

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

**LOCADOR:** LAZARA [REDACTED], de nacionalidade Brasileira, viúva, Aposentada, portadora da cédula de identidade RG [REDACTED], inscrita no CPF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliada, nesta data, à Rua [REDACTED]

**LOCATÁRIO:** CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DA REGIÃO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO/MG - CIDASSP, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 21.213.865/0001-06, com sede em Rua Mariana Amaral, n.º 30, 2º andar, Lagoinha, São Sebastião do Paraíso/MG, CEP: 37.957-020, e neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, por seu representante legal, pelo Sr. DANIEL FERREIRA DA SILVA, Prefeito do Município de São Tomás de Aquino, inscrito no CPF/MF sob nº 098.625.246-85, portador do RG MG 15.820.105 SSP/SP.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação Comercial com garantia na modalidade fiança, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas abaixo.

### CLÁUSULA 1ª: DO OBJETO:

Constitui objeto do presente contrato a locação de um imóvel comercial, situado à **Rua Genaro Joele nº1290, Centro, São Sebastião do Paraíso-MG**, nesta cidade e comarca de São Sebastião do Paraíso/MG, CEP: 37950-000;

**Parágrafo Único:** O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO, possui as características contidas no auto de vistoria anexo, que fica fazendo parte integrante do presente contrato, e segue assinado por ambas as partes, que desde já o aceitam expressamente.

### CLÁUSULA 2ª: DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL:

A presente LOCAÇÃO destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para fins COMERCIAIS, restando proibido ao LOCATÁRIO, sublocá-lo ou usá-lo de forma diferente do previsto, somente podendo alterar sua destinação com autorização expressa e escrita do LOCADOR.

### CLÁUSULA 3ª: DO VALOR DO ALUGUEL:

O valor mensal do aluguel será de **R\$4.900,00(quatro mil e novecentos reais)** mensais, cujo pagamento deverá ser feito pelo LOCATÁRIO até o dia 13 (13) de cada mês, sob pena de multa, juros, correções e despesas prevista na Cláusula 14ª, através de boleto bancário fornecidos diretamente no escritório da GLOBAL IMÓVEIS ou por PIX ou por DEPÓSITO, situada à Rua Gedor Silveira, nº 67, Centro, São Sebastião do Paraíso/MG.

O pagamento mensal do aluguel será acrescido de R\$2,50 (dois reais e cinquenta centavos) como taxa de boleto.

**Parágrafo Único:** O LOCATÁRIO terá um prazo de tolerância para efetuar o pagamento do aluguel até o 2º (segundo) dia útil após o vencimento, caso não seja dia útil, ficará obrigado desde já a efetuar o pagamento no primeiro dia útil subsequente a esta data.

#### **CLÁUSULA 4ª: REAJUSTE DO ALUGUEL:**

O valor do aluguel será reajustado anualmente, tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM, em caso de falta deste índice, o reajustamento do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes.

**Parágrafo Primeiro:** Se em virtude de lei subsequente à assinatura deste contrato, vier a ser admitida a correção do valor do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação ora vigente, concordam as partes, desde já, e em caráter irrevogável, que a correção do aluguel e seu indexador passará automaticamente, a ser feita no menor prazo permitido pela lei posterior.

#### **CLÁUSULA 5ª: DO PRAZO DE LOCAÇÃO:**

O prazo de locação comercial é de 36 meses, prazo determinado pela lei do inquilinato, iniciando-se no dia 13/05/2025 e findando-se no dia 13/05/2028, data em que o LOCATÁRIO se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, nas condições previstas nas Cláusulas deste instrumento, efetivando-se com a entrega das chaves, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

**Parágrafo Primeiro:** Se o LOCATÁRIO, usando da faculdade que lhe confere o artigo 4º da Lei nº 8.245 de 18 do outubro de 1991, devolver o imóvel locado antes do contrato completar 60 meses de vigência, pagará ao LOCADOR a multa compensatória correspondente a 03 (três) meses de aluguel em vigor, reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido, na forma do artigo 924 do código civil, na base de um doze 1/12 (um doze avos) para cada mês já transcorrido.

**Parágrafo Segundo:** Findo prazo acima ajustado, se o LOCATÁRIO continuar no imóvel por mais de 30 (trinta) dias, sem oposição do LOCADOR, ficará a locação prorrogada automaticamente por prazo determinado (30 meses), nas mesmas bases contratuais; entretanto, o imóvel somente poderá ser retomado nos casos previstos em lei, mas poderá ser devolvido pelo LOCATÁRIO a qualquer tempo, sem a incidência de qualquer multa por este motivo, desde que mediante comunicação prévia, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da data da restituição do imóvel locado, sob pena de pagar a quantia correspondente a um mês de aluguel e encargos vigentes.

**Parágrafo Terceiro:** Após o recebimento de pedido de devolução por escrito do LOCATÁRIO, o LOCADOR terá o prazo de cinco dias para efetuar a vistoria do imóvel, correndo por conta do LOCATÁRIO o aluguel até a efetiva devolução do imóvel ao LOCADOR.

**Parágrafo Quarto:** No ato da restituição do imóvel, objeto da presente locação, o LOCADOR fica livre de quaisquer ônus ou obrigação, ou seja, em hipótese alguma haverá ônus ou ressarcimento de valores ao LOCATARIO por quaisquer benfeitorias que tenha sido realizada no imóvel.

#### **CLÁUSULA 6ª: CONDIÇÕES E USO DO IMÓVEL:**

O imóvel objeto deste contrato será entregue nas condições descritas no auto de vistoria, constando exatamente o estado do imóvel ora locado na data efetiva do fechamento deste contrato, contendo instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados, sendo que portas, portões e acessórios se encontram também em funcionamento correto, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo em perfeito estado de conservação, higiene e limpeza, e a zelar pelo pleno funcionamento e integridade de pias, torneiras, fazendo às suas expensas todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários a estes e demais acessórios durante o período da locação ou enquanto permanecer no imóvel, ficando a salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

**Parágrafo Primeiro:** Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstas no auto de vistoria, inclusive com nova pintura se detectada pela imobiliária a necessidade, de acordo com o laudo de vistoria, nas mesmas cores e com a mesma marca de tinta que foram utilizadas no imóvel quando locado, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas.

**Parágrafo Segundo:** O LOCATÁRIO se obriga ainda a não fixar pregos na parede ou em qualquer madeiramento ou revestimento do imóvel, utilizando quando necessário, para quadros, armários ou outros fins, ganchos de tipo próprio, furando no rejunte dos azulejos ou revestimentos. Caso o faça, o mesmo se obriga a tapar os buracos com massa corrida e pintar a parede novamente.

**Parágrafo Terceiro:** O LOCATÁRIO também é responsável pela conservação e limpeza da pintura externa do imóvel, bem como das ferragens de portas, portões, janelas e grades, devendo refazê-lo quando necessário.

#### **CLÁUSULA 7ª: DO LAUDO DE VISTORIA:**

É parte integrante deste contrato de locação para fins comerciais, o Laudo de Vistoria e Recebimento do Imóvel, constando expressa e detalhadamente o estado e todas as condições do imóvel ora locado na data efetiva do fechamento deste contrato. É de acordo com esse laudo que será efetuada a conferencia do estado de conservação do imóvel, conforme cláusula 6ª, quando o mesmo for devolvido.

**Parágrafo Primeiro:** O Laudo de Vistoria e Recebimento do imóvel, que farão parte integrante deste contrato conterão as assinaturas de LOCADOR e LOCATÁRIO.

#### **CLÁUSULA 8ª: DAS BENFEITORIAS:**

O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, conforme relação contida detalhadamente no laudo de vistoria, devendo estar em perfeitas condições de uso e funcionamento conforme cláusula 6ª, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e habitual do imóvel.

**Parágrafo Primeiro:** Quaisquer benfeitorias que incorra em alterações na estrutura do imóvel somente poderão ser realizadas após prévia e expressa autorização do LOCADOR ou da IMOBILIÁRIA, e se aderirá ao imóvel, salvo se convier ao LOCADOR a restituição ao estado anterior, correndo tudo por conta do LOCATÁRIO.

**Parágrafo Segundo:** O LOCATÁRIO renuncia ao direito de retenção, indenização ou reembolso pelas benfeitorias realizadas, uma vez finda ou rescindida a locação, renunciando disposição contida no art. 35 da Lei 8.245/91, conforme súmula 335 do STJ.

**Parágrafo Terceiro:** O LOCADOR não responderá, em nenhum caso, por quaisquer danos que venha a sofrer o LOCATÁRIO em razão de rompimento ou entupimento de canos, abundante água de chuvas, vazamento de válvulas e registros, incêndios, arrombamento, roubos, furtos ou forças da natureza no imóvel locado.

#### **CLÁUSULA 9ª: DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO:**

O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do locador, sob pena de quebra contratual e rescisão antecipada além de aplicação da multa prevista neste contrato.

#### **CLÁUSULA 10ª: DA VISTORIA NO IMÓVEL:**

O LOCATÁRIO permitirá ao LOCADOR, realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido o LOCATÁRIO a realizar o conserto, no prazo de 30 dias. Não ocorrendo o conserto, poderão LOCADOR rescindir o contrato, sem prejuízo dos numerários previstos neste.

#### **CLÁUSULA 11ª: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:**

Caso o LOCADOR manifeste vontade de vender o imóvel objeto da locação, deverá propor oferta por escrito ao LOCATÁRIO que se obrigará a emitir a resposta por escrito em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

**Parágrafo Primeiro:** O LOCATÁRIO não se manifestando no prazo estipulado, contido no caput desta cláusula, permitirá desde logo ao LOCADOR, vistoriar o imóvel com possíveis pretendentes, mediante aviso prévio do dia e hora designada para sua efetivação.

#### **CLÁUSULA 12ª: DAS DESPESAS E ENCARGOS:**

O LOCATÁRIO pagará integralmente nos respectivos vencimentos, além do aluguel, as contribuições e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora locado, enquanto perdurar a locação ou enquanto permanecer no imóvel, tais como: ÁGUA, LUZ, TELEFONE, SEGUROS, INTERNET, TV POR ASSINATURA, SEGURANÇA MONITORADA, TAXA DE INCÊNDIO E IPTU. **Sendo seguro incêndio obrigatório.**

**Parágrafo Primeiro:** o LOCATÁRIO deverá transferir as contas de energia elétrica e de fornecimento de água para seu nome no prazo de 30 dias, sob pena de infringir o presente instrumento, que acarretará a rescisão do mesmo. É necessário também que o locatário realize o desligamento do fornecimento de energia elétrica e de água do imóvel. Tirando assim, as contas de seu nome.

### **CLÁUSULA 13ª: ATRASO NO PAGAMENTO DA MENSALIDADE - MULTA:**

O LOCATÁRIO obriga-se a pagar o aluguel e encargos, no prazo ajustado na cláusula 3ª. Findo esse prazo, ficará obrigado ao pagamento de multa à razão de 10% (dez por cento), mais juros de 2% (dois por cento), mais correção monetária sobre o total dos débitos (aluguel e encargos).

**Parágrafo Primeiro:** O atraso no pagamento do valor mensal do aluguel por um prazo superior a 10 (dez) dias da data do vencimento, acarretará o protesto do boleto bancário, além de inscrição do nome nos órgãos de proteção ao crédito.

**Parágrafo Segundo:** Em caso de atraso no pagamento do aluguel e encargos ou infração contratual, a cobrança destes será encaminhada ao Departamento Jurídico para cobrança, ficando o LOCATÁRIO sujeito, além das cominações legais acima mencionadas, ao pagamento de honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o total do débito com os acréscimos, quando a cobrança for amigável, e de 20% (vinte por cento) quando pela via judicial, acrescido das despesas processuais e outras decorrentes.

**Parágrafo Terceiro:** O LOCATÁRIO fica ainda obrigado a reembolsar à IMOBILIÁRIA toda e qualquer despesa referente à cobrança de aluguéis e encargos em atraso, tais como telegramas, telefonemas, cartas registradas, etc.

### **CLÁUSULA 14ª: INFRAÇÃO CONTRATUAL:**

As partes estipulam o pagamento da multa no valor de 03 (três) aluguéis vigentes a época da ocorrência do fato, a ser aplicada àquele que venha a infringir quaisquer das cláusulas contidas neste contrato.

**Parágrafo Primeiro:** Ao LOCATÁRIO é vedado ceder, transferir o presente contrato, ainda que gratuitamente, assim como é vedada a sublocação ou empréstimo, no todo ou em parte, ou dar em comodato o imóvel objeto da presente locação, sem consentimento expresso e por escrito do LOCADOR. É expressamente proibido ao LOCATÁRIO ter no imóvel, embora em caráter temporário, a guarda ou depósito de explosivos ou inflamáveis.

### **CLÁUSULA 15ª: DA RESCISÃO CONTRATUAL:**

O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, **independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial** e sem que assista a nenhuma das partes o direito a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, nos seguintes casos: **a)** transgressão de disposições legais ou infração de qualquer das cláusulas estipuladas no presente contrato; **b)** processo de desapropriação total ou parcial do imóvel locado por necessidade ou utilidade pública; **c)** ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado que impeça a sua ocupação, havendo ou não culpa do LOCATÁRIO e dos que estão sob sua responsabilidade; ou **c)** qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado, impossibilitando a continuidade da locação.

**Parágrafo Primeiro:** O presente contrato será considerado rescindido depois que o LOCADOR ou mandatário vistoriar o imóvel e constatar não cumprida as obrigações do LOCATÁRIO no tocante à conservação do imóvel locado, nos termos da cláusula 6ª. Se

houver necessidade de reparos, o LOCATÁRIO os efetivará as suas expensas, permanecendo sua responsabilidade quanto ao pagamento dos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves ao LOCADOR, bem como dos recibos quitados dos encargos constantes da cláusula 12ª deste contrato.

**Parágrafo Segundo:** Caso o imóvel seja utilizado de forma diversa da locação comercial, restará facultado ao LOCADOR, rescindir o presente contrato de plano, sem gerar direito a indenização ou qualquer ônus por parte deste último. Sem prejuízo da obrigação do LOCATÁRIO de efetuar o pagamento das multas e despesas previstas nas Cláusulas 12ª, 14ª e 15ª.

**Parágrafo Terceiro:** Em caso de rescisão contratual por quebra de cláusula contratual, fica o LOCADOR autorizado a tomar IMEDIATAMENTE as providências legais para a retomada forçada do imóvel, podendo o mesmo ajuizar a competente ação judicial para tal fim.

### **CLÁUSULA 16ª: DA EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS:**

O LOCATÁRIO obriga-se ainda, no curso da locação a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, devendo encaminhar ao LOCADOR ou à IMOBILIÁRIA todas as notificações, avisos, intimações, correspondências daqueles órgãos, sob pena de responder por multas, penalidades ou outras cominações decorrentes do atraso de pagamento.

**Parágrafo Primeiro:** Qualquer correspondência endereçada ao nome do LOCADOR deverá ser entregue ao mesmo ou à IMOBILIÁRIA.

### **CLÁUSULA 17ª: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

As partes integrantes deste contrato ficam desde já acordadas a se comunicarem somente por escrito, através de qualquer meio admitido em direito. Na ausência de qualquer das partes, as mesmas se comprometem desde já a deixarem nomeados procuradores, responsáveis para tal fim.

**Parágrafo Primeiro:** Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

### **CLÁUSULA 18ª: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A LGPD - LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS:**

As partes integrantes deste contrato declaram-se cientes e concordam, que a IMOBILIÁRIA, em decorrência do presente contrato, utilizará, manterá e processará, eletrônica e manualmente, informações e dados aqui prestados e documentos disponibilizados pelas partes, (“Dados Protegidos”), exclusivamente para fins específicos de prestação dos seus serviços.

**Parágrafo Primeiro:** As partes declaram-se cientes dos direitos, obrigações e penalidades aplicáveis constantes da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei 13.709/2018) (“LGPD”), e obrigam-se a adotar todas as medidas razoáveis para garantir, por si, bem como seu pessoal, colaboradores, empregados e subcontratados que utilizem os Dados Protegidos na extensão autorizada na referida LGPD.

### **CLÁUSULA 19ª: DO FORO:**

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo, as quais elegem o foro da cidade de São Sebastião do Paraíso/MG, onde se situa o imóvel, para dirimirem quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, obrigam-se mutuamente a cumprir fielmente as disposições do presente instrumento, declarado expressamente as partes, especialmente o LOCATÁRIO e FIADOR, que tendo lido atentamente as cláusulas e as condições estipuladas no presente instrumento, estão de pleno acordo com as mesmas em todos os seus termos, assinando-o juntamente com duas testemunhas, em três vias de igual teor e forma.

São Sebastião Do Paraíso, 26 de Maio de 2025.

LOCADOR:  Lazara A. R. De Padua

LOCATÁRIO:  Daniel Ferreira Da Silva

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
RG:  
CPF:

\_\_\_\_\_  
RG:  
CPF:

## Contrato CONTRATO DE LOCAÇÃO.pdf

Código do documento #1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c



### Assinaturas



**Lazara Aparecida Rezende De Padua**

o1realitapira@outlook.com

Assinou

CredSign  
CredPago 2.0

Lazara A. R. De Padua



**Daniel Ferreira Da Silva**

gabinete@staquino.mg.gov.br

Assinou

CredSign  
CredPago 2.0

Daniel Ferreira Da Silva

### Eventos do documento

**10/06/2025 09:39:57**

Assinante Lazara Aparecida Rezende De Padua (Email: o1realitapira@outlook.com) **recebeu** documento 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c

**17/06/2025 14:11:53**

Assinante Daniel Ferreira Da Silva (Email: gabinete@staquino.mg.gov.br) **recebeu** documento 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c

**09/06/2025 18:07:26**

O documento 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c recebeu o status de **aceito**

**10/06/2025 09:39:57**

Assinante Lazara Aparecida Rezende De Padua (Email: o1realitapira@outlook.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c com o IP: 187.106.38.3 / Geolocalização: (Lat: -22.4302413 Long:-46.8224307)

**17/06/2025 14:11:54**

Assinante Daniel Ferreira Da Silva (Email: gabinete@staquino.mg.gov.br) **fez a leitura e assinatura no documento** 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c com o IP: 189.36.145.42

**17/06/2025 14:11:58**

O documento 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c recebeu o status de **finalizado**

**09/06/2025 18:06:20**

Documento número 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c **criado** por Ivani. Email: contato.globalimoveis@gmail.com

### Hash do documento original

(SHA256): 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

**09/06/2025 18:06:38**

Assinante Lazara Aparecida Rezende De Padua (Email: o1realitapira@outlook.com) **foi adicionado** ao documento  
1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c

**09/06/2025 18:06:53**

Assinante Daniel Ferreira Da Silva (Email: gabinete@staquino.mg.gov.br) **foi adicionado** ao documento  
1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c

---

**Hash do documento original**

(SHA256): 1850fa85b140804cf942676046d74c7bbc567c60b9975cfcef5b65c81ca5e45c

---

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima