

	<b>CONTRATO DE LOCAÇÃO</b> <b>NÃO RESIDENCIAL</b>	C-
---	--	----

Imóvel	Tipo: Apartamento		Configuração:		
	Endereço:				
	Cidade/Estado: Belo Horizonte/MG		Bairro:	CEP:	
	Finalidade da locação: Fins NÃO Residenciais				

Locador	Nome:			
	CPF:		Nacionalidade: Brasileira	

Locatário	Nome:				
	Endereço:				
	Cidade/Estado: Belo Horizonte/MG		Bairro:	CEP:	
	Fones:		Profissão:	Est. civil:	
	Nacionalidade: Brasileira		CPF:	CI:	

Locatário	Nome:				
	Endereço:				
	Cidade/Estado: Belo Horizonte/MG		Bairro:	CEP:	
	Fones:		Profissão:	Est. civil:	
	Nacionalidade: Brasileira		CPF:	CI:	

<b>CREDALUGA</b>				
------------------	--	--	--	--

Pelo presente contrato, o LOCADOR acima qualificado, neste ato representado por **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n.º 14.502.951/0001-73, com sede à Rua Dona Maria Inês 219, dá em locação ao LOCATÁRIO e FIADORES, o imóvel acima descrito, nos termos e condições a seguir:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – PRAZO DA LOCAÇÃO

**A locação é ajustada por 30 (trinta) meses a começar no dia XX (X) de janeiro de 2026 a terminar no dia XX (X) de julho de 2028**, independentemente de qualquer notificação, aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, salvo as prorrogações legais, com fulcro no Art. (46 e seus parágrafos, da Lei 8.245/91 (LOCAÇÃO RESIDENCIAL) ou Art. 56, parágrafo único – (LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL).

§ 1º: Caso o contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, serão mantidos os reajustes previstos no §2º aa cláusula 2ª.

§ 2º: A partir da data de assinatura deste contrato, caso o LOCATÁRIO desista da presente locação este deverá arcar com o pagamento da multa rescisória por devolução antecipada, nos termos da cláusula décima segunda.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E FORMA DE REAJUSTE

O Aluguel mensal livremente convencionado nesta data é de **R\$ xxxxxxxx (xxxxxxxxxxx)**.

§ 1º: Por opção e conveniência do LOCATÁRIO, o aluguel será pago impreterivelmente até o dia **xx (xxxx)** de cada mês, através de cobrança bancária, cujo custo será repassado ao LOCATÁRIO através do acréscimo desse valor ao aluguel. Se porventura o LOCATÁRIO não receber o boleto de cobrança bancária até a data do vencimento, este poderá obter sua 2ª via na área do cliente, através do site [www.prolarimoveis.com.br](http://www.prolarimoveis.com.br), ou efetuar o pagamento diretamente no escritório da **MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA**, situado na Rua Dona Maria Inês, n.º 219 - Floresta, no horário de **8:30hs às 18:00hs**, ou onde vier a ser posteriormente estabelecido pelo LOCADOR ou administradora. O LOCATÁRIO não será isento do pagamento dos encargos moratórios pelo atraso, sob quaisquer pretextos, ficando sujeito ainda à cobrança da taxa referente à retirada do boleto bancário.

§ 2º: Este aluguel mensal será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, e terá por base a variação positiva do IGP-M/IBGE.

§ 3º: Os aluguéis somente serão recebidos mediante a comprovação de quitação, pelo LOCATÁRIO, dos encargos locatícios ajustados neste contrato.

§ 4º: O prazo para pagamento dos aluguéis é improrrogável e qualquer tolerância permitida não implica em moratória, mas apenas em mera faculdade do LOCADOR, não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo LOCATÁRIO ou FIADORES, como modificativo de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

§ 5º: Não será permitido o pagamento do aluguel e/ou dos encargos locatícios por meio de transferência bancária, depósito em conta ou PIX, sendo que, caso o LOCATÁRIO proceda desta forma, ficará de pronto configurada a infração contratual, sem prejuízo ao ajuizamento da ação de despejo.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DOS ENCARGOS

Além do aluguel mensal, o LOCATÁRIO pagará aos órgãos competentes diretamente ou por intermédio da administradora da locação, 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 LOCADOR.

§ 1º: Os aluguéis somente serão recebidos mediante a comprovação de quitação dos encargos locatícios ajustados neste contrato, sendo o LOCATÁRIO obrigado a enviar mensalmente, durante todo o período da locação, através do e-mail [condominio.iptu@prolarimoveis.com.br](mailto:condominio.iptu@prolarimoveis.com.br), os respectivos comprovantes de pagamento.

§ 2º: A transferência das contas de luz, gás, água/esgoto e condomínio, para o nome do LOCATÁRIO é de sua exclusiva responsabilidade, e deverá ser comprovada ao LOCADOR ou à administradora no prazo de 7 (sete) dias a contar da data de início deste contrato, sob pena de responder por infração contratual. As concessionárias (luz, água), podem a qualquer tempo cortar o fornecimento, cabendo ao LOCATÁRIO efetuar a troca de titularidade, dentro do prazo estabelecido.

§ 3º: Também será de responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO providenciar, ao término da locação, o desligamento do fornecimento de água e luz juntamente à COPASA e CEMIG. Caso isso não ocorra, responderá o LOCATÁRIO pelas contas geradas após a data da entrega do imóvel até que se proceda o devido desligamento.

§ 4º: 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.

§ 5º: O LOCATÁRIO deverá contratar seguro para o imóvel locado junto a companhia de seguros de sua livre escolha, abrangendo as coberturas obrigatórias de incêndio, queda de raio, explosão, bem como incêndio conteúdo, perda/pagamento de aluguel com valor correspondente a 12 (doze) vezes o valor do aluguel, e vendaval/granizo, com cobertura mínima de **R\$2.000,00 (dois mil reais)** para casas, coberturas, área privativa e galpões. O LOCADOR deverá constar como beneficiário do seguro em caso de sinistro. O prêmio será calculado com base no valor inicial de **R\$ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, que deverá corresponder à cobertura mínima estipulada.

§ 6º: Caso o LOCATÁRIO não apresente comprovação inequívoca da contratação do seguro até a data da assinatura deste contrato, o LOCADOR ou sua administradora estará autorizado a realizar a contratação do seguro em companhia de sua escolha. O valor do prêmio será reembolsado pelo LOCATÁRIO, sendo incluído no boleto do primeiro aluguel.

§ 7º: O seguro deverá ter vigência de 12 (doze) meses e ser renovado anualmente pelo LOCATÁRIO, nos mesmos termos e condições previstos no § 5º, incluindo as coberturas de incêndio, queda de raio, explosão, incêndio conteúdo, perda/pagamento de aluguel e vendaval/granizo. O LOCATÁRIO deverá apresentar a apólice renovada ao LOCADOR ou à administradora com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência ao vencimento da apólice anterior. Caso o

LOCATÁRIO não providencie a renovação, o LOCADOR ou sua administradora poderá fazê-lo, sendo autorizado o reembolso do prêmio no primeiro boleto de aluguel subsequente.

§ 8º: 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 **MEGA ALLIANÇA**, os comprovantes de recolhimento do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) 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. A não apresentação dos comprovantes de pagamento do IRRF no prazo legal, além de caracterizar infração contratual, caracteriza crime contra a ordem Tributária.

§ 9º: Em caso de atraso no pagamento de quaisquer encargos da locação, mas principalmente dos condomínios e IPTUs, o LOCATÁRIO estará sujeito ao pagamento dos encargos moratórios ajustados neste contrato, além de eventuais outras penalidades previstas na legislação vigente e nas normas do condomínio, podendo a imobiliária antecipar o pagamento e lançar o reembolso no boleto de cobrança do aluguel mensal.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO ATRASO NO PAGAMENTO – PENALIDADES

O atraso no pagamento dos aluguéis e/ou dos encargos locatícios, sejam eles legais ou contratuais, implicará na cobrança de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total de débito, além de juros de 0,033% (zero vírgula zero trinta e três por cento) ao dia, limitado a 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária e honorários advocatícios, estes últimos também em 10% (dez por cento).

§ 1º: Nos termos do art. 62, II, da Lei 8.245/91, caso seja ajuizada a competente ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança, poderá o LOCATÁRIO e/ou fiadores evitar a rescisão da locação efetuando, no prazo de 15 (quinze) dias contados da citação, o pagamento de todos os valores inadimplidos, devidamente acrescidos de multa de 10% (dez por cento), juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária e honorários advocatícios, estes no importe de 20% (vinte por cento), além das custas processuais.

#### CLÁUSULA QUINTA – DO USO E DESTINAÇÃO

(OPÇÃO 1) O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente para fins **RESIDENCIAIS**, visando a moradia do locatário e de [REDACTED] (INCLUIR NOME DOS MORADORES), 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 e escrito do LOCADOR.

(OPÇÃO 2) O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente para fins **NÃO RESIDENCIAIS**, visando a instalação de [REDACTED] (INCLUIR O RAMO DE ATIVIDADE), 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 e escrito do LOCADOR.

§ 1º: No caso de pessoa jurídica, a cessão, sublocação ou transferência ficará de pleno direito caracterizada caso os sócios, à época da assinatura deste contrato, cederem ou transferirem a terceiros o controle societário da empresa.

§ 2º: Fica expressamente proibida a venda ou transferência de ponto ou fundo de comércio sem a prévia e expressa anuência do LOCADOR, a qual, se ocorrer, configurar-se-á infração do presente contrato, respondendo o LOCATÁRIO pela rescisão culposa, sem prejuízo ao ajuizamento da ação de despejo.

§ 3º: Compete ao LOCATÁRIO, se a locação for destinada para fins NÃO RESIDENCIAIS, examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se a locação do imóvel é compatível com seu ramo de atividade, ficando o LOCADOR isento de qualquer responsabilidade para com a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO. Não sendo possível a obtenção do alvará e das licenças necessárias, responderá o LOCATÁRIO 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 décima segunda.

§ 4º: Em se tratando de locação não residencial, cujo imóvel necessite de adaptação para as atividades do LOCATÁRIO, este se compromete a regularizar junto o Corpo de Bombeiros de Minas Gerais o competente Auto de Vistoria (AVCB), arcando com todos os custos inerentes a essa regularização, tais como taxas municipais, pagamento de honorários, etc.

#### CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

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

§ 1º: Caso o LOCADOR resolva receber o imóvel com as benfeitorias e construções realizadas, não terá o LOCATÁRIO direito a indenização, sendo que, desde já, este renuncia expressamente ao direito de retenção e

indenização dessas benfeitorias, independentemente de sua natureza, uma vez que estas aderirão ao imóvel e dependem de prévia autorização para serem realizadas.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL**

O LOCATÁRIO, neste ato, ratifica os termos e conclusões constantes do laudo de vistoria inicial do imóvel, confessando que o recebe em plenas condições de uso e habitabilidade para o fim que se destina, obrigando-se a fazer, às suas expensas, todas as manutenções que se fizerem necessárias durante a locação.

§ 1º: Fica sob a responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO identificar a voltagem de todos os pontos elétricos existentes no imóvel, isentando o LOCADOR de toda e qualquer responsabilidade pela ocorrência de danos em aparelhos eletrônicos de propriedade do LOCATÁRIO e/ou terceiros, que vierem a ser causados por eventuais variações de voltagem (110v/220v). Caso o LOCATÁRIO faça qualquer alteração na parte elétrica do imóvel, especialmente quanto à voltagem das tomadas, este deverá comunicar o LOCADOR e sua administradora e, ao final da locação, devolver o imóvel nas mesmas condições que o recebeu.

§ 2º: É vedado a fixação de pregos nas paredes, portas, janelas e azulejos, assim como nas partes externas do imóvel. É igualmente vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mau cheiro, ou o uso de aparelhos que produzam ruídos que perturbem a vizinhança.

§ 3º: Deverá o LOCATÁRIO, ao término da locação, restituir o imóvel nos mesmos termos constantes do laudo de vistoria inicial, em perfeito estado de conservação, de forma que possa ser novamente locado a terceiros.

§ 4º: Para a constatação do cumprimento desta obrigação, deverá o LOCATÁRIO agendar a vistoria final no imóvel junto ao LOCADOR ou sua administradora, a qual será realizada quando este estiver totalmente livre e desocupado de pessoas e coisas, salvo se a locação for de imóvel mobiliado.

§ 5º: O LOCATÁRIO se compromete a comparecer à vistoria, ou enviar preposto devidamente autorizado, assinando, ao final, o laudo emitido pelo LOCADOR ou pela imobiliária. Quando por qualquer motivo ou circunstâncias o LOCATÁRIO 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 apenas pelo LOCADOR (ou sua administradora), e por 02 (duas) testemunhas, podendo este ser utilizado como prova de possíveis danos, avarias, defeitos e estragos causados ao imóvel no curso da locação. O referido laudo gerará obrigações para o LOCATÁRIO e fiadores, sendo que estes deverão responder por todos os aluguéis e encargos da locação até o final da vistoria, com a efetiva entrega das chaves.

§ 6º: As chaves do imóvel, ao final da locação, deverão ser entregues pelo LOCATÁRIO à imobiliária, mediante recibo, ficando expressamente vedada a entrega a terceiros não autorizados, como porteiros, prestadores de serviços, motoristas de aplicativos ou motoboys, sendo o ato de entrega um ato formal, o qual encerrará a relação locatícia entre as partes. A entrega das chaves a terceiros não implica na imissão do LOCADOR na posse do imóvel, devendo o LOCATÁRIO arcar com o pagamento de aluguéis e encargos até que estas sejam adequadamente entregues, nos termos desta cláusula.

§ 7º: Nos casos em que o imóvel possua ar-condicionado, banheira e/ou piscina, estes serão concedidos ao LOCATÁRIO para uso durante o período da locação, ficando sob sua exclusiva responsabilidade a limpeza e a manutenção periódica da água e dos equipamentos associados. Eventuais falhas ou danos decorrentes de uso inadequado ou da ausência de manutenção deverão ser reparados pelo LOCATÁRIO, às suas expensas. Ao término da locação, o ar-condicionado, banheira e/ou piscina deverão ser devolvidos em condições adequadas de uso e conservação, conforme registrado no laudo de vistoria inicial.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA VISTORIA INICIAL E DO PRAZO DE RESSALVA**

Poderá o LOCATÁRIO ressaltar a vistoria inicial caso o imóvel se encontre em condições diversas daquelas descritas no laudo assinado pelas partes. Para tanto, deverá o LOCATÁRIO formalizar suas percepções por escrito, e enviá-las ao LOCADOR ou à administradora no prazo improrrogável de 10 (dez) dias contados a partir do recebimento das chaves pelo locatário.

§ 1º: A ressalva feita pelo LOCATÁRIO não gera ao LOCADOR a obrigação de reparar os danos apontados, salvo se estes impedirem a habitabilidade do imóvel. A ressalva implica, apenas, na adequação dos termos do laudo de vistoria inicial, evitando que o LOCATÁRIO seja obrigado a reparar danos pré-existentes quando da restituição do imóvel ao final da locação.

§ 2º: Caso o LOCATÁRIO não conteste os termos da vistoria inicial no prazo ajustado no caput, este não poderá reclamar das condições do imóvel, nem mesmo de qualquer dano pré-existente, devendo restituí-lo, ao final da locação, nos exatos termos constantes do laudo inicial.

#### **CLÁUSULA NONA – DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES**

Fica assegurado ao LOCADOR, ou à administradora por ele designada, o direito de vistoriar o imóvel durante todo o período da locação, sempre que julgar necessário, desde que as visitas sejam previamente agendadas em dias e horários acordados entre as partes. Tal direito poderá ser exercido também por terceiros expressamente autorizados.

§ 1º: Durante a visita, caso se constate a existência de danos causados pelo LOCATÁRIO, este terá o prazo de 15 (quinze) dias para recuperar e consertá-los, sob pena de configurar infração contratual, respondendo o LOCATÁRIO, ainda, pelos custos de reparação e por quaisquer outros danos que venham a ser agravados no imóvel em razão de sua inércia.

§ 2º: Caso o Locador tenha interesse em vender o imóvel, o LOCATÁRIO deverá permitir a visita de corretores e potenciais compradores, assim como a tomada de fotos e vídeos de divulgação, desde que em dias e horários previamente agendados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS COMUNICAÇÕES**

O LOCATÁRIO e fiadores deste contrato autorizam e concordam em receber toda e qualquer comunicação relativa à locação, tais como notificações, cobranças, citações e intimações através do e-mail e telefone constantes do quadro resumo, podendo ser utilizado, ainda, mensagens via aplicativo *WhatsApp*, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial, desde que dirigidos para os endereços constantes do quadro resumo.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO**

O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, bastando mera notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista ao LOCATÁRIO 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 LOCATÁRIO 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

Estando este contrato com prazo indeterminado, o LOCATÁRIO obriga-se a comunicar à IMOBILIÁRIA sua intenção de desocupar o imóvel mediante notificação prévia de **90 (noventa) dias**, contados antes da data prevista para a entrega das chaves.

Se o LOCATÁRIO devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira, pagará ao LOCADOR a multa compensatória de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da rescisão. Esta multa será paga obedecendo à proporção ao tempo do contrato a cumprir, nos termos do artigo 4º da Lei 8.245/91.

§ 1º: Fica liberada a multa rescisória após cumprido o **18º (décimo oitavo) mês** de locação, desde que o LOCATÁRIO comunique a intenção de devolução das chaves com 90 (noventa) dias de antecedência e que tenha cumprido todas as demais disposições e obrigações do contrato de locação. Caso a desocupação do imóvel seja feita antes do **18º (décimo oitavo) mês**, o LOCATÁRIO pagará a multa rescisória referente ao prazo integral do contrato, calculada proporcionalmente ao tempo restante de cumprimento, na forma do art. 4º, da Lei 8.245/91.

§ 2º: Caso o LOCATÁRIO devolva as chaves após cumprido o **18º (décimo oitavo) mês** de locação, mas não comunique com antecedência a sua desocupação, este ficará obrigado a quitar os aluguéis e encargos locatícios referentes ao período do aviso prévio de 90 (noventa) dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA MULTA POR RESCISÃO CULPOSA**

Sujeitar-se-á o LOCATÁRIO, além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento da multa de 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente devidos à época da infração, mais perdas e danos eventualmente ocasionados ao imóvel, se ocorrerem os seguintes casos:

- a. Infração de qualquer cláusula deste contrato
- b. em qualquer das hipóteses previstas no artigo 40 da Lei 8.245/91, ou semelhantes provindas de Leis modificadoras, o LOCATÁRIO não substituir a garantia originária do contrato no prazo de 30 (trinta) dias após a ocorrência do evento.
- c. infração às normas do regimento interno ou convenção de condomínio.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA GARANTIA**

O(s) Locatário(s) e eventual(is) Corresponsável(is) realizou(aram) a contratação da CREDALUGA S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 46.361.179/0001-03, com sede na Rua Bernardo Guimarães, n.º 245, 5º andar, Funcionários, CEP 30.140-080, Belo Horizonte / MG, a qual, assumindo o encargo de garantidora, compromete-se a efetuar o pagamento de eventuais débitos relativos a aluguéis e demais ENCARGOS (conforme definido em contrato) da presente locação que venham a ser inadimplidos pelo(s) Locatário(s) e eventual(is) Corresponsável(is), conforme condições e limitações constantes no Contrato de Prestação de Serviços de Fiança Onerosa.

As Partes declaram expressamente que estão cientes de todas as condições e limitações relativas à fiança onerosa prestada pela CREDALUGA S/A, notadamente no tocante (i) ao valor máximo de sua responsabilidade, (ii) às limitações de sua responsabilidade, (iii) ao prazo de vigência da garantia, (iv) às condições para sua renovação, (v) a possibilidade da CREDALUGA exigir a substituição da fiança prestada por outra modalidade de garantia, (vi) às hipóteses de sua exoneração, (vii) à possibilidade de inclusão dos nomes e CPF's do(s) Locatário(s) e eventual(is) Corresponsável(is) nos órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, dentre outros).

O(s) Locatário(s) e eventual(is) Corresponsável(is) declara(m), igualmente, que está(ão) ciente(s) que, em caso de exoneração da CREDALUGA S/A da condição de fiadora, caberá à ele(s) promover, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação respectiva, a substituição da garantia locatícia prestada, sob pena de ajuizamento da competente ação de despejo, que se fundará no disposto no art. 9º, inciso II, c/c o art. 59, inciso VII, da Lei nº 8.245/91.

A Imobiliária, neste ato e na qualidade de representante do Locador, declara expressamente que confere à CREDALUGA S/A ou ao advogado por ela indicado, amplos poderes para fins de notificação do(s) Locatário(s) e eventual(is) Corresponsável(is) e desocupação do imóvel.

Por fim, as Partes declaram estar de acordo com o compartilhamento dos dados pessoais do(s) Locatário(s) e eventual(is) Corresponsável(is) entre a Administradora e a CREDALUGA S/A, para a operacionalização da participação da CREDALUGA S/A como prestadora de fiança onerosa.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA LOCAÇÃO SOB REGIME DE CONDOMÍNIO**

Quando o imóvel locado estiver submetido ao regime de condomínio, observar-se-á o seguinte:

- a. O pagamento da taxa de condomínio deverá ser feito pelo LOCATÁRIO diretamente ao Sr. Síndico do prédio de situação do imóvel locado, ou a quem o LOCADOR indicar, observados os prazos estabelecidos pela respectiva convenção e/ou regimento interno do condomínio.
- b. O 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 e contratuais consequentes de sua inobservância, incluindo toda e qualquer multa eventualmente aplicada.

**§ 1º:** O LOCATÁRIO obriga-se a apresentar mensalmente junto ao escritório da administradora da locação, ou enviar através de e-mail, os comprovantes de pagamento das taxas de condomínio, inclusive eventual fundo de reserva ou taxa extra que tenha adiantado e deva ser ressarcido pelo LOCADOR.

**§ 2º:** Caso o LOCATÁRIO 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. A incidência de correção monetária e juros moratórios sobre os valores a serem ressarcidos ao LOCATÁRIO incidirão a partir do 30º (trigésimo) dia contado da data apresentação dos respectivos comprovantes por este, não podendo o LOCADOR ser penalizado por qualquer demora ou inércia do LOCATÁRIO em comprovar tais pagamentos.

**§ 3º:** Caso o condomínio ainda não tenha sido instituído, ou no caso das unidades autônomas ainda não terem sido desmembradas, ficará o LOCATÁRIO responsável pela quitação dos valores referentes ao IPTU de forma proporcional à fração ideal do imóvel, ou conforme estabelecido em convenção, regimento interno ou assembleia, podendo tal pagamento ser feito diretamente ao condomínio ou ao LOCADOR. Após a regularização, deverá o LOCATÁRIO arcar com o pagamento do imposto de forma individualizada, diretamente à PBH, ainda que a nova forma de cobrança implique em um aumento no valor a ser pago.

**§ 4º:** Os LOCATÁRIOS declaram ter vistoriado a vaga de garagem do Edifício e declara estar ciente de seu tamanho e localização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RESPONSABILIDADE SOBRE ROUBOS E FURTOS**

O LOCADOR, após a entrega das chaves ao LOCATÁRIO, não responderá por qualquer furto ou roubo de objetos e bens no interior do imóvel, ainda que de ordem estrutural, como fiação, louças e etc, cabendo ao LOCATÁRIO, para sua segurança, mudar o segredo das chaves, e promover a imediata recomposição do imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA POSSIBILIDADE DE IMISSÃO NA POSSE EXTRAJUDICIAL**

Configurar-se-á o abandono do imóvel quando este, devidamente desocupado de bens e pessoas, permanecer fechado por mais de 30 (trinta) dias, estando o LOCATÁRIO inadimplente com suas obrigações contratuais, especialmente quanto ao pagamento dos aluguéis e/ou demais encargos locatícios.

**§ 1º:** Ocorrendo o abandono do imóvel pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR poderá imitir-se na posse de forma extrajudicial, inclusive mediante o arrombamento e troca de fechaduras, desde que seja lavrado o competente termo de imissão na presença de duas testemunhas.

### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA ASSINATURA DIGITAL

As partes declaram e concordam que o presente instrumento, incluindo todas as páginas de assinatura e eventuais anexos, formados por meio digital com o qual expressamente declaram concordar, representam a integralidade dos termos entre elas acordados, substituindo quaisquer outros acordos anteriores formalizados por qualquer outro meio, verbal ou escrito, físico ou digital, nos termos dos art. 107, 219 e 220 do Código Civil.

§ 1º: Nos termos do art. 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação de anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, ainda que não utilizem de certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. A formalização das avenças na maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das partes ao presente Contrato.

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS SUCESSORES E HERDEIROS

Este contrato obriga as partes contratantes, seus herdeiros e sucessores.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA – CÂMARA ARBITRAL

Todas as disputas ou controvérsias relativas ao presente contrato ou com ele relacionados, inclusive quanto à sua interpretação ou execução, serão resolvidos obrigatoriamente por arbitragem, os quais serão administrados pela Arbitralis – Câmara de Arbitragem, Conciliação e Mediação no endereço eletrônico [www.arbitralis.com.br](http://www.arbitralis.com.br).

### PARÁGRAFO ÚNICO

Nos termos do Artigo 190 da Lei no 13.105/2015, Artigo 5o da Lei no 9.307/1996 e Artigos 14 e seguintes da Lei no 13.140/2015, o procedimento de arbitragem será administrado pela Arbitralis, que atuará em conformidade com os seus regulamentos, sendo que as partes estipulam que os endereços eletrônicos informados neste documento serão utilizados para o recebimento de citação e intimação. Dessa forma, as Partes se obrigam em manter os referidos endereços eletrônicos sempre atualizados, declaram e reconhecem, desde já, válidas e eficazes todas as comunicações enviadas aos mesmos, independentemente de efetiva manifestação em eventual procedimento instaurado, autorizando a aplicação das penalidades da revelia no caso de ausência de comparecimento.

Visto especial pelas partes para a Cláusula Compromissória (art. 4o, §2o, Lei de Arbitragem):

E por estarem justos e acordados assinam os presentes documentos **eletronicamente**, para as finalidades legais.

**O contrato estará disponível para assinatura somente pelo período de 48h após seu envio e, em caso de não assinatura, o documento será invalidado e o imóvel em questão será disponibilizado para locação à terceiros.**

Belo Horizonte, xx janeiro de 2026.

Locador (a): **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

P/P: MEGA ALLIANÇA ADMINISTRADORA DE IMOVEIS LTDA – CNPJ: 14.502.951/0001-73

Locatário (a): **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - CPF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**TESTEMUNHAS:**