



IGREJA MESSIÂNICA MUNDIAL
DO BRASIL



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL PARA FINS RELIGIOSOS

Pelo presente instrumento particular, **Jorge Miguel Neto**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do CPF/MF-060.856.356-05, RG 39.527.767 (SSP/SP), com escritório profissional localizado à Rua Trinta e Quatro, nº 1402, Bairro Centro, em Ituiutaba, MG, doravante denominado(s) **LOCADOR(ES)**;

e

IGREJA MESSIÂNICA MUNDIAL DO BRASIL, inscrita no CNPJ sob nº. 62.647.383/0001-41, estabelecida na Rua Morgado de Matheus, nº 77, Vila Mariana, São Paulo - MG – CEP: 04015-050, neste ato representada por seus procuradores **José Rafael Borrelli Falco**, uruguaio, casado, ministro de confissão religiosa, portador da Cédula de Identidade RNE nº W683379W-SE/DPMF-SP, inscrito no CPF sob nº 584.670.416-68 e **Marcelo Lima**, brasileiro, casado, ministro de confissão religiosa, portador da Cédula de Identidade RG nº 38.423.739-3 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 463.878.892-00, doravante denominada LOCATÁRIA.

E, ainda,

LUANA CRISTINA SILVA DE OLIVEIRA MARTINS, brasileira, casada, Consultora de vendas, portadora do CPF de nº087.034.716-08 e ID de nº MG-14.235.219 SSP/MG e seu esposo, **ARISVALDO MARTINS**, brasileiro, portador do CPF de nº042.084.386-81 e ID de nº MG-7140184 SSP/MG residentes e domiciliados na Rua Wallace nº350 Bairro União Belo Horizonte MG e **ROSAMARA DE SOUZA GONÇALVES**, brasileira, viúva, advogada, portadora do CPF de nº223.674.625-34 e ID de nº 1.317.245-SSP-BA residente e domiciliada na Rua Três Fazendas 309 Bairro Palmeiras Belo Horizonte – MG, doravante denominados **“FIADORES”**;

Têm entre si, justa e contratada a celebração do presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL PARA FINS RELIGIOSOS**, o qual será regido pela legislação vigente e pelos seguintes termos, cláusulas e condições:

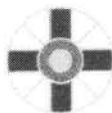
CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente Contrato é a locação do imóvel situado na **Rua 30, nº 709 - Centro – CEP: 38.900-084, em Ituiutaba/MG**, do qual o LOCADOR(A)(ES) afirma(m) ser Senhor(a)(es) e legítimo(a)(s) Proprietário(a)(s), doravante denominado **IMÓVEL**.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DA LOCAÇÃO

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.



IGREJA MESSIÂNICA MUNDIAL
DO BRASIL

2.1 A presente locação vigorará pelo prazo de **36 (Trinta e seis)** meses, iniciando-se no dia **24 de outubro de 2023** e com término no dia **23 de outubro de 2026**.

2.2 Não obstante o prazo pactuado para a locação, poderá a LOCATÁRIA desocupar o imóvel **após o término do contrato**, sem incidir em multa contratual, desde que comunique ao LOCADOR, de forma expressa, sua intenção com 30 (trinta) dias de antecedência.

2.3 Findo o prazo estabelecido no item 2.1 acima, deverá a LOCATÁRIA entregar o imóvel devidamente desocupado. Caso seja do interesse das partes manter a locação do imóvel após a data de vencimento, a locação se prorrogará por acordo entre as partes por meio de aditivo e este instrumento, nos mesmos termos e condições ora estabelecidos.

Parágrafo único: Caso não seja assinado o termo aditivo no prazo de 30 (trinta) dias após o término da locação, presumir-se-á a renovada a locação por tempo indeterminado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

3.1 O valor do aluguel é de **R\$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais)** mensais, que será pago pela LOCATÁRIA **através de depósito bancário, cujo beneficiário da conta será o Sr. Jorge Miguel Neto**, na Caixa Econômica Federal, Ag: 0125 Conta corrente 47.005-6, até a entrega definitiva das chaves do imóvel objeto deste contrato. Vale informar que, nos 6 (seis) primeiros meses do contrato haverá um desconto de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais).

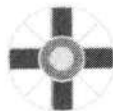
3.1.1 – Caso haja incidência de IRRF, a retenção e recolhimento serão realizados em nome do(a)(s) LOCADOR(A)(ES).

3.2 Os aluguéis vencerão todo dia 24 (vinte e quatro) de cada mês, ou no primeiro dia útil imediato caso coincida com sábado, domingo ou feriado. Na hipótese do aluguel não ser pago até o dia 24 (vinte e quatro), o pagamento em atraso será acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês, salvo se o atraso se der por culpa exclusiva do LOCADOR, ocasião em que não haverá incidência de multa, correção monetária ou juros.

PROV. 11/10/2022

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.



IGREJA MESSIÂNICA MUNDIAL
DO BRASIL

3.3 O valor do aluguel será reajustado anualmente pela variação do IGPM/FGV, ou em caso de sua extinção pelo índice que vier a ser fixado pela legislação específica, ou ainda por livre negociação entre as partes e por comum acordo. O reajuste em tela deverá ser comunicado formalmente à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de quinze dias.

3.4 A LOCATÁRIA obriga-se a pagar todos os impostos e taxas que recaiam sobre o imóvel locado, especialmente o Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana - IPTU e as taxas municipais, bem como os encargos de limpeza, energia, água, saneamento e seguro de incêndio até a efetiva desocupação e entrega do imóvel, ressalvado o quanto segue:

3.4.1 Fica estabelecido que os valores devidos a título de IPTU e taxas municipais serão pagos mensalmente pela LOCATÁRIA, através da guia emitida pela Prefeitura Municipal de Ituiutaba, MG. Se caso o carnê de IPTU, não chegar no endereço da locação, fica desde já a **LOCATÁRIA**, responsável em tirar a segunda via nas repartições competentes.

3.5 A LOCATÁRIA pagará diretamente às concessionárias dos serviços públicos as contas de água, gás e luz, bem como as multas e majorações a que der causa, apresentando os respectivos recibos ao LOCADOR sempre que solicitado.

3.6 A LOCATÁRIA obriga-se providenciar junto à CEMIG instalação: 3000837559 e junto ao SAE Ident. Eletrônica 5158268@13, ligação nº 8268-5, a religação e transferência das contas para o seu nome após o recebimento das chaves. Tal transferência deverá ser comprovada 30 (trinta) dias após a assinatura deste.

CLÁUSULA QUARTA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 A LOCATÁRIA não poderá sublocar nem emprestar a coisa locada, no todo ou em parte, não podendo ceder ou transferir este contrato a outrem sem o consentimento prévio e por escrito do (a) LOCADOR (A), consentimento este que em hipótese alguma poderá ser presumido.

PROCT 11/05/2018

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.



4.2 A LOCATÁRIA obriga-se a utilizar o imóvel exclusivamente **para fins religiosos**, não podendo alterar sua destinação sem o consentimento expresso do LOCADOR (A).

4.3 O desvio da destinação do imóvel sem autorização dos LOCADORES importará na imediata rescisão de pleno direito do presente Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA DO IMÓVEL

5.1 A LOCATÁRIA declara receber o imóvel nas condições especificadas no Laudo de Vistoria e fotos em anexo, no qual são parte integrante deste contrato, comprometendo-se a devolver o imóvel no mesmo estado de conservação especificados, ressalvados os desgastes naturais de uso.

5.2 Na hipótese de dano estrutural, desgaste ou deterioração natural do imóvel, a LOCATÁRIA deverá informar o (a) LOCADOR (A) por escrito, sendo certo, contudo, que o referido pagamento será de responsabilidade exclusiva do (a) LOCADOR (A).

5.3 Para restituição do imóvel locado a LOCATÁRIA se responsabiliza por:

- a) Notificar a administradora por escrito, sobre a devolução com 30 dias de antecedência;
- b) solicitar ao LOCADOR, com antecedência de 5 (cinco) dias, que efetue uma vistoria no mesmo **para** constatação do real estado de conservação e avaliação de eventuais reparos que se façam necessários;
- c) acompanhar a vistoria e assinar o respectivo termo, onde ficarão registrados eventuais reparos a serem executado no imóvel;
- d) entregar todas as chaves do imóvel;
- e) apresentar as três últimas contas de luz, água, telefone, seguro e demais encargos de sua responsabilidade, devidamente quitados;
- f) pintar o imóvel.

5.4 O (A) LOCADOR (A) poderá inspecionar o imóvel sempre que julgar necessário, mediante aviso prévio com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência a LOCATÁRIA, em dia e horários estipulado por



IGREJA MESSIÂNICA MUNDIAL
DO BRASIL

comum acordo entre as partes. Caso o imóvel venha a ser colocado à venda, a LOCATÁRIA se compromete a permitir visitas, em horário a ser previamente combinado.

CLÁUSULA SEXTA - DAS MODIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

A LOCATÁRIA, respeitadas as disposições legais e regulamentares, poderá fazer no imóvel as modificações e/ou acréscimos necessários às suas atividades, desde que previamente autorizado expressamente pelo Locador, não cabendo ao LOCADOR direito à retenção das benfeitorias eventualmente realizadas, sendo as mesmas retiradas ao final da locação, ou negociadas entre as partes, desde que não afetem a estrutura do imóvel, nos termos dos artigos 35 e 36 da Lei nº 8.245/1991, a qual rege este contrato.

Ao devolver o imóvel, a Locatária deverá desfazer as alterações feitas no imóvel, se assim exigir o Locador, voltando o bem imóvel da forma a qual recebeu.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ALIENAÇÃO

7.1 Em caso de alienação do imóvel aqui locado permanecerá este contrato em vigor, devendo o adquirente respeitá-lo, em todos os seus termos e condições. Todavia, o LOCADOR deverá entregar à LOCATÁRIA, por escrito, termo de aceite sobre permanência do presente contrato firmado e assinado entre o LOCADOR (VENDEDOR) e ADQUIRENTE DO IMÓVEL (NOVO PROPRIETÁRIO).

7.2 Seja por motivo de alienação ou sucessão, a LOCATÁRIA deverá ser comunicada em até 15 dias sobre eventual alteração da qualificação do(a)s LOCADOR(A)(ES) responsável pelo presente contrato, mediante apresentação de documento hábil a justificar a alteração, bem como, indicar o novo responsável pelo contrato, sob pena de aplicação da multa prevista na cláusula 8ª.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO

As Partes obrigam-se a respeitar o presente contrato, tal como se encontra redigido, incorrendo a PARTE que infringir qualquer de suas cláusulas, na multa de 04 (quatro) aluguéis vigentes à data da infração, proporcional ao tempo restante do contrato, cobrável por ação competente nos termos da legislação em vigor, sem prejuízo para a parte inocente do direito de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido.

10/07/2022

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.



lo rescindido mediante prévia notificação à parte infratora. Na aplicação da presente penalidade, levar-se-á em consideração o estabelecido no artigo 4º, da Lei 8245/91, c/c artigo 413 do Código Civil/2002.

CLÁUSULA NONA - DA DESAPROPRIAÇÃO

No caso de ser o imóvel desapropriado, ficarão as partes isentas de qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, independentemente do seu direito de agir contra o poder expropriante. No entanto, caberá ao LOCADOR a comunicação antecipada da situação, de maneira expressa, e com aviso de recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA LOCATÍCIA - FIANÇA:

10.1 Assinam também o presente instrumento, nos termos do artigo 37, inciso II, da Lei nº. 8.245/91, como FIADORES, garantidores de todas as obrigações da locação ora convencionada, figurando, pois, como principais pagadores, subsidiariamente responsáveis com o(a) LOCATÁRIO(A), a Sra. **LUANA CRISTINA SILVA DE OLIVEIRA MARTINS**, brasileira, casada, Consultora de vendas, portadora do CPF nº 087.034.716-08 e ID de nº MG-14.235.219 SSP/MG e seu esposo, **ARISVALDO MARTINS**, brasileiro, portador do CPF nº 042.084.386-81 e ID de nº MG-7140184 SSP/MG residentes e domiciliados na Rua Wallace nº350 - Bairro União - Belo Horizonte/MG e **ROSAMARA DE SOUZA GONÇALVES**, brasileira, viúva, advogada, portadora do CPF nº223.674.625-34 e ID de nº 1.317.245-SSP-BA residente e domiciliada na Rua Três Fazendas, 300 - Bairro Palmeiras - Belo Horizonte/MG, devidamente qualificados no preâmbulo do presente instrumento.

10.2 As partes contratantes, nos termos do artigo 39 da Lei 8.245/91, estabelecem que fiança ofertada se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DA LGPD

11.1 As Partes cumprirão a Legislação de Proteção de Dados que tenha conexão com este Contrato.

11.2 As partes garantem que todo o seu pessoal, agentes e subcontratados que tiverem acesso a dados pessoais estarão sujeitos a obrigações de manter a confidencialidade sobre tais dados, a não ser que a revelação seja necessária ao atendimento de qualquer obrigação legal ou regulatória.

PARTE FIANÇADORA

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.



IGREJA MESSIÂNICA MUNDIAL
DO BRASIL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 A presente locação é regida pela Lei 8.245/91 e legislação pertinente.

11.2 Tudo quanto for devido em razão deste contrato será cobrado no Foro da situação do imóvel, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

11.3 Não constituirá em novação a abstenção por parte do (a) LOCADOR (A) do exercício de qualquer direito ou faculdade que lhe seja assegurado neste contrato, nem a concordância com o atraso no cumprimento de qualquer obrigação por parte da LOCATÁRIA.

11.4 As Partes, inclusive seus fiadores e testemunhas, reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, dentro dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10º, §1º, da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, em vigor no Brasil.

As partes declaram que leram detalhadamente o presente Instrumento, não tendo nenhuma dúvida a esclarecer, aceitando-o em todos os seus termos.

E, por assim estarem certas e ajustadas, as partes firmam o presente contrato em 03 (três) vias, perante duas testemunhas que a tudo assistiram e, portanto, também assinam.

Ituiutaba, 23 de Outubro de 2023.

LOCADOR:

Jorge Miguel Neto



PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

2º Tabelionato de Notas de Ituiutaba
Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de
(HFB47970) JORGE MIGUEL NETO
em testemunho da verdade.
Ituiutaba, 22/11/2023 16:30:20 14916

SELO DE CONSULTA: HFB47970
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7541.9032.5608.2523
Quantidade de atos praticados: 01

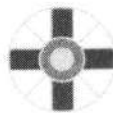
Ato(s) praticado(s) por
RACHEL ALVES DE CASTRO MARTINS SOUZA - Escrevente
Emol: R\$7,44 TF: R\$2,31 Total: R\$9,75 ISS: R\$0,28
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA ACP881603

LOCATÁRIA:

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcelo Lima e Jose Rafael Borrelli Falco.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código 47E7-3033-1789-4858.



IGREJA MESSIÂNICA MUNDIAL
DO BRASIL

p.p. IGREJA MESSIANICA MUNDIAL DO BRASIL
MARCELO LIMA

p.p. IGREJA MESSIANICA MUNDIAL DO BRASIL
JOSÉ RAFAEL BORELLI FALCO

FIADORES:


Luana Cristina Silva De Oliveira Martins


Arisvaldo Martins


Rosamara De Souza Gonçalves

TESTEMUNHAS:

CPF:

CPF:

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

3º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte - MG
Reconheço, por semelhança, a(s) assinatura(s) de
(HFV65794) ROSAMARA DE SOUZA GONÇALVES

em testemunho da verdade.
Belo Horizonte, 17/11/2023 11:08:41 2547
SELO DE CONSULTA: HFV65794
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 4026.7886.6891.4298
Quantidade de atos praticados: 01

Ato(s) praticado(s) por:
Gabriela Mara Evangelista Silva - Escrevente Autorizada
Emol: R\$7,44 TFJ: R\$2,31 Total: R\$9,75 ISS: R\$0,35
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA: ACQ535110

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

CARTÓRIO DO PRIMEIRO OFÍCIO DE NOTAS DE BH

Reconheço, por semelhança, as assinaturas de:
1. LUANA CRISTINA SILVA DE OLIVEIRA MARTINS
2. ARISVALDO MARTINS

Em testemunho da verdade. Belo Horizonte, 17/11/2023.

SELO DE CONSULTA: HFG91608
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 7031.6383.1618.5020

Quantidade de atos praticados: 2 (2:1501)
Ato(s) praticado(s) por: Karen Marques da Silva - Escrevente
Emol.: 14,80 TFJ: 4,62 Valor final: 19,42 ISSQN: 0,00
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

Nº DA ETIQUETA: ACQ812867

Karen Marques da Silva
Escrevente

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/47E7-3033-1789-4858> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 47E7-3033-1789-4858



Hash do Documento

MuXTjiMnQs2B3d2IypBCobEhSm0RzM8Szv1XZHm4Sb0=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/11/2023 é(são) :

☒ Marcelo Lima (Procurador) - 463.878.892-00 em 10/11/2023

11:44 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

☒ Jose Rafael Borrelli Falco (Procurador) - 584.670.416-68 em

10/11/2023 11:22 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

O(s) nome(s) indicado(s) para autorizar, bem como seu(s) status em 10/11/2023 é(são) :

☒ Mônica Cristina Queiroz Gonçalves - 436.045.178-42 em

10/11/2023 09:25 UTC-03:00

