

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

FINALIDADE: Apoio à operação de Leilão

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rua São Paulo nº 638 – Edifício Minas Gerais – 13 andar

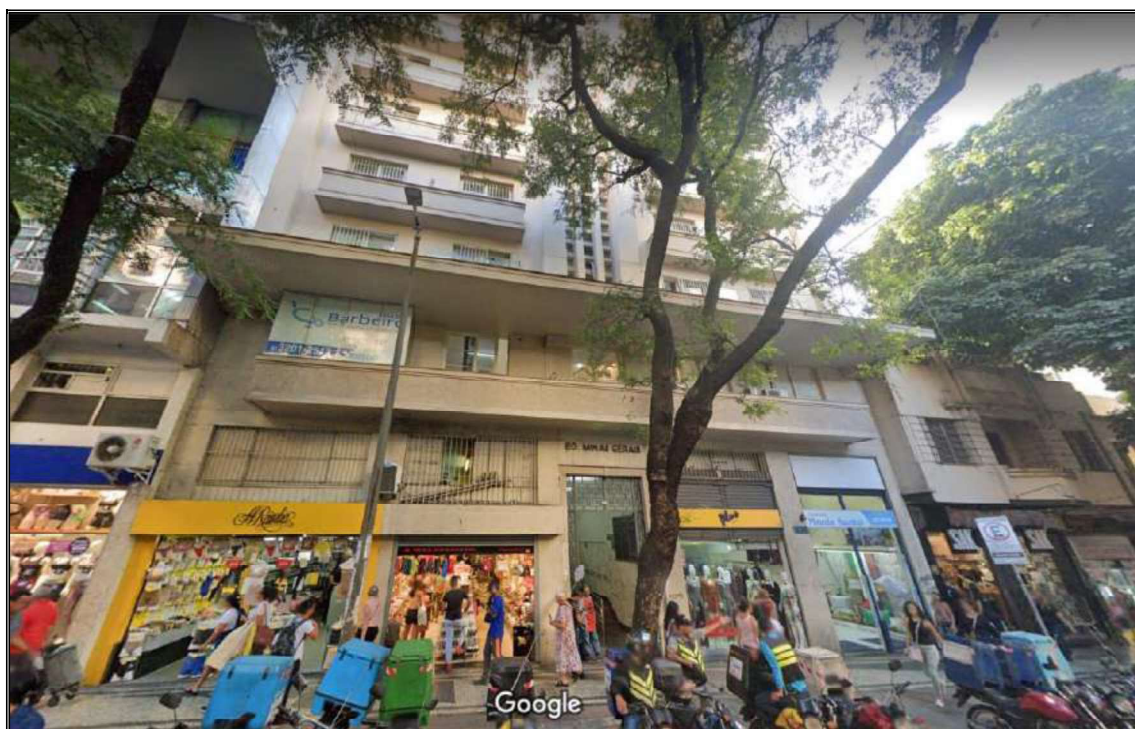
BAIRRO: Centro

CIDADE: Belo Horizonte

UF: MG

TIPO: Escritório

USO: Comercial

ÁREA PRIVATIVA: 317,70 m² - Matrícula 3.580

DATA BASE: Maio / 2020

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 699.000,00 (*)

(*) não foi realizada vistoria no imóvel, considerando o imóvel em condições de uso e ocupação.

1. UNIDADE AVALIANDA

Unidade:	13 andar		
Área Total:	317,70 m ²	Conforme:	Matrícula 3.580
Fração Ideal:	0,07436	Nº Vagas:	Não possui vagas vinculadas à essa matrícula

C E R T I F I C O, a pedido que às fls.111, do livro 3-E, deste Cartório consta o registro de teor seguinte: Nº DE ORDEM: 3.580. REGISTRO ANTERIOR: 19.421, Lº 3-R, fls.24, 3ª Oficial DATA: 10 de abril de 1958, CIRCUNSCRIÇÃO: Belo Horizonte. DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº: Urbano. CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: Imóvel ' constituído pelo 13ª pavtª do Ed. Minas Gerais, nesta cidade, à rua São Paulo, 638, com uma área útil de 317,70m², aproximadamente, aos quais corresponde a fração de 0,07436, do respectivo terreno, e a área total de 416m², aproximadamente, sendo o edifício construído '

IV- Objeto da Locação: Conjunto 1.310 (salas 1.311, 1.312, 1.313 e 1.314), Conjunto 1.320 (salas 1.321, 1.322, 1.323, 1.324), Conjunto 1.330 (salas 1.331, 1.332, 1.333 e 1.334) e Conjunto 1.340 (salas 1.341, 1.342, 1.343 e 1.344), na Rua São Paulo, 638, Centro, BH/MG.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas, visitas e/ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 3.580;
- cópia de contrato de locação;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

- Não foi realizada vistoria no imóvel;
- Consideramos que o imóvel possui condições de uso e ocupação.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
X Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	X Médio/Baixo	X Normal/Difícil	<input type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	X <input type="checkbox"/> Recessivo

4. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

No presente trabalho não foi possível atingir ao menos o "**Grau I**" quanto à fundamentação e precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011. Portanto classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Memorial de Cálculo

Valores	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	317,70	2.200,00	699.000,00

5. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
 DA
 CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

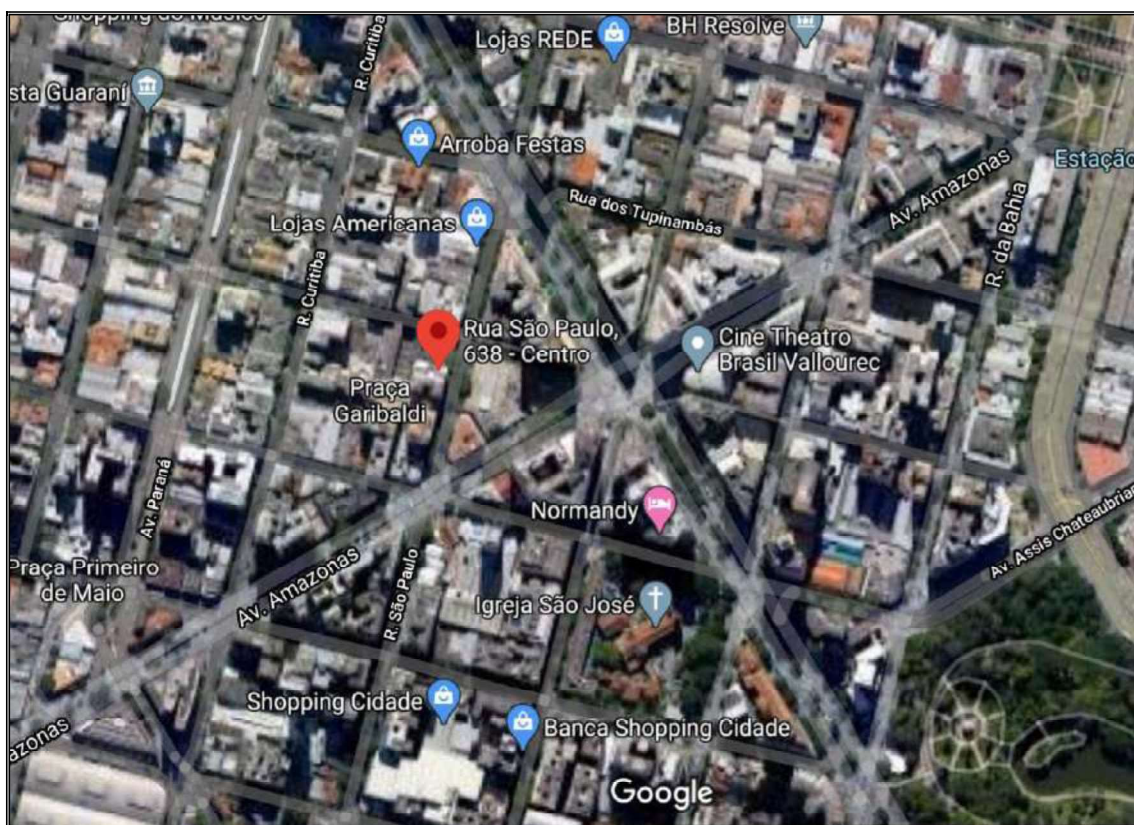
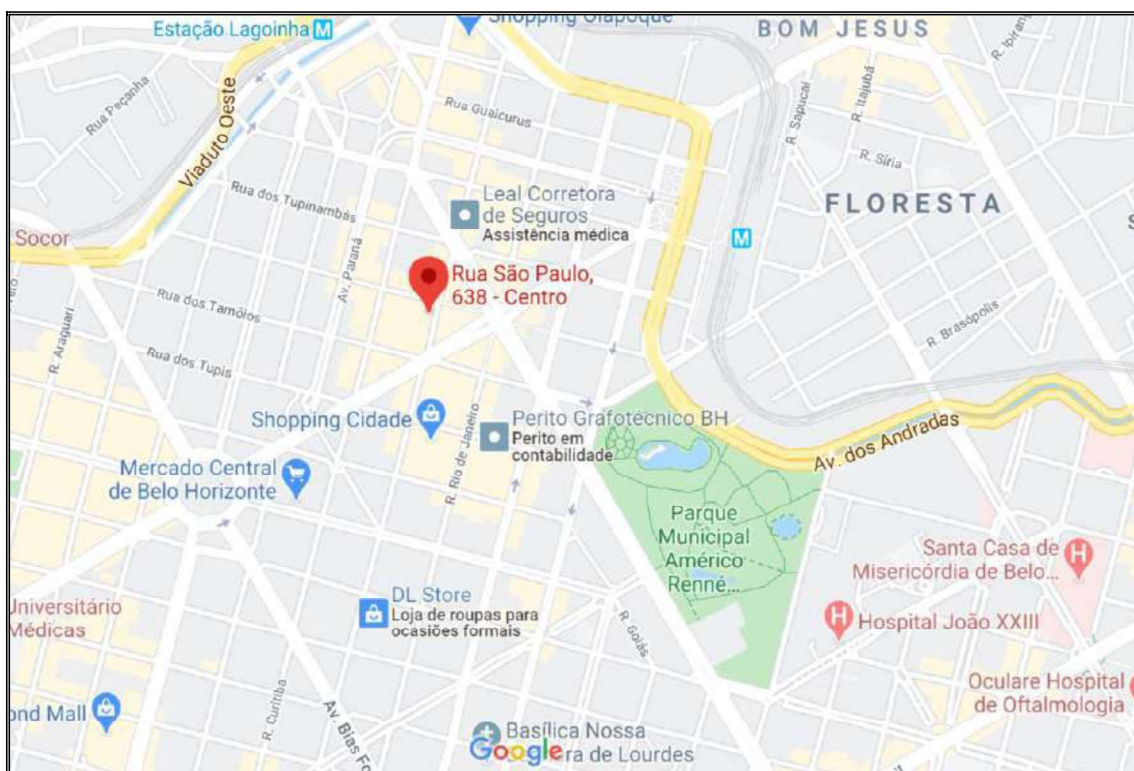


CARLOS EDUARDO FONSECA
 ENG^o CIVIL - CREA N^o 5060.356.339

Data e Local: Osasco, 07 de Maio de 2.020

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



D. PESQUISA DE VALORES

Para a aferição de valores foram consultados vários profissionais do mercado imobiliário da região, discutindo-se parâmetros de preços e elementos de comparação que permitam consolidar a avaliação a níveis de mercado.

Dentre as principais informações obtidas no local destacamos as seguintes:

ELEMENTOS COLETADOS

COMPARATIVO 01

Endereço:	Rua São Paulo, 893 – Edif. Borges da Costa
Tipo:	Sala
Área Privativa:	80,00 m ²
Nº de Vagas:	Não Possui
Preço:	R\$ 220.000,00 (R\$ 2.750,00/m ²)
Informante:	Enovar Imóveis – Tel. (31) 2576-8787
Link:	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/690608/

COMPARATIVO 02

Endereço:	Rua São Paulo, 409 – Edif. Avenida
Tipo:	Sala
Área Privativa:	35,00 m ²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R\$ 80.000,00 (R\$ 2.285/m ²)
Informante:	Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000
Link:	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/610953/

COMPARATIVO 03

Endereço:	Rua São Paulo, 638 – Edif. Minas Gerais
Tipo:	Sala
Área Privativa:	116,08 m ²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R\$ 380.000,00 (R\$ 3.275,00/m ²) – em oferta à mais de 01 ano
Informante:	Silvio Ximenes Imóveis – Tel. (31) 3247-1000
Link:	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/773731/

COMPARATIVO 04

Endereço:	Rua São Paulo, 684 – Edif. Vila Rica
Tipo:	Sala
Área Privativa:	66,00 m ²
Nº de Vagas:	Não possui
Preço:	R\$ 230.000,00 (R\$ 3.484,00/m ²) – precisa de reforma
Informante:	Orcasa Net Imóveis – Tel. (31) 3232-3939
Link:	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-sala-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/782849/

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



fls. 4928

CARTÓRIO 5.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS
RUA TUPI, 405 - CONJ. 102
Bacharel Sebastião de Barros Quintão, Oficial Efetivo

C E R T I F I C O, a pedido que às fls.111, do livro 3-E, deste Cartório consta o registro de teor seguinte: Nº DE ORDEM: 3.580. REGISTRO ANTERIOR: 19.421, LV 3-R, fls.24, 3ª Oficial DATA: 10 de abril de 1958. CIRCUNSCRIÇÃO: Belo Horizonte. DENOMINAÇÃO OU RUA E Nº: Urbano. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Imóvel constituído pelo 13º pavtº de Ed. Minas Gerais, nesta cidade, à rua São Paulo, 638, com uma área útil de 317,70m², aproximadamente, a qual corresponde a fração de 0,07436, do respectivo terreno, a área total de 416m², aproximadamente, sendo o edifício construído no lote nº 17, da quadra nº 15, da 2ª seção Urbana, desta Capital, com as confrontações constantes da respectiva planta cadastral. NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO ADQUIRENTE: Companhia Internacional de Seguros, com sede no Distrito Federal. NOME, DOMICÍLIO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE: Companhia de Seguros Minas Brasil, com sede nesta Capital. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura de 31 de Março de 1958, lavrada em notas de 5ª Oficial desta cidade (LV 146-A, fls.108), VALOR DO CONTRATO: CR\$... 3.240.000,00. CONDIÇÕES DO CONTRATO: A outorgada compradora declarou ser de seu conhecimento a escritura de convenção de condomínio do Ed. Minas Gerais, lavrada em notas do Cartório do 4º Ofício desta cidade, no livro nº 85, fls.01, e respectivo regulamento interno, ao qual, por si ou seus sucessores, se obrigou a respeitar em todas as suas cláusulas. AVERBAÇÕES: nº01-Certifico em virtude de requerimento da Companhia Internacional de Seguros, datado de 23 de abril de 1968 e nos termos do parágrafo único, do artigo 85, do decreto-lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, que o imóvel descrito neste registro foi dado pela requerente como garantia de suas reservas técnicas, pelo que o mesmo não poderá ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravado, sem prévia e expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados. Dou fé. Belo Horizonte, 10 de maio de 1968. O Oficial. Era o que se continha em o referido registro do que dou fé,

Belo Horizonte,
O Oficial, _____

cmn

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TÁSSIA SALLES ROVERO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/07/2020 às 21:22, sob o número NJL2019493285. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/cabrt/conferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077549-0/2019.8.26.0100 e código 9476782.

Contrato de Locação

I- Locador (a): **Companhia Internacional de Seguros – Em Liquidação Extrajudicial**, sociedade empresária, CNPJ 33.163.718/0001-58, por sua procuradora IMOBILIÁRIA BOM DESTINO LTDA., CNPJ 17.164.690/0001-17, administradora com sede nesta capital.

II- Locatário (a): **Classic Assessoria Vida e Previdência LTDA-ME**, sociedade empresaria limitada no ramo de serviços combinados de escritório e apoio administrativo, CNPJ 05.966.589/0001-09, neste ato representado pelo sócio **Frederico Lacerda Loreno**, brasileiro, casado, empresário, CPF 037.122.826-30 e CI MG-10.698.235 SSP/MG, residente na Rua Curitiba, nº 2.258 – apto 1.201, Lourdes, CEP 30.170-122 BH/MG.

III- Garantia:

-Fiadores: **1) Hélio Custódio Soares**, brasileiro, casado, corretor de seguros, CPF 222.912.536-20 e CI 2.719.656 SSP/MG e seu cônjuge **Rosângela Ribeiro Custódio Soares**, CPF 205.625.196-53 e CI 824.527 SSP/MG, residentes na Rua dos Odontólogos, nº 386, Alípio de Melo, CEP 30.840-200, BH/MG. **2) Hélio Marcelino Loreno**, brasileiro, casado, empresário, CPF: 315.730.536-00, CI 10.712.924 PC/MG, e seu cônjuge **Beatriz Maria Lacerda Loreno**, brasileira, CPF 670.929.857-49 e CI 2.283.480 SSP/MG, residentes na Rua Curitiba, nº 2.258 - Apto. 1.201, Lourdes, CEP 30.170-122, BH/MG.

IV- Objeto da Locação: **Conjunto 1.310** (salas 1.311, 1.312, 1.313 e 1.314), **Conjunto 1.320** (salas 1.321, 1.322, 1.323, 1.324), **Conjunto 1.330** (salas 1.331, 1.332, 1.333 e 1.334) e **Conjunto 1.340** (salas 1.341, 1.342, 1.343 e 1.344), na Rua São Paulo, 638, Centro, BH/MG.

V- Destinação: O imóvel locado destina-se exclusivamente à **serviços combinados de escritório e apoio administrativo**.

VI- Prazo: O prazo de locação é de **24 (Vinte e quatro) meses**, a começar em **10 (Dez) de Fevereiro de 2017** e a terminar em **09 (Nove) de Fevereiro de 2019**.

VII- Preço: O preço mensal do aluguel atual é de **R\$ 3.995,00 (Três mil novecentos e noventa e cinco reais)**. O aluguel e encargos serão pagos até o dia **10 (Dez)** de cada mês.



Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 9A.16627829.

VIII - DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO: Aluguel e encargos serão pagos pelo(a) LOCATÁRIO(A) a cada mês, de acordo com a cláusula VII, por meio de boleto bancário, sendo que as despesas decorrentes desta forma de cobrança serão de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), ou da forma e em local que a procuradora do(a) LOCADOR(A) indicar, sempre em horário comercial.

§1º: Ao(A) LOCATÁRIO(A) foi facultado o pagamento do aluguel diretamente no escritório da **Imobiliária Bom Destino Ltda.** sem o acréscimo de taxas. Entretanto, o LOCATÁRIO(A), opta neste ato por efetuar o pagamento através de boleto bancário e se compromete a arcar com os custos de emissão e envio. Caso não receba o boleto bancário antes da data determinada para o pagamento, o(a) LOCATÁRIO(A) deverá contatar a imobiliária para ser providenciada a 2ª via do boleto em tempo hábil. A comunicação pelo LOCATÁRIO(A) do não recebimento do boleto posterior a data de pagamento não afastará a incidência de multa.

§2º: O aluguel mensal sofrerá correção anual acumulada automaticamente, e terá por base a variação do(a) IGPM/FGV. Na falta ou impedimento de sua utilização, este índice será substituído por outro que o Governo Federal venha a fixar para tal fim, ou ainda, na falta deles, pelo índice que reflita a inflação do período, preferencialmente o INPC/IBGE.

§3º: Fica, desde já, ajustado entre as partes contratantes que, se a legislação vier a permitir reajuste do valor do aluguel com periodicidade inferior à prevista nesta cláusula, o novo prazo de reajuste fixado pelo Governo Federal passará a ser adotado na locação ora contratada.

§4º: Os aluguéis serão somente recebidos com os encargos locatícios ajustados neste contrato. No caso de pagamento dos encargos diretamente às fontes arrecadoras, o (a) locatário(a) é obrigado a exibir no ato do pagamento dos aluguéis os comprovantes dos mesmos.

§5º: Os cheques que porventura o (a) LOCADOR(A) por liberalidade aceitar, sem que isto constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro vício, anulam a quitação por ele concedida, tornando o(a) LOCATÁRIO(A) inadimplente, sujeitando-o a ação de despejo e às penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

§6º: O prazo para pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer tolerância permitida não implica em moratória, mas apenas em mera faculdade do (a) LOCADOR(A), não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo(a) LOCATÁRIO(A), ou seu (s) Fiador(es), como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

IX - DOS ENCARGOS: Além do aluguel mensal, o(a) LOCATÁRIO(A), pagará aos Órgãos Competentes diretamente ou por intermédio da **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, o Imposto Predial e Territorial Urbano, as taxas de luz e força, taxa de incêndio, de água e esgoto, limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou Estado, que recaiam sobre o imóvel locado, inclusive prêmio de seguro contra incêndio, as despesas normais e ordinárias de condomínio durante todo o período de locação, na forma que melhor convier ao(a) LOCADOR(A).

§1º: O(A) LOCATÁRIO(A), compromete-se a efetuar a transferência de titularidade para o seu nome, das contas de luz e água junto à CEMIG e COPASA, num prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste, sob pena de ficar caracterizada infração contratual.

§2º: Tratando-se de imóveis construídos no mesmo lote ou terreno, e que não tenham convenção de condomínio, os valores dos tributos e encargos locatícios serão divididos proporcionalmente a área de cada um.

§3º: O seguro contra incêndio do imóvel locado, cujo pagamento do prêmio, em qualquer hipótese, será de responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A), será contratado pelo(a) LOCADOR(A), que será o beneficiário da indenização em caso de sinistro, em Cia. de Seguros de sua livre escolha, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel. O seguro será renovado anualmente. Após efetuar a contratação do seguro, o(a) LOCADOR(A) será reembolsado pelo LOCATÁRIO(A).



Imobiliária **BOM DESTINO** Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

§4º. Em se tratando de **LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA**, cujo valor do aluguel imponha o recolhimento do imposto de renda retido na fonte, o mesmo se compromete a apresentar mensalmente à **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, os comprovantes de recolhimento do imposto de renda retido na fonte junto à Receita Federal, na forma calculada no boleto emitido para pagamento do aluguel, sob pena de ficar responsável por responder por quaisquer prejuízos que o locador vier a sofrer junto à Receita Federal, inclusive se apurados após a rescisão da presente locação.

§5º. Em se tratando de locação não residencial, cujo imóvel necessite de adaptação para as atividades do(a) **LOCATÁRIO(A)**, o mesmo se compromete a regularizar junto o Corpo de Bombeiros de Minas Gerais o competente Auto de Vistoria.

X - DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES: Todos os avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas ao(a) **LOCADOR(A)** pelo órgão público ou síndico, deverão ser imediatamente entregues a **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, sob pena de ficar o (a) **LOCATÁRIO(A)** responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão e perdas e danos ocasionados ao(a) **LOCADOR(A)**.

XI - DO ATRASO NO PAGAMENTO - PENALIDADES: O pagamento de aluguéis e de todos os encargos locatícios legais e contratuais, inclusive IPTU, contas de luz e água, condomínio, após seu vencimento, será automaticamente acrescido da multa de **10% (dez por cento)** sobre o valor total de débito.

§1º: Sendo encaminhado ao **DEPARTAMENTO JURÍDICO** da empresa e/ou **ADVOGADOS** para cobrança, serão ainda devidos, pelo(a) **LOCATÁRIO(A)** as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o total do débito, inclusive encargos, em caso de cobrança extrajudicial, e 20% (vinte por cento) em caso de ajuizamento, além de correção monetária até a efetiva liquidação, independente de serem efetivadas ou não as medidas judiciais. Caso o atraso exceda a 30 (trinta) dias, incidirão ainda, juros de 1%(um por cento) ao mês, independente do ajuizamento ou não das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

XII - DA TOLERÂNCIA DO LOCADOR: Se, na vigência da locação, tolerar o(a) **LOCADOR(A)**, direta ou indiretamente, o atraso ou demora no pagamento dos aluguéis e outras obrigações quaisquer constantes deste contrato, tal fato não poderá jamais ser considerado como modificação das condições contratuais, que permanecerão em pleno vigor para todos os efeitos jurídicos, como se nenhuma concessão houvesse sido feita e sem qualquer direito a novação do artigo 838 do Código Civil.

XIII - DO USO E DESTINAÇÃO: O imóvel, objeto da presente locação, é destinado exclusivamente para fins previstos na cláusula V, não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão de locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito do(a) **LOCADOR(A)**.

§1º: No caso de pessoa jurídica, a cessão, sub-locação ou transferência ficará, de pleno direito, caracterizada caso o(os) sócio (s) à época da assinatura deste contrato, ceder(em) ou transferir(em) a terceiros a qualquer tempo o controle societário.

§2º: Compete ao(a) **LOCATÁRIO(A)** se a locação for destinada a fins **NAO RESIDENCIAL OU COMERCIAL**, examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se a localização do imóvel é compatível com seu ramo de atividade, ficando o(a)

LOCADOR(A) isento(a) de qualquer responsabilidade para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO do(a) LOCATÁRIO(A), devendo neste caso, o(a) LOCATÁRIO(A), responder pelos aluguéis e encargos do período em que o imóvel ficou sob sua posse, e ainda no caso de rescisão antecipada, pela multa prevista na cláusula XX.

XIV- BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: O(A) LOCATÁRIO(A) não poderá, em nenhuma hipótese fazer qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito do (a) LOCADOR(A), quando deverão ser estabelecidas as condições para a realização das benfeitorias ou construções. Se apesar desta proibição vier o(a) LOCATÁRIO(A) a efetivar benfeitorias ou construções, quer sejam NECESSÁRIAS, ÚTEIS OU VOLUPTUÁRIAS, ficará obrigado, a removê-las se o(a) LOCADOR(A) assim o desejar, deixando o imóvel no estado em que foi inicialmente locado, conforme laudo de vistoria.

§1º: Caso o(a) LOCADOR(A) resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o(a) LOCATÁRIO(A) direito à indenização pelas mesmas, sendo que, desde já, este renuncia expressamente ao direito de retenção e indenização pelas mesmas, independentemente de sua natureza, uma vez que as mesmas aderirão ao imóvel e dependem de prévia autorização para serem realizadas.

XV - DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS): O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do Laudo da Vistoria, em anexo, procedida no imóvel locado, confessa que o recebe em bom estado, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom funcionamento, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo-se o imóvel, quando finda a locação, em bom estado de conservação, limpo, de forma que possa o mesmo a ser alugado a terceiros. Se o imóvel for entregue com pintura nova, também deverá ser devolvido ao(à) LOCADOR(A) todo pintado de novo, nas mesmas cores e com materiais iguais ou equivalentes à pintura anterior. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro(a) de mesma qualidade.

§1º: Fica ainda estabelecido que, para a constatação do exato cumprimento da condição desta cláusula, o(a) LOCADOR(A), somente receberá as chaves em definitivo do imóvel, ora locado, após vistoria regular realizada por seu REPRESENTANTE, assistida pelo(a) LOCATÁRIO(A) sendo que na ausência injustificada deste, por duas testemunhas, fica valendo o Laudo de Vistoria para todos os efeitos legais, como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados pelo(a) LOCATÁRIO(A):

a) O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas ou atendidas, pelo LOCATÁRIO(A) ou por seus fiadores, todas as obrigações estabelecidas neste contrato.

b) Quando por qualquer motivo ou circunstâncias, o(a) LOCATÁRIO(A) não comparecer ao ato de realização da vistoria e não justificar sua ausência, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, ter-se-á como válida a vistoria realizada e assinada por 02 (duas) testemunhas, gerando obrigações para o(a) LOCATÁRIO(A) e fiadores, sendo que estes deverão responder por todos os encargos da Locação até o final da vistoria que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos, com a efetiva entrega das chaves.

§2º: O(A) LOCADOR(A), poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) LOCATÁRIO(A) no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, condomínio, impostos, taxas, etc.)

§3º: Estando a locação prorrogada por prazo indeterminado, o(a) locatário(a) poderá devolver o imóvel, desde que avise ao(à) locador(a) ou a sua procuradora por escrito com antecedência de 30(trinta) dias, sob pena de pagamento de aluguel e encargos correspondentes ao período de aviso.



Imobiliária **BOM DESTINO** Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

XVI- DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES: É assegurado ao(a) LOCADOR(A) e a sua contratada durante a vigência da locação o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros expressamente autorizados.

§1º: Durante a visita, se constatado pelo(a) LOCADOR(A) ou sua contratada a existência de danos e estragos, o(a) LOCATÁRIO(A) terá o prazo de 7 (sete) dias para recuperar e consertá-los, sob pena de poder o(a) LOCADOR(A) considerar rescindido este contrato por infração, e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

§2º: Caso o(a) LOCADOR(A) tenha interesse em vender o imóvel, o LOCATÁRIO (A) se obriga a possibilitar a visita de potenciais compradores, desde que previamente comunicado, ficando desde já pactuado que as visitas poderão ocorrer em todos os dias úteis da semana, nos horários de 9:00 às 11:00 e de 14:00 às 17:00 horas.

XVII - DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E OUTRAS: Quaisquer reclamações ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Laudo de Vistoria inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 5(cinco) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

XVIII - DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES: O(A) LOCATÁRIO(A), e fiadores deste contrato aceitam expressamente nas pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com a Lei 8.245/91 – artigo 58, Inciso IV a serem citados, notificados ou intimados mediante fax-simile, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

XIX - DA RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, bastando mera notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista ao(a) LOCATÁRIO(A) direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- a) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do(a) LOCATÁRIO(A) e dos que estão sob sua responsabilidade;
- b) processo de desapropriação, total ou parcial;
- c) qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

XX - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL: Se o(a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula VI deste, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória de 20%(vinte por cento) do valor total da parte não cumprida do contrato, calculado sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão, nos termos do artigo 4º da Lei 8245/91.

XXI - DA MULTA POR RESCISÃO CULPOSA: Sujeitar-se á o(a) LOCATÁRIO(A) além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento de multa irredutível e não compensatória, de caráter indenizatório, de 20% (vinte por cento) do valor total do contrato, considerado o valor do aluguel da época da infração, mais perdas e danos eventualmente ocasionados ao imóvel, se ocorrerem os seguintes casos:

a) infração de qualquer cláusula deste contrato, inclusive se rescindido o contrato através de sentença em ação de despejo por falta de pagamento.

b) em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, providas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal e arcar com a multa prevista no “caput” deste.

b.1) Também deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, substituir qualquer fiador que seja exonerado, sob pena de ser considerada infração contratual, ensejando a rescisão do contrato e a cobrança da multa prevista no “caput” desta.

c) Caso o contrato seja garantido através de seguro fiança, a sua não renovação na época própria implicará em infração contratual, ensejando a aplicação das penalidades previstas neste contrato.

XXII – DAS CONDIÇÕES DA GARANTIA: Como garantia das obrigações advindas do presente Contrato de Locação, o(a) LOCATÁRIO(A) apresenta os FIADORES e PRINCIPAL(AIS) pagadores e devedores solidariamente responsável(eis) pelo cumprimento exato de todas as cláusulas e obrigações do(a) LOCATÁRIO(A) neste contrato, e assinam-no juntamente com o(a) LOCATÁRIO(A) o(a)s senhores(as) mencionados na cláusula III.

§1º: O(s) Fiador(es) do presente contrato não poderá(ão) eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente, como desistido desde já tem, dos benefícios de ordem da divisão, bem como dos favores dos artigos 823, 827 a 830, 835, 837 a 839 do CC/02

§2º: A garantia constante desta cláusula vigorará ainda que a locação seja prorrogada e até a efetiva entrega das chaves, o que se dará quando o(a) LOCATÁRIO(A) tiver cumprido suas obrigações, inclusive depois de realizada a vistoria judicial.

§3º: A fiança abrangerá o período que for prorrogado o contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando os fiadores desde já, todos os reajustes de aluguéis negociados pelo(a) LOCATÁRIO(A).

§4º: Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes, providas de Leis modificadoras o(a) LOCATÁRIO(A) deverá substituir o(s) fiador(es), no prazo de 15 (quinze) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito à rescisão do contrato por infração contratual e legal.

XXIII - DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO: Quando o imóvel locado estiver submetido ao regime de condomínio, observar-se-á o seguinte:

a) O (a) 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 consequente de sua inobservância.

b) No caso de imóvel com vaga de garagem, o locatário declara ter vistoriado o local e estar ciente de seu tamanho e localização.

§1º: Caso o(a) LOCADOR(A) opte que o LOCATÁRIO(A) pague diretamente ao síndico ou à administradora as taxas condominiais, este ficará obrigado a apresentar mensalmente junto ao escritório da **Imobiliária Bom Destino Ltda.**, ou enviar através de fax/e-mail os comprovantes de pagamento, inclusive eventual fundo de reserva ou taxa extra que tenha adiantado e deva ser ressarcido pelo LOCADOR(A).

§2º: Caso o LOCATÁRIO(A) não apresente tais comprovantes mensalmente, ao final da locação será ressarcido das taxas extras ou fundos de reserva na mesma proporcionalidade em que tiver efetuado os pagamentos para o Condomínio.

XXIV - DOS SUCESSORES E HERDEIROS: Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.



Imobiliária BOM DESTINO Ltda.

bomdestinoimoveis.com.br | bomdestino@bomdestinoimoveis.com.br

XXV – DO FORO CONTRATUAL: Elegem as partes o foro de Belo Horizonte para dirimir qualquer litígio referente a este contrato.

E por estarem justos e acordados assinam o presente contrato em 02 (duas) via(s) de igual teor para as finalidades legais.

Belo Horizonte, 04 de Fevereiro de 2017.

LOCADOR:

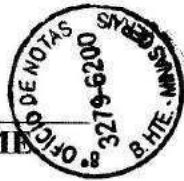
[Handwritten signature]

P/p.: IMOBILIÁRIA BOM DESTINO LTDA

LOCATÁRIO:

[Handwritten signature]

**Classic Assessoria Vida e Previdência LTDA - ME
(pelo sócio Frederico Lacerda Loreno)**



FIADORES:



[Handwritten signature]

Hélio Custódio Soares

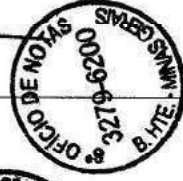
[Handwritten signature]



Rosângela Ribeiro Custódio Soares

[Handwritten signature]

Hélio Marcelino Loreno



[Handwritten signature]

Beatriz Maria Lacerda Loreno



Selo de fiscalização

RECONHECIMENTO DE FIRMA
CFT 69383

Serviço Notarial do 8º Ofício de Belo Horizonte
Rua São Paulo, 684 - Loja 7 e 9 - Centro - BH - MG - CEP: 30170-130 - Tel.: (31) 3279-6200

RECONHECIMENTO DE FIRMA
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
HELIO MARCELINO LORENO, FREDERICO LACERDA LORENO, HELIO CUSTODIO SOARES, BEATRIZ MARIA LACERDA LORENO

Etiqueta N.º.: 472621328. Belo Horizonte, 09/03/2017 11:00:28
Em test. da verdade, Maxwell Junio Pereira Marcal, Dou fe.
(836270-2321) - END.: 14, 20 - TFPJ: 5,96 - TOTAL: 25,16



Selo de fiscalização

RECONHECIMENTO DE FIRMA
CFT 69381

Selo de fiscalização

RECONHECIMENTO DE FIRMA
CFT 69382



Selo de fiscalização
RECONHECIMENTO DE FIRMA
CFT 69384

Rua Goitacazes, 197 | loja 5 - Centro
30190-050 Belo Horizonte | MG | Fone/fax: (31) 3224-1182



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DAFANESSA SUELA EHRICH MENEZES em 02/03/2017 às 09:22:09 e registrado em 02/03/2017 às 09:22:09. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1077549-02.2019.8.26.0100 e código 34.1667329.