará automaticamente sujeito ao acréscimo da multa de 10% (dez por cento), mais 1% (um por cento) de juros ao mês, podendo ser alvo de cobrança judicial.

Parágrafo Primeiro: Sendo alvo de cobrança judicial serão ainda devidas pelo LOCATÁRIO as despesas decorrentes de honorários advocatícios no importe de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, calculado até a data do efetivo pagamento.

Parágrafo Segundo: Caso a LOCADORA tenha que fazer uso do Poder Judiciário para cobrança do LOCATÁRIO, este deverá ressarcir a LOCADORA as despesas decorrentes dos pagamentos das custas judiciais do processo.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE: A periodicidade de reajuste do aluguel é anual, quando sofrerá correção acumulada automaticamente, e terá por base a variação do índice de preços ao consumidor amplo – IPCA, ou outro equivalente que o substitua.

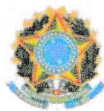
CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS: Além dos aluguéis mensais, o LOCATÁRIO pagará, diretamente ou por intermédio da LOCADORA, as despesas com energia elétrica, o Prêmio de Seguro contra Incêndio, no valor anual atual de R\$ 508,98 (quinhentos e oito reais e noventa e oito centavos), o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, mensalmente e correspondente ao período da locação, no mesmo documento de cobrança do aluguel, bem como as despesas ordinárias de condomínio, nelas incluídas as despesas com o consumo de água, podendo, portanto, sofrer variações para mais ou para menos.

Parágrafo Primeiro - SEGURO CONTRA INCÊNDIO: O Seguro contra Incêndio do imóvel objeto deste contrato foi feito pela LOCADORA, em seu nome e em Companhia de Seguros de sua livre escolha, estipulado com base no cálculo de 100 (cem) vezes o valor do aluguel e será renovado anualmente, tornando o LOCATÁRIO obrigado aos pagamentos das taxas e prêmios e/ou obrigado a reembolsar a LOCADORA, caso esta os efetuem.

Parágrafo Segundo: Fica facultada ao LOCATÁRIO a apresentação de cotação de apólice de seguro contra incêndio realizada em Companhia de Seguros de sua livre escolha, desde que abranja as mesmas condições estipuladas/cotadas pela LOCADORA.

Parágrafo Terceiro - REEMBOLSO: Fica ressalvado que a LOCADORA poderá efetuar pessoalmente os devidos pagamentos, caso as correspondentes guias, avisos e/ou recibos lhe sejam entregues, hipótese em que o LOCATÁRIO far-lhe-á o imediato reembolso do(s) valor(es) que for(em) gasto(s) para tal fim.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RELIGAÇÃO E DESLIGAMENTO DA ENERGIA: Fica a cargo do LOCATÁRIO realizar o pedido de religação do fornecimento de energia, bem como alterar a titularidade para seu nome junto a CEMIG, se for do seu interesse.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo Único: Na devolução do imóvel o LOCATÁRIO deverá apresentar à LOCADORA os documentos referentes ao corte final (consumo final).

CLÁUSULA OITAVA - DA OBRIGAÇÃO DO LOCATÁRIO APÓS O RECEBIMENTO DAS CHAVES: A LOCADORA não responderá, após a entrega das chaves ao LOCATÁRIO, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao mesmo ou de terceiros, porventura existentes no imóvel. Caberá ao LOCATÁRIO, mudar o segredo da(s) chave(s) do imóvel ora locado, se assim o desejar, sem ônus algum para a LOCADORA.

CLÁUSULA NONA - SUBLOCAÇÃO - TRANSFERÊNCIA: É vedada a sublocação, total ou parcial, bem como empréstimo e transferência deste contrato a terceiros, no todo ou em parte, salvo com a prévia e expressa anuência da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA - AVISOS E COMUNICADOS: Todos os avisos, comunicações, circulares, intimações, etc., endereçadas à LOCADORA, deverão ser entregues a esta, sob pena de ficar o LOCATÁRIO responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão, além de perdas e danos ocasionados à LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: O LOCATÁRIO não poderá em nenhuma hipótese fazer ou proceder quaisquer benfeitorias ou construções UTÉIS OU NECESSÁRIAS ao imóvel, sem a prévia anuência por escrito da LOCADORA. Quando autorizadas, deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o LOCATÁRIO a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam UTÉIS, NECESSÁRIAS OU VOLUPTARIAS, ficará obrigado a removê-las se a LOCADORA assim o desejar. Caso a LOCADORA resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o LOCATÁRIO nenhum direito a indenização pelas mesmas, e em hipótese alguma, direito a retenção do imóvel, uma vez que estas se incorporam ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: O LOCATÁRIO, neste ato e em ratificação expressa dos termos das conclusões constantes do LAUDO DE VISTORIA (composto também por memorial fotográfico) procedida no imóvel locado, assinado pelas duas partes, e que faz parte integrante deste contrato, confessa que o recebe em perfeito estado, completamente pintado com tinta de boa qualidade nas paredes, e com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer à suas custas exclusivas, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação.

Parágrafo Primeiro: Fica estabelecido que para a constatação exata dos termos constantes do LAUDO DE VISTORIA a que se refere esta cláusula, este poderá ser contestado pelo LOCATÁRIO, através de Notificação à LOCADORA, por escrito e em até 30 (trinta) dias, contados da entrega das chaves, principalmente quanto a defeitos nas instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, infiltrações, e outros não constantes do laudo de vistoria inicial. E caso sejam necessários reparos/consertos, os custos ficarão a cargo da LOCADORA.

Parágrafo Segundo: Fica estabelecido que é dever da LOCADORA manter o imóvel apto para o uso a que se destina durante toda a locação e solucionar eventuais vícios ocultos que inviabilizem o LOCATÁRIO de usar e gozar do bem.

Parágrafo Terceiro: Finda a locação, o imóvel deverá ser restituído à LOCADORA em perfeito estado de conservação e funcionamento, completamente pintado nas mesmas cores atuais e com a mesma qualidade de tinta, limpo, encerado ou sintecado, de forma que possa



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS

o mesmo ser alugado a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro(a) de mesma qualidade.

Parágrafo Quarto: Fica ainda estabelecido que para a constatação exata do cumprimento das condições desta cláusula, a LOCADORA somente receberá as chaves do imóvel em definitivo, após vistoria realizada pela mesma, ou alguém de sua indicação, assistida pelo LOCATÁRIO, e assinado pelas duas partes, valendo o LAUDO DE VISTORIA para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES E CORRETORES: Fica assegurado à LOCADORA, durante a vigência da locação, o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente. E caso a LOCADORA deseje colocar à venda o imóvel locado, fica acordado desde já com o LOCATÁRIO que a LOCADORA e seu Corretor de Imóveis têm o direito de vistorias e visitas de todas as dependências do imóvel, desde que avise o LOCATÁRIO com 24 (vinte quatro) horas de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindindo, de pleno direito, independentemente de qualquer notificação e sem que assista ao LOCATÁRIO direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- A) Ocorrência de qualquer evento natural ou incêndio no imóvel locado, que impeça a sua ocupação, mesmo sem culpa do LOCATÁRIO, dependentes, visitantes e ocupantes;
- B) Processo de desapropriação, total ou parcial;
- C) Qualquer outro fato que importe em impedimento do uso do imóvel locado.

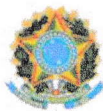
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA MULTA POR RESCISÃO CULPOSA: Sujeitar-se-á o LOCATÁRIO, além da rescisão contratual de pleno direito e consequente despejo, ao pagamento da multa correspondente a 01 (um) mês do aluguel vigente e devido na época da infração, mais perdas e danos acaso ocasionados ao imóvel, se ocorrer infração de qualquer cláusula deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL: Se o LOCATÁRIO devolver o imóvel locado antes de decorridos 12 (doze) meses do vencimento do prazo ajustado neste contrato, pagará à LOCADORA a multa compensatória de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente devidos na época da infração, obedecendo à proporcionalidade do período de cumprimento do contrato, consoante dispõe o artigo 413 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro: A LOCADORA poderá recusar o recebimento das chaves se o LOCATÁRIO no ato da entrega/devolução do imóvel não fizer prova bastante da quitação de todos os aluguéis e encargos da locação (luz e condomínio, se for o caso).

Parágrafo Segunda: Se constatada a inobservância a quaisquer condições ou cláusulas deste contrato, sobretudo a relativa ao estado de conservação do imóvel, e mesmo que o LOCATÁRIO venha a optar pelo depósito das chaves em juízo ou fora dele, responderá este pelos aluguéis e demais encargos da locação até a data em que forem atendidas as exigências constantes deste contrato, do Laudo de Vistoria assinado pelas partes, e/ou Termo Final da Perícia Judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SETIMA - DA LOCAÇÃO SOB REGIME DE CONDOMÍNIO: O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelo LOCATÁRIO através de boleto emitido pelo Condomínio onde o imóvel se inserir, ou diretamente a quem a LOCADORA, indicar, observados os prazos estabelecidos pela respectiva Convenção de Condomínio e/ou Regulamento Interno.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO se obriga, por si e seus prepostos, a cumprir integralmente as disposições do condomínio, a sua convenção e o seu regulamento interno, sob pena de responder pelas cominações legais consequentes dos descumprimentos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA VAGA DE GARAGEM: A vaga de garagem somente poderá ser utilizada pelo LOCATÁRIO, e nunca poderá ser cedida, alugada ou emprestada a terceiros.

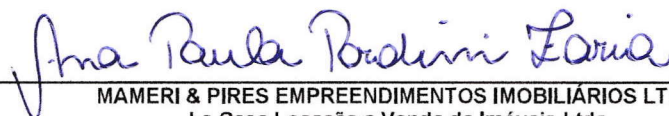
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS FORMAS DE ASSINATURA: Nos termos da legislação aplicável as Partes declaram, caso conveniente, sua concordância com a assinatura digital ou eletrônica do presente contrato, sem qualquer limitação de sua validade ou exequibilidade

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO: As partes elegem o Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG, para dirimir quaisquer litígios referentes a este contrato, renunciando a qualquer outro foro, por mais especial que seja.

Assim, estando as partes de comum acordo, firmam o presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Belo Horizonte, 14 de março de 2024.

LOCADORA:


MAMERI & PIRES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
La Casa Locação e Venda de Imóveis Ltda.
Ana Paula Pardini Faria

LOCATÁRIO:


CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Alexandre Medeiros Rennó
Presidente

Documento assinado digitalmente



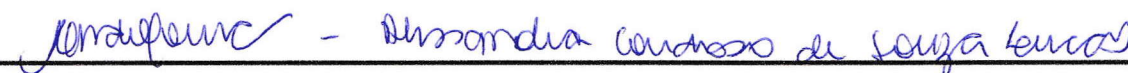
LUIZ GONZAGA GUIMARAES E GARCIA DE CARVA

Data: 18/03/2024 15:21:53-0300

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

TESTEMUNHA:

TESTEMUNHA: 

 - Amanda Cardoso de Souza Leao