



**ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA**  
Rua Tiradentes, 2.928 – F.: 3333.8473 - Fax: 3361.1970 - B. Industrial - Contagem/MG.  
Rua Progresso, 554 – F.: 3462.5651 – Fax: 3412.2195 – Padre Eustáquio – BH/MG.

## CONTRATO DE LOCAÇÃO

Os signatários, que contratam nas qualidades indicadas neste contrato, tem entre si ajustados a presente locação mediante as seguintes cláusulas e condições:

**I)– LOCADORA (O): A SRA. BERNADETE DINIZ RODRIGUES MARTINS**, brasileira, viúva, salgadeira, neste ato representado pôr sua procuradora a **ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA.**, portador (a) do CPF (MF) – 670.408.106-21.

**II) – LOCATÁRIO (A) O SR. VINICIUS CLAUDINO FERRAZ**, brasileiro, solteiro, oficial judiciário, portador da CI. MG – 10.617.975 e do CPF (MF) – 014.646.796-57.

**III) - FIADORES ( ) CAUÇÃO (X) SEGURO FIANÇA ( )**

**XI) OBJETO DA LOCAÇÃO: (BARRACAO)** - Situada na Rua (Av) Marques Rebelo, nº 293 – Bairro Camargo – Belo Horizonte/MG - CEP: 30.520-160.

**FINALIDADE DE LOCAÇÃO: Residência do Locatário.**

**V) - VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO: R\$450,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA REAIS)**, correspondentes à data do efetivo pagamento. O aluguel mensal é o indicado neste contrato, tendo vencimento dia **21 (VINTE E UM)** de cada mês, devendo seu pagamento ser feito até o dia **23 (VINTE E TRES)** cada mês vencido no escritório regional da **ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA.**, ou através de boleto bancária, cuja despesa será de obrigação do locatário.

A) O (A) locatário (a) receberá, mensalmente, no endereço do imóvel locado, ou em outro que for indicado, uma boleto bancária contendo o (s) valor (es) para pagamento;

B) Caso não receba a sua boleto até 05(cinco) dias anteriores ao vencimento previsto, ou caso a boleto recebida registre valores e/ou dados incorretos, o (a) LOCATÁRIO (A) deverá procurar o escritório da Administradora Minas Brasil Ltda. Onde seja cadastrado, para recebê-la, trocá-la ou efetuar o pagamento diretamente no caixa da Administradora;

C) O não recebimento da boleto no endereço indicado, não será justificativo para o (a) LOCATÁRIO (A) solicitar isenção do pagamento da multa moratória e de outras penalidades previstas neste Contrato, para os pagamentos que forem realizados após a data de limite;

D) As taxas mensais de expedição e as taxas bancárias ficarão pôr conta do (a) LOCATÁRIO (A) e serão incluídas no boleto.

**VI) - PRAZO DA LOCAÇÃO: 12 (DOZE) MESES.**

**INÍCIO: 21 de Setembro de 2016.**

**TÉRMINO: 21 de Setembro de 2017.**

Reajuste com base na variação do IGP-M ou INPC, o que for maior, ou ainda outro índice oficial de correção vigente à época após 12(doze) meses de locação, ou antes, desse período se a legislação o permitir.

**VII) - TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS:** Obriga-se o locatário além do pagamento do aluguel a satisfazer:

A) Ao pagamento pôr sua conta exclusiva do consumo de água e esgoto, luz, contas telefônicas bem como todos os demais tributos municipais e estaduais que recaírem sobre o imóvel locado, tal como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) taxa e seguro contra incêndio anual do prédio, firmado com a seguradora conveniada com a administradora, sendo que a guia quitada do IPTU deverá ser entregue no escritório da **ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA.** ao final de cada exercício ou mensalmente se solicitado;

B) Ao pagamento pôr sua conta exclusiva de todas as despesas de condomínio e que sejam devidas pelo condômino, oa LOCADOR e inclusive cumprindo a convenção e o regimento interno do prédio e apresentando mensalmente as guias pagas, se solicitadas.





**ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA**

Rua Tiradentes, 2.928 – F.: 3333.8473 - Fax: 3361.1970 - B. Industrial - Contagem/MG.

Rua Progresso, 554 – F.: 3462.5651 – Fax: 3412.2195 – Padre Eustáquio – BH/MG.

**VIII) - OBRIGAÇÕES GERAIS:** O LOCATÁRIO declara ter procedido a vistoria do imóvel locado recebendo-o em perfeito estado e obriga-se:

A) Manter o imóvel objeto da locação no mais perfeito estado de limpeza e conservação, para assim restituir ao LOCADOR, quando finda ou rescindida a locação, correndo pôr sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente as que se referem a conservação e limpeza de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais, vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, fogão e quaisquer outras, inclusive obrigando a pintá-lo novamente em sua desocupação, com tintas e cores iguais as existentes; tudo de acordo com o laudo de vistoria, assinado e anexado a este contrato, fazendo parte integrante do mesmo;

B) Não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia obtenção de autorização pôr escrito do LOCADOR; sendo vetado ainda o uso de pregos nas paredes, portas e janelas;

C) Não transferir este contrato, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e de igual forma alterar a destinação da locação, não constituindo o decurso do tempo pôr si só ou a demora do LOCADOR em reprimir a infração, assentimento a mesma, em caso de transferência da locação expressamente autorizada pelo locador, será devida a administradora uma taxa equivalente a 50%(cinquenta por cento) do aluguel vigente, para cobrir as despesas contratuais e de transferência;

D) Encaminhar ao locador todas as notificações, avisos ou intimações dos poderes públicos que forem entregues no imóvel, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e penalidades decorrentes do atraso do pagamento ou satisfação do cumprimento de destinações pôr aqueles poderes;

E) No caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, devidamente autorizada pelo LOCADOR, repor pôr ocasião da entrega efetiva das chaves do imóvel locado em seu estado primitivo, não podendo exigir qualquer indenização;

F) Facultar ao locador ou ao seu representante legal, examinar ou vistoriar o imóvel sempre que for para tanto solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem;

G) O locatário renuncia ao direito de preferencia na compra do imóvel, podendo o mesmo ser vendido á terceiros;

H) Na entrega do imóvel verificando-se infração pelo LOCATÁRIO de quaisquer das cláusulas que compõem este contrato e que o imóvel necessite de algum conserto ou reparo, ficará o mesmo LOCATÁRIO pagando o aluguel até o término da reforma e a liberação definitiva do imóvel. Após a entrega das chaves o LOCADOR mandará fazer uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo se acha nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO;

I) Compete ao locatário, nas locações comerciais, verificar junto a Prefeitura se o imóvel é compatível com o seu ramo de negócio e providenciar a concessão do alvará, não podendo ainda pleitear qualquer indenização pôr ponto comercial;

J) Nos casos em que o imóvel seja cadastrado junto ao município como residencial e o locatário venha modificar o uso do mesmo para comercial, fica o dito locatário obrigado a restituir ao final da locação o cadastro do imóvel à finalidade residencial, arcando com todos os ônus para tal fim e ainda com todos os débitos de tributos gerados até a mudança do cadastro ao estado primitivo.

**IX) - RESCISÃO CONTRATUAL:** A infração das obrigações consignadas na cláusula oitava, sem prejuízo de qualquer outra prevista em lei pôr parte do LOCATÁRIO é considerada como de natureza grave acarretando a rescisão contratual com o consequente despejo e obrigatoriedade de imediata satisfação dos consectários contratuais legais.

**PARÁGRAFO ÚNICO:** Caso o objeto da locação vier a ser desapropriado pelos poderes públicos, ficará o presente contrato rescindido de pleno direito, ficando o LOCADOR e a administradora exonerados de todas e quaisquer responsabilidades decorrentes.

**X) - RENOVAÇÃO:** Obriga-se o LOCATÁRIO a renovar o contrato, caso vier a permanecer no móvel. O novo aluguel após o vencimento será calculado mediante índice determinado pelo governo federal, vigente na ocasião ou pôr mútuo acordo, conforme a Lei do Inquilinato.

**XI) - INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO:** Toda e qualquer benfeitoria realizada pelo LOCATÁRIO, ainda que útil ou necessária, ficará automaticamente incorporada ao imóvel sem prejuízo do





**ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA**

Rua Tiradentes, 2.928 – F.: 3333.8473 - Fax: 3361.1970 - B. Industrial - Contagem/MG.

Rua Progresso, 554 – F.: 3462.5651 – Fax: 3412.2195 – Padre Eustáquio – BH/MG.

disposto na letra "E" da cláusula oitava deste instrumento, não podendo o LOCATÁRIO pretender qualquer indenização ou ressarcimento, bem como arguir direito de retenção pelas mesmas.

**XII) - VANTAGENS LEGAIS SUPERVENIENTES:** A locação estará sempre sujeita ao regime do Código Civil Brasileiro e a Lei n.º. 8.245/ 1991, com as alterações introduzidas pela lei 12112/09, ficando assegurado ao LOCADOR todos os direitos e vantagens conferidas pela legislação que vier a ser promulgada durante a locação.

A) Nas locações comerciais e/ou não residenciais o locatário não terá direito a pleitear luvas ou indenizações pôr ponto comercial.

**XIII) - GARANTIAS:** Para garantir as obrigações assumidas neste contrato, o(a) LOCATÁRIO(a), por ser de seu interesse, dá neste ato, em Caução ao(à) LOCADOR(A), o(s) Título(s) de Capitalização no valor nominal de R\$4.500,00 subscrito(s) pela Porto Seguro Capitalização S.A., representado pela proposta/formulário n.o **12.51566-0.**

Ao término do prazo de vigência do(s) Título(s), autorizo a Porto Seguro Capitalização S.A., a REAPLICAR o valor de resgate, sempre em meu nome, dando origem a um novo Título com as mesmas Condições Gerais do Título inicialmente adquirido, sendo que este permanecerá como caução à locação supra referida até a efetiva desocupação do imóvel e entrega das chaves.

O locatário se responsabiliza em comunicar qualquer alteração cadastral ou então se manifestar contrariamente à reaplicação do título, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência da data do vencimento do título.

Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pelo(a) LOCATÁRIO(A) todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive, a desocupação do imóvel e entrega das chaves sem a existência de qualquer débito, será liberado junto à Porto Seguro Capitalização S.A. a caução do(s) Título(s), apresentado(s). Para tanto, deverá ser apresentado documento rescisório da locação firmado pelos(as) LOCADOR(A) e LOCATÁRIO(A), com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela Sociedade de Capitalização.

Se o(a) LOCATÁRIO(A) não observar quaisquer das cláusulas do presente contrato, fica, desde já, o(a) LOCADOR(A) autorizado a resgatar o(s) Título(s) caucionado(s), a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de capitalização, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida em razão de débitos oriundos deste contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do título de capitalização.

Se por acaso o(a) LOCATÁRIO(A) contestar o valor apresentado e ajuizar a competente ação cautelar de prestação de contas, correrão por conta do(a) mesmo(a) todas as despesas consequentes, inclusive custas e honorários advocatícios.

**XIV) - PRAZO PARA PAGAMENTOS:** Fica convencionado que o LOCATÁRIO deverá fazer o pagamento dos aluguéis mensais pontualmente até o dia **23 (VINTE E TRES )** de cada mês vencido ficando esclarecido que passado este prazo estará o locatário em mora, ficando ainda sujeito às penalidades impostas neste contrato. Após 15(quinze) dias do vencimento do aluguel o LOCADOR poderá enviar o(s) recibo(s) de aluguel(éis) e encargos da locação para cobrança através de advogado de sua confiança, respondendo o LOCATÁRIO pelos honorários advocatícios de 10% sobre o débito mesmo que a cobrança seja realizada extra judicialmente. No caso de cobrança judicial, pagará o LOCATÁRIO honorários de 20% sobre o débito e também as despesas processuais.

A)- Em caso de mora nos pagamentos de aluguéis e encargos previstos no presente contrato, ficará o LOCATÁRIO obrigado ao pagamento do principal acrescido de juros e mora de 1,0% ao mês e correção monetária, na forma da lei, sem prejuízo dos demais acréscimos e penalidades previstas nas cláusulas anteriores.

B) Em caso de atraso superior à 30 (trinta) dias, no pagamento dos aluguéis ou encargos da locação, fica a administradora autorizada a fazer a inclusão junto ao **SPC/CDL** dos nomes do locatário e seus fiadores.

**XV) - O LOCADOR E O LOCATÁRIO:** obrigam-se a respeitar o presente contrato em todas as cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da eventual infração, que será sempre paga proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato, conforme a nova redação do artigo 4º da Lei 8245/91 introduzida pela lei 12112/09, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação. O pagamento da multa não obsta a rescisão do contrato pela parte inocente, caso lhe convier;



**TABELIONATO**

SERVIÇO NOTARIAL DO 8º OFÍCIO

**TABELIONATO**



**ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA**

Rua Tiradentes, 2.928 – F.: 3333.8473 - Fax: 3361.1970 - B. Industrial - Contagem/MG.

Rua Progresso, 554 – F.: 3462.5651 – Fax: 3412.2195 – Padre Eustáquio – BH/MG.

A) Fica estipulado entre as partes contratantes que o valor da cláusula penal será reajustado toda vez que ocorrer alteração do valor do aluguel, ficando sempre respeitada igual proporcionalidade, reajustamento este que será automático, bem como o seu pagamento não exime no caso de rescisão a obrigação do pagamento dos aluguéis e danos ocasionados no imóvel locado;

B) As partes contratantes elegem o foro da situação do imóvel quaisquer que sejam os seus domicílios, para dirimir qualquer dúvida ou litígio oriundo do presente contrato, podendo optar pelo foro de domicílio dos fiadores.

**XVI)** - O atraso nos pagamentos dos aluguéis pôr um período superior a 02 (dois) dias importará na cobrança da multa contratual de 10% (dez pôr cento) ao mês sobre a quantia devida, além das demais cominações previstas em contrato.

**XVII)** - Se a locação for prorrogada pôr força da lei ou pôr vontade das partes contratantes, o aluguel será automaticamente reajustado pelo índice de correção previsto em contrato ou pôr mútuo acordo, conforme faculta a Lei do Inquilinato.

**XVIII)** - A locação somente termina com a entrega das chaves à administradora mediante recibo de quitação final após vistoria do imóvel, que será realizada no prazo de até 05(cinco)dias, obrigando-se o locatário a retornar à administradora após esse prazo para tomar ciência do laudo final de vistoria e quitação dos débitos.

A administradora somente receberá as chaves do imóvel se o LOCATÁRIO apresentar no mesmo ato todos os comprovantes de quitação de luz e água com consumo final e desligamento, quitação de condomínio e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) relativo ao período de locação.

**XIX)** - Fica autorizado pelos contratantes em caso de procedimento judicial a citação, intimação ou notificação pôr carta registrada com aviso de recebimento ou ainda pelas demais formas previstas no C.P.C.

**XX)** - O locatário renuncia a qualquer direito de indenização ou retenção, seja pôr ponto comercial ou benfeitorias, sendo-lhe assegurados somente os direitos previstos na vigente Lei do Inquilinato.

**XXI)** - O locatário se responsabiliza civil e criminalmente pela veracidade das assinaturas dos fiadores no contrato de locação.

**XXII)** - Nos imóveis locados com linha telefônica, obriga-se o locatário a apresentar mensalmente as contas telefônicas quitadas, respondendo pelos prejuízos decorrentes de eventual inadimplência.

**XXIII)** - O locador, bem como a Administradora, não responderão após a entrega das chaves ao locatário pôr qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao mesmo ou à terceiros pôr ventura existentes.

E pôr estarem justos e contratados, assina o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas igualmente abaixo assinadas.

**Contagem/MG, 19 de Setembro de 2016.****LOCADOR (A)** \_\_\_\_\_**ADMINISTRADORA MINAS BRASIL LTDA. - CNPJ: 22.520.662/0001-25.****LOCATÁRIO (A)** - \_\_\_\_\_**VINICIUS CLAUDINO FERRAZ – CPF (MF) – 014.646.796-57.****TEMUNHAS** - \_\_\_\_\_