

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Por este instrumento de um lado, como **LOCADOR:**

**EXATA CONSTRUTORA INCORPORADORA E SERVIÇOS LTDA, CNPJ 38.708.153/0001-60**, doravante denominado LOCADOR, neste ato representado por **AGROPAULO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ sob nº 06.087.681/0001-53 e CRECI PJ 3.319**, neste ato representada por sua corretora responsável **Laura Borges Novais, brasileira, casada, empresária, portadora da carteira de identidade nº 08693664-67, expedida pela SSP/BA, inscrita no CPF sob nº 049.860.726-76, CRECI PF/MG 48766**, ou por seu corretor **Alex Ribeiro Oliveira, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº 8.134.291 SSP/MG e inscrito no CPF sob nº 034.148.216-13**, sendo suficiente para a validade deste contrato a assinatura de apenas um dos representantes supra indicados.

E de outro lado, como **LOCATÁRIO:**

**Renato Olegario Alves Ferreira, brasileiro, solteiro, desenvolvedor de sistemas, inscrito no CPF: 102.793.606-73 e RG: MG-13.841.749 PC/MG;** doravante designado apenas LOCATÁRIO resolvem celebrar o presente contrato mediante cláusulas e condições seguintes:

### **CLÁUSULA 1a. - DO IMÓVEL A SER LOCADO:**

Situado a Rua: Viviane Maria de Souza, nº 138, no Bairro: Ferreirinha, na cidade de Perdizes-MG.

### **CLÁUSULA 2a. - DO PRAZO CONTRATUAL:**

O prazo da presente locação e de **12 (Doze)** meses com início em **13/02/2026** e término em **13/02/2027**; data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, sob pena de ser aplicado o **artigo 575** do Código Civil Brasileiro.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** Findo o presente contrato, com a eventual prorrogação legal da locação continuarão em vigor todas as cláusulas e condições até a efetiva entrega das chaves sem prejuízo da eventual retomada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Estando o contrato prorrogado, o LOCATÁRIO somente poderá rescindir-lo mediante aviso por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Com a ausência do aviso, o LOCATÁRIO estará sujeito ao pagamento da quantia correspondente a 01 (um) mês de aluguel e demais encargos vigentes na época da rescisão.

**PARÁGRAFO TERCEIRO:** Por ajuste entre as partes, o LOCATÁRIO poderá resilir imotivadamente o presente contrato, em razão de transferência ou concurso público em outra cidade, devidamente comprovada a aprovação e convocação para assumir a vaga, hipótese que fica isento do pagamento da multa contratual. A isenção do pagamento da multa por rescisão é restrita à aprovação em concurso público ou transferência para outra cidade, desde que devidamente comprovada a convocação, nas demais hipóteses é exigível a multa.

### **CLÁUSULA 3a. - DO VALOR DO ALUGUEL:**

Fica acordado que o aluguel mensal do imóvel é de **R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais)**, perfazendo o montante de **R\$ 21.600,00 (vinte e um mil e seiscentos reais)**, correspondente aos **12 (doze) meses completos do contrato**.

Do referido montante, após a dedução de **10% (dez por cento)** a título de comissão imobiliária, será pago ao proprietário o valor líquido de **R\$ 19.440,00 (dezenove mil quatrocentos e quarenta reais)**, o qual deverá ser quitado **ao final do contrato, em 13/02/2027**, diretamente ao proprietário.

A comissão da imobiliária, correspondente a **10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel mensal, no importe de **R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) por mês**, totalizando **R\$ 2.160,00 (dois mil cento e sessenta reais)**, referente aos **12 (doze) meses do contrato**, será paga integralmente pelo LOCATÁRIO na entrada do imóvel dia 13/02/2026.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO:** O aluguel será reajustado a cada período de **12 meses** conforme a variação do **IGP-DI(FGV)** ocorrido no período, sendo que o índice só deverá ser adotado se positivo, ou seja, a variação maior que zero. Do contrário, quando o **IGP-DI(FGV)** for negativo, ou mesmo, seja extinto, a correção deverá ser feito pelo

maior índice vigente e positivo no período de 12 meses. Por fim, não existindo quaisquer índices na época, que satisfaça a correção; as partes acordam entre si a melhor forma de reajuste.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se em virtude de lei subsequente, vier a ser admitido reajuste do aluguel no prazo inferior a 12 meses, concordam as partes desde já, e em caráter irrevogável e irretratável, que o reajuste passará a ser praticado no presente instrumento, no menor prazo admitido pela lei.

**Após o prazo de 12 (doze) meses, as partes comprometem-se a renegociar as condições contratuais, com a definição de novo valor de aluguel e novo prazo de vigência, mediante comum acordo.**

#### **CLÁUSULA 4a. - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:**

4.1 O locatário obriga-se por todas as obras realizadas no sentido de conservação do imóvel, sejam elas de pequeno valor, ou de vulto, devendo mantê-lo em perfeitas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, pintura, telhados, vidraças, fechos, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, bem como, as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito estado de conservação e funcionamento, em conformidade com o **LAUDO DE VISTORIA** em anexo e/ou observações constantes neste instrumento, para assim restituí-lo quando findo ou rescindindo este contrato. Qualquer dano causado pelo **LOCATÁRIO** e/ou terceiro, em qualquer parte interna ou externa do imóvel, deverão ser feitas pelo **LOCATÁRIO** a sua custa, de modo que reparado o dano, fique o imóvel nas condições em que foi recebido pelo mesmo no início do presente contrato, conforme descrito no **Laudo de Vistoria Inicial**.

4.2 É responsabilidade, também, do **LOCATÁRIO** fazer a manutenção, limpeza e conservação das telhas, calhas e condutores, ficando responsável por toda e qualquer infiltração provocada no imóvel.

4.3 Qualquer anormalidade que por ventura venha a surgir no imóvel, que comprometa ou não a solidez de sua construção, ou o USO DE SUAS PARTES COMPONENTES, deverá ser comunicada por escrito imediatamente pelo locatário, à administradora do imóvel, sob pena deste assumir a responsabilidade por eventuais reparos sem prejuízo da rescisão contratual (*Ex: rachaduras*).

#### **CLÁUSULA 5a – DOS CUIDADOS, USO E RESPONSABILIDADE SOBRE PISOS, REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS (RESIDENCIAL E COMERCIAL)**

O **LOCATÁRIO** declara estar ciente de que o imóvel objeto deste contrato, seja para uso residencial ou comercial, é entregue com pisos novos e/ou em perfeito estado de conservação, incluindo, mas não se limitando a pisos, revestimentos, azulejos, rodapés, lapidações, polimentos e acabamentos em geral, comprometendo-se a utilizá-los de forma adequada e zelosa durante todo o período da locação.

**Parágrafo Primeiro –** O **LOCATÁRIO** obriga-se a utilizar somente produtos de limpeza apropriados e compatíveis com cada tipo de piso, revestimento ou acabamento existente no imóvel, sendo expressamente proibido o uso de produtos abrasivos, corrosivos, ácidos, alcalinos, solventes, ceras inadequadas ou quaisquer outros que possam causar manchas, riscos, perda de brilho, desgaste prematuro, alteração de cor, opacidade ou danos estruturais.

**Parágrafo Segundo –** O uso do imóvel, especialmente no caso de atividade comercial, deverá respeitar a finalidade e a resistência dos materiais instalados, sendo de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** os danos decorrentes de tráfego intenso, movimentação de móveis, equipamentos, máquinas, carrinhos, salto alto, cadeiras sem proteção, ou qualquer outro uso inadequado que venha a comprometer os pisos e revestimentos.

**Parágrafo Terceiro –** Constatados, ao final da locação ou durante vistorias periódicas, danos caracterizados como mau uso, tais como manchas, riscos, desgaste excessivo, perda de brilho, danos por produtos inadequados ou ausência de manutenção correta, o **LOCATÁRIO** compromete-se a restituir os pisos, revestimentos e acabamentos ao estado original, conforme laudo de vistoria inicial.

**Parágrafo Quarto –** A restituição poderá ocorrer mediante:

I – Troca parcial ou integral do piso, revestimento ou azulejo danificado;

II – Utilização de material da mesma marca, modelo, padrão, qualidade e especificações técnicas, ou outro de padrão equivalente, desde que previamente aprovado pela **ADMINISTRADORA**;

III – Execução de serviços de polimento, lapidação, recuperação de brilho ou acabamento, quando tecnicamente possível, preservando o padrão original do imóvel.

#### **CLÁUSULA 6a. - DO ABANDONO:**

Fica o **LOCADOR** desde já autorizado a ocupar, independentemente, de ação de emissão na posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas e cominações legais, o imóvel objeto deste contrato, caso venha a ser abandonado pelas **LOCATÁRIAS**.

#### **CLÁUSULA 7a. - DAS ASSINATURAS:**

O **LOCATÁRIO** assume responsabilidade civil e criminal pela legitimidade das assinaturas do **FIADOR**(caso tenha) e de seu cônjuge(caso tenha).

#### **CLÁUSULA 8a. - DO USO DO IMÓVEL:**

8.1 O imóvel objeto deste contrato deverá ser usado unicamente para fins **RESIDENCIAL**, de acordo com a destinação prevista em sua construção, não se admitindo em hipótese alguma, a mudança de sua destinação.

8.2 O locatário não poderá sublocar, ceder, emprestar no todo ou em parte, ou por qualquer forma transferir o imóvel objeto deste contrato, sem a prévia autorização do locador, por escrito e a exclusivo critério deste.

8.3 Obriga-se o locatário a proibir e a não praticar, dentro dos limites do imóvel, atos contrários aos bons costumes e à ordem pública.

#### **CLÁUSULA 9a. - DAS BENFEITORIAS/MODIFICAÇÕES E ACESSÕES:**

O **LOCATÁRIO** somente poderá fazer modificações, acessões ou benfeitorias (úteis necessárias ou voluntárias) no imóvel, mediante autorização prévia e por escrito do **LOCADOR**, e ainda que concedida a autorização, estas ficarão incorporadas ao imóvel sem direito a qualquer tipo de indenização ou retenção (*Ex: colocação de grades em janelas ou portas, fechamento de áreas com alvenaria, etc.*), ressalvando-se a obrigação do **LOCATÁRIO** de repor o imóvel no estado original, conforme **laudo de Vistoria Inicial**, se assim desejar o **LOCADOR**.

#### **CLÁUSULA 10a. - DA FACULDADE DE VISTORIAR O IMÓVEL, DESOCUPAÇÃO e ENTREGA DE CHAVES:**

10.1 O **LOCATÁRIO** dá ao **LOCADOR** a faculdade, por si ou por seus representantes devidamente credenciados, de vistoriar ou visitar o imóvel locado, inclusive no caso de compra e venda em dias marcados com uma antecedência mínima de 24 horas desde que não coincidam com o horário normal de repouso e alimentação.

10.2 Finda a locação, o **LOCATÁRIO** compromete-se em agendar com 05(cinco) dias úteis de antecedência a vistoria de saída, que deverá ser feita com o imóvel totalmente desocupado, para apuração de danos ocorridos ao imóvel durante a locação.

10.3 Havendo recusa do **LOCATÁRIO** em assinar a vistoria final, a mesma será subscrita por 2 (duas) testemunhas como prova de recusa e do real estado do imóvel.

10.4 Se os reparos não forem iniciados dentro de 48 (quarenta e oito) horas, a contar da ata da vistoria final independentemente de notificação ou comunicação extrajudicial do **LOCATÁRIO**, os mesmos serão realizados pelo **LOCADOR** às expensas do **LOCATÁRIO** e/ou **FIADOR**(caso exista), cuja cobrança se fará judicial ou extrajudicialmente, arcando estes com todos os acréscimos contratuais.

10.5 Finda a locação, subsistirá ainda que feita à entrega das chaves, a responsabilidade do **LOCATÁRIO** quanto ao pagamento do aluguel, taxas de água, luz, condomínio, taxas de mudança, contas de telefone e etc., enquanto o imóvel não for reposto no estado e condições constantes no termo de vistoria inicial.

10.6 Ao desocupar o imóvel, o **LOCATÁRIO** deverá devolvê-lo nas condições em que o recebeu, conforme termo de vistoria anexo, se o mesmo estiver recém pintado no momento da entrega do imóvel o locatário deverá pintá-lo.

10.7 O material empregado nos consertos, e manutenções que o **LOCATÁRIO** venha a efetuar deverão ser da mesma qualidade, marca e cores existentes no imóvel, com a utilização de mão-de-obra qualificada.

10.8 Ainda que necessária, todas e quaisquer benfeitorias, acessão ou modificação a ser introduzida no imóvel locado ou em suas instalações, inclusive colocação de luminosos, cartazes, placas, letreiros ou qualquer forma de propaganda dependerá da autorização do **LOCACADOR** sob pena de rescisão contratual. As benfeitorias e ascensões necessárias e autorizadas pelo **LOCADOR** passarão a pertencer a ele(a), integrando o imóvel, independentemente de indenização e

sem direito de retenção ou compensação. Será facultado ao Locador (a), finda a Locação, exigir que as benfeitorias introduzidas com seu consentimento sejam retiradas, às expensas do(a) **LOCATÁRIO**, restituindo o imóvel como lhes foi entregue.

10.9 Na hipótese de o **LOCADOR** ser obrigado a efetuar no imóvel, após sua devolução pelo **LOCATÁRIO**, qualquer reforma ou restauração, o **LOCATÁRIO**, responderá por todas as despesas havidas, sendo dispensado(a) apenas, pelo desgaste natural do imóvel e elementos divergentes da Vistoria Inicial do Imóvel.

10.10 Na oportunidade em que se der a devolução do imóvel, se a **ADMINISTRADORA** constatar que a devolução não está sendo feita nas condições do laudo inicial de vistoria, haverá motivo justo para a recusa do recebimento das chaves, até que o imóvel seja colocado nas mencionadas condições deste contrato, respondendo o **LOCATÁRIO** pelo pagamento dos aluguéis correspondente ao tempo necessário para colocar o imóvel nas condições do contrato. Ficando á exclusividade da **ADMINISTRADORA** a mão-de-obra qualificada e materiais, de prestadores de serviços da confiança indicada pela mesma. Podendo também, a **ADMINISTRADORA** não aceitar outra mão-de-obra e materiais que não sejam da própria competência da Imobiliária.

10.11 Qualquer defeito ou problema detectado pelo **LOCATÁRIO** que não constar no **LAUDO DE VISTORIA**, deverá ser comunicado á **ADMINISTRADORA IMOBILIÁRIA** da locação, por escrito, dentro de 7 (sete) dias a contar da entrega das chaves. **Após este prazo não será considerado como defeito ou problema preexistente.**

#### **CLÁUSULA 11a. - DA MULTA E DAS INFRAÇÕES:**

A parte que descumprir qualquer uma das cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato pagará a outra a quantia equivalente a **03(três) meses** de aluguel vigente na data da infração, facultando ainda a parte inocente, considerar resolvido o presente contrato sem qualquer aviso ou interpelação.

11.1 Deixando de pagar o aluguel mensal e respectivos encargos até a data de seus vencimentos, o **LOCATÁRIO** pagará multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor do aluguel, juros de **1% (um porcento)** ao mês (*proporcional a nro de dias de atraso, aprox.. 0,03% dia*); e persistindo o inadimplemento por mais de 20 (vinte) dias, o **LOCATÁRIO** pagará **20% (vinte por cento)** sobre o valor do débito a título de honorários advocatícios decorrentes da cobrança extra ou judicial, através de advogados internos e/ou externos.

11.2 O atraso do pagamento do aluguel mensal, por prazo **superior a 30 (trinta)** dias contados do vencimento, importará em imediata rescisão contratual, independente de notificação judicial ou extrajudicial. Sobreindo esta hipótese fica o locador autorizado a utilizar o valor depositado a título de caução para pagamento dos aluguéis a desocupação, tarifas de Copasa e Cemig, que eventualmente estejam em atraso.

Ocorrendo o atraso nos moldes acima, o locatário terá o prazo de **30 (trinta)** dias para desocupação do imóvel sob pena das ações judiciais cabíveis. Com a desocupação do imóvel o valor remanescente da caução será restituído ao locatário, salvo se o valor da caução não for suficiente para cobrir os débitos, ocasião que o locatário ficará obrigado ao pagamento, sob pena de execução judicial do contrato.

#### **CLÁUSULA 12a. - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

Ficarão a cargo exclusivo do **LOCATÁRIO** os pagamentos das contas de água, luz, taxas condominiais, telefone, sendo também de sua responsabilidade, o pagamento de uma taxa de administração de **10% (dez por cento)** sobre o valor dos encargos, encargos retro- mencionados, se o **LOCADOR** efetuar o pagamento destes encargos, tudo isto, enquanto durar a locação, ate a efetiva entrega das chaves e rescisão do presente contrato.

12.1 Obriga-se o **LOCATÁRIO**, se pessoa jurídica e, quando a legislação federal determinar a fazer o recolhimento do imposto de renda retido na fonte (via DARF), sobre o valor do aluguel.

12.2 Situando-se o imóvel em prédio de mais de uma unidade autônoma, fica o **LOCATÁRIO** obrigado a conhecer integralmente e regulamento interno e convenções de condomínios e a respeita-los em todos os seus termos.

12.3 O **LOCATÁRIO** obriga-se a participar da administração do condomínio, comunicando a convocação das assembleias para o **LOCADOR**, no prazo máximo de 48 horas.

12.4 O **LOCATÁRIO** compromete-se, ainda, no ato da entrega das chaves ao **LOCADOR**, a apresentar o recibo de quitação das taxas condominiais sob pena de lhe ser debitado os respectivos valores.

12.5 O uso indevido do imóvel e a inobservância dos bons costumes serão motivos para a rescisão da presente locação, sem prejuízo do estabelecido na clausula 10a do presente contrato.

12.6 O **LOCADOR** será reembolsado pelo **LOCATÁRIO**, do valor que tiver que despender, caso seja compelido ao pagamento dos encargos e despesas dentro de um prazo máximo de 03(três) dias após a comunicação do débito, assegurando-se ao **LOCADOR** o direito de recusa do aluguel sub subsequente se não for satisfeita conjuntamente a obrigação do **LOCATÁRIO** por encargos, taxas, tributos, impostos e despesas de condomínio exigíveis no mês anterior, corrigidas monetariamente. Pertencerá ao **LOCADOR** as vantagens da antecipação do pagamento, caso o **LOCATÁRIO** não proceda o reembolso integral e no devido prazo.

12.7 De comum acordo, as partes estabelecem que nos procedimentos judiciais, a citação, intimação ou notificação poderão ser feitas através de carta registrada com aceite (AR) ou por Email, Whatsapp e presencial, tratando-se o **LOCATÁRIO** e o **FIADOR** (caso tenha), de pessoa jurídica ou firma individual, também, mediante telex ou fac-símile sem prejuízo das demais formas previstas no Código de Processo Civil.

12.8 Fica o **LOCATÁRIO** e o **FIADOR** (caso tenha), após a entrega das chaves, em qualquer tempo, responsáveis por todos os débitos decorrentes do presente instrumento que forem apurados posteriormente, desde que correspondam a esta locação.

**CLÁUSULA 13a. - DA TRANSFERÊNCIA DE CONTRATO E MUDANÇA DE FIADORES:**

13.1 Na hipótese de interesse de transferência do contrato de locação, o **LOCATÁRIO** deverá comunicar por escrito ao **LOCADOR/ADMINISTRADORA**, ficando desde já ciente que a transferência só ocorrerá com a concordância expressa do **LOCADOR** e desde que o cadastro do interessado seja aprovado para assumir as obrigações da locação.

13.2 No caso de transferência de fiador deverá ser apresentada a documentação do novo garantidor que passará por análise da administradora para aprovação, na hipótese de aprovado será elaborado novo contrato ou adendo contratual para as devidas assinaturas.

13.3 As despesas provenientes da transferência do contrato de locação e ou fiança correrão por conta do locatário no valor correspondente a 50% do salário mínimo, devendo ser pago de uma vez no ato da assinatura do novo contrato ou adendo de locação.

**CLAUSULA 14a.- DO REGIME JURÍDICO:**

14.1 A presente locação é regida pela lei específica, disposições do Código Civil e todas as possíveis alterações posteriores à assinatura do presente contrato.

**CLAUSULA 15a. - DO FORO:**

As partes elegem o Foro da Comarca de Perdizes - MG, como único competente para dirimir dúvidas e controvérsias oriundas do presente contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que o seja. E assim, por estarem juntos e contratados, assinam o presente instrumento em duas (02) vias de igual teor, na presença de duas (02) testemunhas, que também assinam.

Perdizes, 02 de Fevereiro de 2026.

**ADMINISTRADORES**

ou

**LAURA BORGES NOVAIS**

Corretora Responsável – CRECI PF/MG 48.766

**ALEX RIBEIRO OLIVEIRA**

Corretor Responsável – CRECI PF/MG 14.988

**LOCATÁRIO**

**Renato Olegario Alves Ferreira**

**TESTEMUNHAS**

**NOME:**

**CPF:**

**NOME:**

**CPF:**