

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOCADOR: ESPÓLIO AUGUSTO NOGUEIRA LOPES (CPF: 054.978.526-45), representado pelo Inventariante, **LUCAS LOPES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 100.149.216-18, portador da Carteira de Identidade MG 16636130, expedida pela SSP/MG, residente e domiciliado à Rua João Ferreira Vargas, nº 144 – aptº 101, bairro Jardim Lisboa, na cidade de Leopoldina/MG, CEP: 36707-260, **ANTONIO MARCIO NOGUEIRA LOPES**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 073.871.526-32, portador da Carteira de Identidade MG 10070180, expedida pela SSP/MG, residente e domiciliado à Rua João Ferreira Vargas, nº 144 – aptº 101, bairro Jardim Lisboa, na cidade de Leopoldina/MG, CEP: 36707-260, **ANTONIO JOSÉ HENRIQUE MORAES LOPES**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 100.149.206-46, portador da Carteira de Identidade MG 16636116, expedida pela SSP/MG, residente e domiciliado à Rua João Ferreira Vargas, nº 144 – aptº 101, bairro Jardim Lisboa, na cidade de Leopoldina/MG, CEP: 36707-260, **JEFFERSON LOPES DE FARIA FILHO**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 100.149.226-90, portador da Carteira de Identidade MG 16636103, expedida pela SSP/MG, residente e domiciliado Rua João Ferreira Vargas, nº 144 – aptº 101, bairro Jardim Lisboa, na cidade de Leopoldina/MG, CEP: 36707-260, **PEDRO HENRIQUE VIEIRA VICTORIO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 073.769.076-37, portador da Carteira de Identidade MG-14.526.429, expedida pela SSPMG, residente e domiciliado à Rua Betinho Cunha, nº 131, São Cristóvão, Leopoldina/MG, CEP: 36702-029, **EDUARDO VIEIRA VICTORIO**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 084.328.556-77, portador da Carteira de Identidade MG-15.836.240, expedida pela SSPMG, residente e domiciliado na Rodovia BR 116, km761, S/N, Bairro Três Cruzes, Sítio São Sebastião, Leopoldina/MG, CEP: 36700-480 e **CAROLINA VIEIRA VICTORIO**, brasileira, solteira, empresária, inscrita no CPF sob o nº 084.328.576-10, portador da Carteira de Identidade MG-17.693.345, expedida pela SSP/MG, residente e domiciliada à Rodovia BR 116, km761, S/N, Bairro Três Cruzes, Sítio São Sebastião, Leopoldina/MG, CEP: 36700-480.

LOCATÁRIOS: 3D ABASTECIMENTOS E SERVIÇOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 65.809.199/0001-49, com endereço à Rodovia BR 116, s/n, km 758 e 550m, Fortaleza, Leopoldina/MG, CEP: 36.700-610, neste ato representado por seus sócios, **DURVAL FERNANDES DE SOUZA FILHO**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário, portador do documento de identidade 133.462.788 IFP/RJ, devidamente inscrito no CPF sob o nº 489.522.227-68 residente na Rua Comandante Afrânio Teixeira Pinto nº 234, Centro, Sapucaia/RJ, CEP: 25880-000 e **DURVAL FERNANDES DE SOUZA NETO**, brasileiro, casado pelo regime da separação convencional, empresário, portador do documento de identidade 133.463.117 IFP/RJ, devidamente inscrito no CPF sob o nº 055.707.837-76 residente na Avenida Dezoito de Julho nº 235/1.204, Praça da Bandeira, Além Paraíba/MG, CEP: 36660-000, pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas resolvem celebrar o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, que se regerá pela Lei nº 8.245/1991, Código Civil e demais normas aplicáveis.

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA 1ª: O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel destinado à exploração de posto de derivados de petróleo, escritório, e pátio de uso comum, excluindo-se expressamente os demais imóveis existentes no local, localizado na BR116 KM 758,5, objeto das matrículas 10.422 e 10.423, do Cartório do Registro de Imóveis de Leopoldina/MG.

§ 1º: Os **LOCATÁRIOS** recebem nesta data as instalações em condições de funcionamento e utilização, comprometendo-se a manter as instalações em condições perfeitas de uso até o término do referido contrato;

§ 2º: O pátio está destinado ao uso em comum do **LOCADOR** e dos demais locatários que se encontram na totalidade do Imóvel. A área do pátio de uso comum é assinalada no Anexo 1, assinado pelas partes, que é parte integrante deste contrato. As partes esclarecem que o pátio de uso comum de todos os locatários de imóveis situados no mesmo logradouro, não apenas dos locadores e locatários deste contrato.

§ 3º: Estão expressamente excluídas da locação todos os imóveis, espaços, construções e áreas situadas no mesmo logradouro e/ou sob mesmas matrículas (10.422 e 10.423) perante o CRI de Leopoldina/MG, ainda que contíguos ou acessíveis a partir das áreas locadas, que estejam indicados como excluídos em planta baixa ou croqui que faz parte deste contrato como Anexo 1, assinados pelas partes.

§ 4º: As partes se obrigam a proibir, por si e seus prepostos e funcionários: a) a obstrução de acesso; b) depósito de materiais; c) utilizar de forma exclusiva a área comum do pátio, por qualquer um dos locatários. Eventual conflito sobre o uso será dirimido por todos os locadores, cuja decisão será vinculante para todos os locatários.

CLÁUSULA 2ª: Compõem a presente locação os seguintes áreas e equipamentos, ficando estabelecido que todos os bens móveis serão verificados e testados no momento da posse, sujeitos e aprovação específica em relatório posterior, que fará parte do presente contrato:

Áreas que compõem a locação:

Parte estrutural principal do posto de combustível e derivado de petróleo, que cobre as ilhas de abastecimento, gerador de energia, escritório, banheiros e pátio de uso comum.

§ 1º Os banheiros são de uso exclusivo dos **LOCATÁRIOS**, parte nesse contrato, sendo de administração dos **LOCATÁRIOS**.

§ 2º O relatório posterior previsto no *caput* desta cláusula deve ser produzido no máximo até 30 (trinta) dias após o início da locação, sob pena de as partes ser obrigadas a considerar que os bens foram recebidos nas condições descritas no relatório fotográfico da vistoria inicial.

DOS INVESTIMENTOS

CLÁUSULA 3ª: Os **LOCATÁRIOS** farão investimentos no imóvel no valor total de **R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)**, da seguinte forma:

Parágrafo primeiro: **R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)** em obras, sendo:

- **R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)** à vista, de imediato, no ato da assinatura do contrato;
- **R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)**, em parcelas de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** cada, semanalmente, a iniciar uma semana após a assinatura do presente contrato.

Parágrafo segundo: O valor de **R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais)** será aplicado da forma e conveniência dos **LOCADORES**, sem prestação de contas, para reforma/construção de

Lucas Oliveira Soares

banheiros, escritório, reforma da cobertura metálica, ficando estabelecido que tais obras devem ser concluídas no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da assinatura do presente contrato.

Parágrafo terceiro: R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) será investido pelos LOCATÁRIOS por meio de investimentos em bombas, filtros, automação/medição novos, inclusive os custos com a instalação destes investimentos, que ficarão incorporados ao imóvel. Tais investimentos, feitos em obras e equipamentos, serão incorporados ao imóvel, tendo os LOCATÁRIOS plena ciência de que eles não terão direito a nenhum ressarcimento ao final do contrato.

Parágrafo quarto: As partes definem, para efeito deste contrato, que todos os valores investidos (obras, equipamentos, instalações e quaisquer outros) sejam classificados como benfeitorias incorporadas ao imóvel, sem exceção, segundo o regramento da cláusula quarta abaixo.

Parágrafo quinto: O valor dos investimentos previsto no parágrafo segundo será dividido pelos LOCADORES, de acordo com a necessidade da obra.

DA INCORPORAÇÃO DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA 4ª: Todas as obras e equipamentos realizados pelos LOCATÁRIOS serão incorporados ao imóvel. São consideradas benfeitorias todas aquelas úteis, necessárias ou voluptuárias, bem como os investimentos previstos na cláusula terceira, tudo sem direito à retenção, indenização ou qualquer título, em nenhuma hipótese.

DA RESTITUIÇÃO

CLÁUSULA 5ª: Em nenhuma hipótese haverá o direito de restituição de qualquer investimento ou benfeitoria realizada, sejam ela de que natureza forem.

DO PRAZO

CLÁUSULA 6ª: O presente contrato tem prazo de duração de **120 (cento e vinte) meses**, com início em **17/04/2026**, sendo que a atividade explorada pelos LOCATÁRIOS deverá começar até o prazo de até 90 (noventa) dias, a contar a assinatura do presente contrato. Os LOCATÁRIOS tomam posse do imóvel em 17/07/2026, vencendo o primeiro aluguel em 17/08/2026.

Parágrafo primeiro: Findo o contrato o imóvel locado deverá ser entregue totalmente livre e desembaraçado aos LOCADORES e/ou seu representante legal, independentemente de aviso ou notificação. A devolução deverá ser antecedida de vistoria prévia, a ser realizada no prazo máximo de trinta dias anterior ao final da locação.

Parágrafo segundo: O imóvel, incluindo todos os elementos que compõem esta locação, será devolvido em perfeitas condições de uso ao que foi entregue no seu início respeitando-se, em especial o anexo que faz dele parte. Caso tal não ocorra, poderão os LOCADORES imediatamente e sem autorização prévia dos LOCATÁRIOS, por si ou terceiros contratados, tomar as medidas necessárias para que tal ocorra. Nesta hipótese deverão os LOCATÁRIOS,

assim que os reparos sejam concluídos, reembolsar os valores despendidos pelos LOCADORES, mediante comprovação com recibos, nota fiscal ou documentos assemelhados.

Parágrafo terceiro: Os LOCATÁRIOS podem rescindir imotivadamente o presente contrato, desde que paguem antecipadamente o valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante que seria devido até o termo final do contrato. As partes reconhecem que tal valor de multa já é proporcional, para todos os fins previstos na Lei 8.245, em especial para a rescisão antecipada da avença.

DO ALUGUEL

CLÁUSULA 7ª: O valor inicial do aluguel é de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) mensais**, da seguinte forma:

- **12,5% (doze vírgula cinco por cento) a Espólio Augusto Nogueira Lopes**, sendo **6,25% (Seis vírgula vinte e cinco por cento) ao herdeiro Lucas Lopes de Oliveira**, Banco do Brasil, Agência: 0471-5, conta corrente: 31131-6, PIX: 100.0149.216-18; e, **6,25% (Seis vírgula vinte e cinco por cento) ao herdeiro Filipe Oliveira Lopes**, Cooperativa Sicoob, Agência 0001, conta poupança: 63287545-3;
- **12,5% (doze vírgula cinco por cento) à Daisy Barbosa Bastos**, CPF: 077.124.036-86, Banco Inter, Agência nº 0001, conta corrente: 20661449-7, correspondente a pensão alimentar parcial do **Locador Antônio Márcio Nogueira Lopes**;
- **12,5% (doze vírgula cinco por cento) à Antônio José Henrique Moraes Lopes**, Banco Caixa Econômica Federal, Agência: 0608, conta corrente: 000773933976-9;
- **12,5% (doze vírgula cinco por cento) à Jefferson Lopes de Faria Filho**, Banco Caixa Econômica Federal, Agência: 0608, conta corrente: 000764110536-0;
- **16,66% (Dezesesseis vírgula sessenta e seis por cento) à Pedro Henrique Vieira Victorio**, Cooperativa Sicoob, agência: 3182, conta corrente: 318201951-1, PIX: 073.769.076-37;
- **16,66% (Dezesesseis vírgula sessenta e seis por cento) à Eduardo Vieira Victorio**, Banco Itaú, Agência: 3063, conta corrente: 08851-6, PIX 32999322303;
- **16,66% (Dezesesseis vírgula sessenta e seis por cento) à Carolina Vieira Victorio**, Cooperativa Sicoob, Agência: 3182, conta corrente: 20203091-1, PIX 32998222146.

Parágrafo primeiro: O reajuste anual se dará pelo índice **positivo** do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), tendo como base de incidência a data de **17/04/2026** e o valor de **R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) mensais**. Em hipótese alguma será aplicado índice negativo. Ocorrendo a incidência de índice negativo, o aluguel permanecerá o atual pago.

Parágrafo segundo: Na extinção ou substituição oficial do índice de reajuste aplicado, as partes acordam que será utilizado o índice que vier a substituí-los ou, na falta deste, outro índice oficial que melhor reflita a inflação setorial, divulgado pelo IBGE ou FGV, sendo objeto de aditivo contratual.

Parágrafo terceiro: Em caso de atraso no pagamento do aluguel, será aplicado multa de 10% sobre o valor do aluguel vencido, juros de mora de 1% ao mês, aplicados de forma proporcional aos dias de atraso (*pro rata die*), equivalente a 0,033% ao dia e atualização monetária pelo IPCA. Além das atualizações previstas, em caso de cobrança extrajudicial ou judicial, incidirá os Locatários em pagamento de 20% (vinte por cento) de honorários advocatícios sob o valor atualizado da dívida.

DA RENOVAÇÃO

CLÁUSULA 8ª: A renovação do contrato poderá ocorrer, desde que preenchidos os requisitos legais previstos na Lei nº 8.245/1991, especialmente o disposto no art. 51, não constituindo garantia automática de renovação.

DOS IMPOSTOS, TAXAS E DO SEGURO

CLÁUSULA 9ª: Além do aluguel mensal os LOCATÁRIOS, respeitando o início de vigência do presente contrato, deverão pagar diretamente a quem competir impostos e taxas municipais, estaduais e federais que incidirem sobre a atividade por ele desenvolvida, bem como do IPTU referente ao imóvel locado, faturas de energia elétrica, água, internet e ou qualquer outra prestadora de serviço, nos respectivos vencimentos, arcando integralmente com as consequências da mora, possibilitando aos LOCADORES a fiscalização mensal quanto aos pagamentos.

Parágrafo primeiro: Com a assinatura do presente contrato, os LOCATÁRIOS, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, ficarão responsáveis pela mudança de titularidade das contas energia elétrica, água, internet e ou qualquer outra prestadora de serviço, sob pena de incorrerem em multa contratual;

Parágrafo segundo: Os LOCATÁRIOS deverão contratar seguro multirrisco empresarial amplo que cubra sinistros relacionados a incêndio, explosão, raio, vendaval, danos elétricos, responsabilidade civil e ambiental, lucros cessantes e danos a terceiros, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da assinatura do presente, mantendo-o vigente durante toda a locação, em face do imóvel locado, em valor compatível ao imóvel, na qual terão como beneficiários os LOCADORES. Os LOCATÁRIOS deverão apresentar, anualmente aos LOCADORES, prova da renovação do seguro.

DA PROIBIÇÃO DE SUBLOCAÇÃO

CLÁUSULA 10: A sublocação, arrendamento, empréstimo, cessão ou transferência, total ou parcial, do imóvel locado, por qualquer meio, sem prévio consentimento escrito dos LOCADORES, acarretará a rescisão motivada do contrato. Nessa hipótese, o imóvel deverá ser restituído no prazo máximo de trinta dias após a notificação enviada ao endereço dos LOCATÁRIOS, sob pena de multa diária de mil e quinhentos reais, devida cumulativamente com o aluguel e acessórios, sem limite máximo para o somatório acumulado dos valores.

DAS MULTAS

CLÁUSULA 11: Em caso de ocorrência de infração legal ou contratual, além de incidir em rescisão contratual a parte infratora pagará uma multa estipulada em **03 (três) aluguéis** vigentes à época do pagamento da multa. Esta multa será devida pelos LOCATÁRIOS na hipótese de infração contratual que não contar com previsão específica, sem prejuízo de pagamento de indenização por perdas e danos.

Parágrafo único: Independente de registro do presente contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, caso haja quaisquer modificações que influenciem no imóvel locado, ficarão os LOCATÁRIOS obrigados a informar ao LOCADOR, bem como quanto a continuidade do presente contrato, sob pena de serem aplicadas a multa disposta na presente Cláusula.

DO IMÓVEL E DA FINALIDADE

CLÁUSULA 12: O objeto deste contrato, em razão da estrutura específica do imóvel, **somente poderá ser utilizado no ramo de comércio de combustíveis e lubrificantes derivados do petróleo como atividade principal**, não podendo ser alterado sob nenhum pretexto, permitindo-se apenas a utilização de pessoa jurídica na qual os sócios dos LOCATÁRIOS participem do capital social.

Parágrafo único: Caso os LOCATÁRIOS firmem contrato com distribuidoras de combustível ou quaisquer terceiros para exposição de imagem, marca, bandeira ou qualquer outra forma de parceria a ser desenvolvida no imóvel, referido contrato somente terá validade durante o período de vigência do presente contrato de locação e vinculará exclusivamente os LOCATÁRIOS e a empresa terceira, sem qualquer relação, vínculo, obrigação ou ônus para os LOCADORES. A rescisão, resolução ou término do presente contrato de locação cessará automaticamente qualquer relação de terceiros vinculados ao imóvel.

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA 13: Os LOCATÁRIOS assumem a responsabilidade de conservação de toda estrutura do imóvel, inclusive na manutenção das bombas e tanques de combustíveis, com os mesmos encargos e ônus do imóvel objeto da locação.

Parágrafo primeiro: Os LOCATÁRIOS assumem ainda a obrigação, de cumprirem toda e qualquer exigência dos órgãos públicos, inclusive no tocante à preservação ambiental e/ou de segurança.

Parágrafo segundo: Se responsabilizam os LOCATÁRIOS por adotarem as medidas para a devida regularização do estabelecimento junto aos órgãos de fiscalização e regulação da atividade, devendo atender as exigências e diligenciar junto a tais órgãos para a obtenção da autorização para seu funcionamento, principalmente junto à ANP, Corpo de Bombeiros, e do Meio Ambiente.

Parágrafo terceiro: Em se tratando de quaisquer responsabilidades ocorridas que tenha com fato gerador posterior ao início do presente contrato ou danos decorrentes de eventos futuros, sejam elas de cunho cível, criminal, ambiental, fiscal, trabalhista, previdenciário, etc, **os LOCADORES ficarão isentos de culpa, ficando estabelecido, de igual modo, que quaisquer eventos que tenham como fato gerador data anterior ao presente contrato, ainda que lançados posteriormente, são inteira responsabilidade dos LOCADORES, com total isenção e culpa por parte dos LOCATÁRIOS.**

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA 14: Qualquer benfeitoria (útil, necessária ou voluptuária) a ser realizada no imóvel, além das descritas na Cláusula 3ª, naquele caso, como investimento, deverão, obrigatoriamente ser autorizadas por escrito pelos LOCADORES, sob pena de serem incorporados ao imóvel, sem direito a retenção ou indenização ao término do contrato.

DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Luciana Soares

CLÁUSULA 15: O termo final e legal do presente contrato dar-se-á com a assinatura pelos LOCADORES de um Termo de Recebimento do Imóvel, que será entregue aos LOCATÁRIOS após verificação do estado geral do imóvel, de acordo com a cláusula sétima deste contrato.

Parágrafo único: Caso o imóvel não seja entregue nestas especificações os LOCADORES poderão executar os serviços que se fizerem necessários à adequação do imóvel, e cobrá-los judicialmente juntamente com encargos, mediante a comprovação das despesas realizadas.

DA TOLERÂNCIA

CLÁUSULA 17: Qualquer tolerância ou concessão dos LOCADORES aos LOCATÁRIOS, salvo as manifestações por escrito e de forma inequívoca, não terão o condão de alterar as disposições deste contrato, nem será direito adquirido a ser invocado pelos LOCATÁRIOS, inclusive quanto à mora de alugueres.

Parágrafo único: Só poderão os LOCADORES conceder qualquer desconto ou benefício aos LOCATÁRIOS caso os primeiros representem mais de 60% (sessenta por cento) das frações ideais do imóvel. Para tanto, levar-se-á em conta dois grupos de LOCADORES, cada um representando 50% (cinquenta por cento) das frações ideais, na forma abaixo:

- a) Primeiro grupo: **ESPÓLIO AUGUSTO NOGUEIRA LOPES** representado pelo Inventariante, **LUCAS LOPES DE OLIVEIRA; ANTONIO MARCIO NOGUEIRA LOPES; ANTONIO JOSÉ HENRIQUE MORAES LOPES, JEFFERSON LOPES DE FARIA FILHO;**
- b) Segundo grupo: **PEDRO HENRIQUE VIEIRA VICTORIO; EDUARDO VIEIRA VICTORIO; CAROLINA VIEIRA VICTORIO;**

DA POSSE

CLÁUSULA 18: Os LOCATÁRIOS entrarão na posse do imóvel objeto desta locação em noventa dias a contar da assinatura do presente contrato, ou início das atividades, o que ocorrer primeiro, ficando responsável a partir de então pelo imóvel e os acessórios.

DA IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E TRANSFERÊNCIA

CLÁUSULA 19: Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obriga as partes contratantes, seus herdeiros, sucessores, a qualquer título. Este contrato não poderá ser transferido ou cedido a terceiros, exceto mediante prévio e expreso consentimento por escrito das partes.

Parágrafo único: O presente contrato é pactuado com expressa renúncia de arrependimento pelas partes.

DA FIANÇA

CLÁUSULA 20: Assinam também o presente contrato, na qualidade de **FIADORES** e principais pagadores, solidariamente responsáveis com os **LOCATÁRIOS** pelo fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas neste instrumento, os Srs. **DURVAL FERNANDES DE SOUZA FILHO**, brasileiro, empresário, portador do documento de identidade 133.462.788 IFP/RJ,

devidamente inscrito no CPF sob o nº 489.522.227-68, casado pelo regime da comunhão universal de bens com **STELLA MARIS FARIA DE SOUZA**, brasileira, aposentada, inscrita no CPF sob o nº 261.806.936-68, residente na Rua Comandante Afrânio Teixeira Pinto nº 234, Centro, Sapucaia/RJ, CEP: 25880-000 e **DURVAL FERNANDES DE SOUZA NETO**, brasileiro, casado pelo regime da separação convencional, empresário, portador do documento de identidade 133.463.117 IFP/RJ, devidamente inscrito no CPF sob o nº 055.707.837-76 residente na Avenida Dezoito de Julho nº 235/1.204, Praça da Bandeira, Além Paraíba/MG, CEP: 36660-000

Parágrafo Primeiro - Renúncia a Benefícios: Os FIADORES renunciam expressamente aos benefícios contidos nos artigos 827, 828, 830, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro, em especial ao benefício de ordem, assumindo a responsabilidade como devedores solidários.

Parágrafo Segundo - Prazo e Entrega das Chaves: A responsabilidade dos fiadores perdurará até a efetiva devolução das chaves do imóvel, mesmo que o contrato se prorrogue por prazo indeterminado, nos termos do art. 39 da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Terceiro - Abrangência: A fiança abrange aluguéis, encargos (IPTU, condomínio), multas contratuais, danos ao imóvel e honorários advocatícios, bem como todas as demais obrigações acessórias deste contrato.

Parágrafo Quarto: Procuração recíproca: Neste contrato os LOCATÁRIOS e os FIADORES concedem-se mútua e recíproca procuração, para receberem quaisquer citações, intimações e notificações.

DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Cláusula 21: Os LOCADORES poderão, a qualquer tempo, inclusive durante o prazo de vigência deste contrato, alienar o imóvel locado, na forma desta cláusula de vigência, devendo os adquirentes obrigatoriamente respeitar o prazo e os direitos fixados neste contrato, com o competente registro na matrícula do imóvel, para os fins do art. 167, I, 3, da Lei 6.015/73. Na forma da lei, ficará assegurado ao LOCATÁRIO o direito de preferência para a aquisição do imóvel, nas mesmas condições oferecidas a terceiros, devendo, para tanto, dar sua resposta por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da notificação que não poderá ser verbal, sendo que a ausência de resposta escrita será considerado desinteresse.

Parágrafo único: Fica expressamente consignado que a preferência de compra dos LOCATÁRIOS em face a terceiro não prevalece sobre a venda entre os LOCADORES, podendo os LOCADORES venderem as cotas entre si sem qualquer ciência e anuência dos LOCATÁRIOS, respeitando o contrato vigente.

Elegem as partes o foro da Comarca de Leopoldina/MG, para dirimir e decidir quaisquer questões advindas deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Estipulam que as citações e as intimações para quaisquer medidas judiciais far-se-ão mediante via postal, nos endereços citados no preâmbulo, facultando-se como endereço dos LOCATÁRIOS o endereço do objeto da locação. Em caso de mudança de qualquer endereço, obrigam-se as partes a comunicar a outra parte tal mudança, sob pena de se considerarem válidas as comunicações enviadas ao último endereço conhecido. Firmam o presente contrato em 03 (três) vias com 02 (duas) testemunhas.

Leopoldina/MG, 17 de abril de 2026.


ESPÓLIO AUGUSTO NOGUEIRA LOPES (Inventariante: LUCAS LOPES DE OLIVEIRA)

LOCADOR

ANTONIO MARCIO
NOGUEIRA
LOPES:07387152632

Assinado de forma digital por
ANTONIO MARCIO NOGUEIRA
LOPES:07387152632
Dados: 2026.04.29 13:09:23 -03'00'

**ANTONIO MARCIO NOGUEIRA LOPES
LOCADOR**



Documento assinado digitalmente
ANTONIO JOSE HENRIQUE MORAIS LOPES
Data: 29/04/2026 10:45:02-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

**ANTONIO JOSÉ HENRIQUE MORAES LOPES
LOCADOR**



Documento assinado digitalmente
JEFFERSON LOPES DE FARIA FILHO
Data: 29/04/2026 10:29:25-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

**JEFFERSON LOPES DE FARIA FILHO
LOCADOR**

PEDRO HENRIQUE
VIEIRA VICTORIO

Assinado de forma digital por
PEDRO HENRIQUE VIEIRA VICTORIO
Dados: 2026.04.27 15:27:19 -03'00'

**PEDRO HENRIQUE VIEIRA VICTORIO
LOCADOR**



Documento assinado digitalmente
EDUARDO VIEIRA VICTORIO
Data: 28/04/2026 20:48:36-0300
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

**EDUARDO VIEIRA VICTORIO
LOCADOR**

CAROLINA
VIEIRA VICTORIO

Assinado de forma digital por
CAROLINA VIEIRA VICTORIO
Dados: 2026.04.28 14:17:01
-03'00'

**CAROLINA VIEIRA VICTORIO
LOCADOR**

DURVAL FERNANDES
DE SOUZA
FILHO:48952222768

Assinado de forma digital por
DURVAL FERNANDES DE SOUZA
FILHO:48952222768
Dados: 2026.04.23 14:37:21 -03'00'

**DURVAL FERNANDES DE SOUZA FILHO
LOCATÁRIO**

DURVAL
FERNANDES DE
SOUZA
NETO:05570783776

Assinado de forma
digital por DURVAL
FERNANDES DE SOUZA
NETO:05570783776
Dados: 2026.04.23
14:38:06 -03'00'

**DURVAL FERNANDES DE SOUZA NETO
LOCATÁRIO**

DURVAL FERNANDES
DE SOUZA
FILHO:48952222768

Assinado de forma digital
por DURVAL FERNANDES DE
SOUZA FILHO:48952222768
Dados: 2026.04.23 14:37:41
-03'00'

**DURVAL FERNANDES DE SOUZA FILHO
FIADOR**

STELLA MARIS
FARIA DE
SOUZA:26180693
668

Assinado de forma digital
por STELLA MARIS FARIA
DE SOUZA:26180693668
Dados: 2026.04.23
14:38:57 -03'00'

**STELLA MARIS FARIA DE SOUZA
ESPOSA DO FIADOR**

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA

1º Tabelionato de Notas e RCPN de Leopoldina - MG
Reconheço, por autenticidade, a(s) assinatura(s) de
LUCAS OLIVEIRA LOPES
em testemunho da verdade.
Leopoldina, 29/04/2026 14:12:09 4380

SELO DE CONSULTA: KAZ99487
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 9945.0716.6452.4770
Quantidade de atos praticados: 01
Atos praticados por
Gessica Soeiro Félix - Escrevente Autorizada
Tmoli: R\$8,55 TFI: R\$2,66 Iss: R\$0,16 Totol: R\$11,71
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>

No DA
ETIQUETA
ADZ360685



DURVAL
FERNANDES DE
SOUZA
NETO:0557078377
6

Assinado de forma
digital por DURVAL
FERNANDES DE SOUZA
NETO:05570783776
Dados: 2026.04.23
14:38:37 -03'00'

DURVAL FERNANDES DE SOUZA NETO
FIADOR

TESTEMUNHAS:

1) _____

CPF: _____

1) _____

CPF: _____