



Número: **5037444-24.2024.8.13.0027**

Classe: **[CÍVEL] FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE**

Órgão julgador: **Vara Empresarial, da Fazenda Pública e Autarquias, de Registros Públicos e de Acidentes do Trabalho da Comarca de Betim**

Última distribuição : **11/11/2024**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (AUTOR)	
	ALEX CORREIA SCHIARA (ADVOGADO)

Outros participantes	
PIMENTA E DANTAS ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	BRUNO AUGUSTO CARVALHO (ADVOGADO)
Ministério Público - MPMG (FISCAL DA LEI)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10366279025	19/12/2024 14:59	Manifestação	Manifestação
10366280448	19/12/2024 14:59	01 PROCURACAO	Procuração
10366278450	19/12/2024 14:59	1 CONTRATO HONORARIOS	Contrato de Honorários Advocatícios
10366292924	19/12/2024 14:59	1 CONTRATO HTPC	Contrato de Honorários Advocatícios
10366284136	19/12/2024 14:59	FLUXOGRAMA FAMILIA FRAGA	Documentos Diversos
10366284047	19/12/2024 14:59	2 PLANILHA 01	Planilha (outros)
10366266657	19/12/2024 14:59	2 PLANILHA 02	Planilha (outros)
10366299418	19/12/2024 14:59	2 RELACAO OUTROS PROCESSOS FAMILIA FRAGA LACERDA	Planilha (outros)
10366266557	19/12/2024 14:59	3 AditivoMinuta Contrato TETRA X ESQUADRIA	Contrato
10366298170	19/12/2024 14:59	3 CONTRATO DE LOCACAO ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA	Contrato
10366279945	19/12/2024 14:59	ADITIVO TRETA E LOTUS	Contrato
10366309767	19/12/2024 14:59	AGE DIRETORIA TETRA HOLDING	Contrato
10366289584	19/12/2024 14:59	CNPJ TETRA HOLDING ATUAL	Documento de Identificação
10366275412	19/12/2024 14:59	CONTRATO DE LOCACAO ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA	Contrato
10366298830	19/12/2024 14:59	Contrato de Locacao bel micro	Contrato
10366289040	19/12/2024 14:59	CONTRATO DE LOCACAO TETRA X ESQUADRIA	Contrato
10366309782	19/12/2024 14:59	CONTRATO DE LOCACAO TETRA	Contrato
10366294689	19/12/2024 14:59	CONTRATO DE LOCACAO TRETA X ESQUADRIA	Contrato
10366278761	19/12/2024 14:59	CONTRATO RM TETRA E GMP	Contrato
10366291848	19/12/2024 14:59	Minuta Contrato mega e bel	Contrato

10366280063	19/12/2024 14:59	Prime Apresentacao copy	Documentos Diversos
10366314120	19/12/2024 14:59	QSA TETRA HOLDING ATUAL	Documentos Diversos
10366284505	19/12/2024 14:59	Registro Tetra 21 outubro 2022	Documentos Diversos
10366299083	19/12/2024 14:59	Registro Tetra Holding Patrimonial SA	Documento de Identificação
10366304416	19/12/2024 14:59	Registro Tetra Holding Patrimonial SA33	Documento de Identificação
10366312116	19/12/2024 14:59	Registro Tetra Holding Patrimonial SA34	Documento de Identificação
10365206035	19/12/2024 18:49	Decisão	Decisão

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL, DA
FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS, DE REGISTROS PÚBLICOS E DE
ACIDENTES DO TRABALHO DA COMARCA DE BETIM/MG**

Processo nº: 5037444-24.2024.8.13.0027

RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES, brasileiro, divorciado, advogado inscrito na OAB MG sob o nº 102.907, portador do CPF/MF nº 049.900.776-01 e RG nº MG 12.273.107, com endereço profissional à Rua do Contorno, número 6.594, 7º andar, sala 716, Lourdes, CEP 30.110-044, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Brasil, eletrônico rafaelhmmarques@gmail.com, vem, na qualidade de credor e terceiro interessado, **INDICAR FRAUDE E GRUPO ECONÔMICO DA HTPC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, consoantes os fatos e fundamentos a seguir expostos.

**I. DO ESQUEMA DE DESVIO PATRIMONIAL DA HTPC E DA
DESTINAÇÃO FRAUDULENTA DE SEUS BENS**

A empresa HTPC Indústria e Comércio Ltda., anteriormente denominada Uniarte Tubular Indústria e Comércio Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.254.599/0001-39, foi fundada e administrada pelos irmãos Marcos Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda (CPF: 792.842.646-34) e Paulo Fraga Lacerda (CPF: 031.495.826-60).

Apesar de o quadro societário formal apresentar Marcos Fraga Lacerda (falecido em 12 de abril 2021, durante a pandemia de COVID-19) como sócio majoritário, detentor de 98% das quotas sociais, e sua esposa Edinete de Cássia Orlandi Leite, como titular dos 2% restantes, a condução da empresa sempre foi concentrada exclusivamente entre os três irmãos. As decisões estratégicas e financeiras eram tomadas de forma conjunta pelos três, caracterizando uma administração familiar centralizada.

Durante o período de administração, a HTPC acumulou vultosas dívidas tributárias e contraiu diversos empréstimos bancários. Contudo, os recursos obtidos por meio dessas operações não foram destinados à manutenção das atividades



empresariais, mas sim à aquisição de bens e à formação de patrimônio que, mais tarde, foi desviado para outras empresas e pessoas físicas ligadas ao núcleo familiar.

Essa prática resultou no esvaziamento patrimonial da HTPC, que permaneceu sobrecarregada por um passivo crescente, enquanto seus ativos eram transferidos para terceiros sob o controle indireto dos próprios administradores.

A manobra inicial para constituição de uma holding, formou-se pela transferência dos recursos obtidos pela HTPC para a Bolsa Investimentos Imobiliários EIRELI, uma empresa formalmente registrada em nome de Cornélio da Silva Oliveira, que desempenhou o papel de intermediária no esquema fraudulento.

Por meio dessa entidade, os valores desviados foram repassados para a Tetra Holding Patrimonial S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.138.130/0001-00, com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o NIRE nº 3130013300-1, estabelecida na Avenida do Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, consolidando o patrimônio desviado em um núcleo societário.

Entre os bens adquiridos com os recursos desviados da HTPC, destaca-se um terreno localizado na Rodovia MG 060, nº 400, Fazenda Santa Cruz, na cidade de Esmeraldas, Minas Gerais, conforme consta na matrícula nº 27.097 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG.

Nesse terreno foram construídos cinco galpões industriais, financiados integralmente com os valores obtidos pela HTPC por meio de empréstimos bancários e tributos não pagos. **Esses galpões, atualmente, geram rendimentos mensais estimados em R\$ 100.000,00 em aluguéis**, os quais são administrados pela Lara Associados, localizada na Rua Pernambuco, 453, 3º andar, Savassi, Belo Horizonte/MG, sem qualquer destinação aos credores legítimos da HTPC, em flagrante afronta à legalidade.

A criação da Tetra Holding Patrimonial S/A teve como único propósito a blindagem patrimonial, com a transferência formal do imóvel e de outros ativos para uma estrutura controlada por familiares e associados próximos dos administradores da HTPC.



Os sócios dessa holding, na época de sua constituição, incluíam majoritariamente pessoas sem qualquer capacidade financeira para aquisição dos bens, como menores de idade e estudantes. Entre os nomes relacionados, constam:

1. **Victor Daniel Souza Lacerda**, brasileiro, solteiro, estudante, nascido em 14/02/2000, portador da ID/RG nº MG 18.205.810, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 141.792.406-37, residente e domiciliado na Rua Benedito José das Neves, nº 400, Casa, Bairro São Gonçalo, Contagem/MG, CEP 32.042-000.
2. **Geovanna Paula Souza Lacerda**, brasileira, solteira, estudante, nascida em 07/03/2005, portadora da ID/RG nº MG 18.205.813, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 141.792.566-30, residente e domiciliada na Rua Benedito José das Neves, nº 400, Casa, Bairro São Gonçalo, Contagem/MG, CEP 32.042-000.
3. **Lucas Gabriel Neves Lacerda**, brasileiro, solteiro, estudante, nascido em 05/05/2006, portador da ID/RG nº MG 20.320.666, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 140.194.686-05, residente e domiciliado na Alameda dos Bandeirantes, nº 57, Condomínio Belvedere, Esmeraldas/MG, CEP 35.740-000.
4. **Jonas Gabriel Neves Lacerda**, brasileiro, solteiro, estudante, nascido em 02/05/1998, portador da ID/RG nº MG 13.074.300, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.321.426-35, residente e domiciliado na Alameda dos Bandeirantes, nº 57, Condomínio Belvedere, Esmeraldas/MG, CEP 35.740-000.

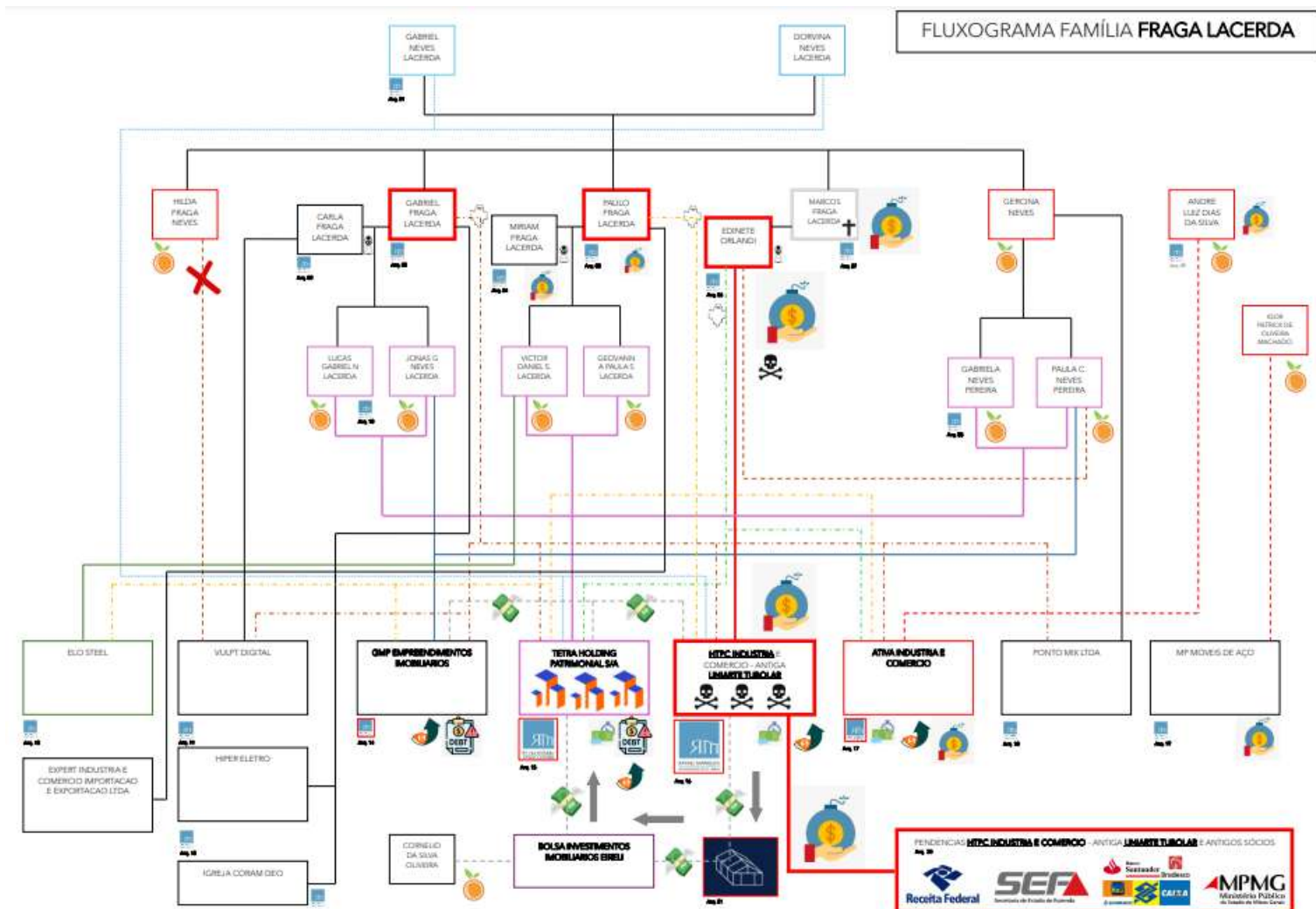
Além da Tetra Holding Patrimonial S/A, outros nomes e empresas participaram ativamente do esquema de ocultação patrimonial. A GMP Empreendimentos Imobiliários, cujo titular formal é o sobrinho Jonas Neves Lacerda, foi uma das entidades que também absorveu valores desviados e, atualmente, figura como devedora de créditos que foram omitidos no pedido de falência da HTPC.



A Elo Steel, vinculada ao sobrinho Victor Daniel Souza Lacerda, e a Ativa Indústria e Comércio, criada com a participação de André Luiz Dias da Silva, amigo próximo dos administradores, também integraram o esquema como barreiras adicionais para dificultar o rastreamento patrimonial.

Outras pessoas físicas, como Gercina Neves e Hilda Fraga Neves, foram utilizadas como "laranjas" para ocultação de bens, figurando como titulares formais de empresas como a Ponto Mix Ltda.

Além disso, o irmão dos sócios, Gabriel Fraga Lacerda, exerceu controle direto sobre as empresas Hiper Eletro e Igreja Coram Deo, enquanto sua esposa participou da administração da Vulp Digital, todas atuando em conjunto no núcleo fraudulento. Veja-se fluxograma abaixo para elucidação do esquema fraudulento:



LEGENDA	
	Valores/ Créditos a Receber decorrentes de processos judiciais e administrativos.
	Participação Indireta nas empresas – Grupo econômico.
	Participação Direta - Ligação direta com empresas. Vínculo familiar direto.
	Pessoas que emprestaram o nome.
	Herdeiros sonegados da participação do Espólio do Marcos.
	Débitos existentes, porém, em discussão judicial.
	Honorários advocatícios devidos por serviços efetivamente prestados para membros da família – sem contrato – necessidade de arbitramento judicial.
	Honorários advocatícios devidos por serviços efetivamente prestados – com contrato assinado: 1. Parte já exigível conforme planilha anexa e contrato; 2. Parte a realizar, conforme planilhas anexas.
	Empresas com acerto de honorários advocatícios pendentes – pagamento imediato devido.
	Pendências Judiciais (dívidas fiscais, dívidas bancárias, ação criminal do MPMG – sonegação fiscal) que podem comprometer todo o patrimônio da Tetra e GMP.
	Caminho do dinheiro migrado da HTPC para constituição de patrimônio da Tetra e GMP.
	Pessoas envolvidas na operação que emprestaram o nome e serão diretamente envolvidas em caso de disputa judicial.
	Risco iminente de colocar de acabar com todo o patrimônio da família.

O artigo 158 do Código Civil prevê que são nulos os atos praticados com o objetivo de fraudar credores, especialmente aqueles que resultam em dilapidação patrimonial. No presente caso, as transferências realizadas para a Tetra Holding



Patrimonial S/A e para outras entidades vinculadas configuram evidente dolo, comprometendo a integridade do processo falimentar e a isonomia entre os credores.

A complexidade e a extensão das operações fraudulentas exigem deste juízo uma atuação firme e imediata. Requer, assim, a realização de auditoria contábil detalhada, que abranja todas as empresas e pessoas físicas mencionadas, com o objetivo de rastrear os recursos desviados e identificar sua destinação final.

Conforme documentos já coligidos, resta evidente que a requerida, utilizando-se de instrumentos aparentemente regulares, transferiu valores substanciais a entes ligados ao seu controle.

Essa movimentação, arquitetada em dissimulação, configura abuso de direito, violando princípios fundamentais como o da boa-fé objetiva e o da função social da empresa.

O comportamento da Requerida ao longo dos anos não apenas evidencia uma negligência reiterada para com suas obrigações legais e contratuais, mas também um padrão de atuação pautado na ocultação deliberada de créditos e no desrespeito a direitos alheios, especialmente no que se refere àqueles devidos ao advogado Rafael Henrique Maia Marques, que dedicou anos de atuação incansável à defesa dos interesses do grupo econômico em litígios que resultaram em créditos vultosos, já transitados em julgado, na casa dos milhões de reais.

É incontestável que a omissão intencional do nome do Requerente como credor, nos processos em que atuou de forma proeminente e essencial, traduz uma estratégia da requerida para se beneficiar de sua própria torpeza. Essa conduta afronta diretamente o ordenamento jurídico, que repudia práticas voltadas ao enriquecimento sem causa nos termos do artigo 884 do Código Civil e à frustração de legítimos credores.

A negligência quanto à inclusão do Requerente nos quadros de credores não pode ser compreendida como mero descuido administrativo, mas sim como uma violação consciente e planejada das regras de transparência e lealdade que regem a relação jurídica entre advogado e cliente.



Os créditos resultantes das ações judiciais em que a atuação do Requerente foi determinante alcançam cifras milionárias. Esses valores, constituídos com base em decisões já transitadas em julgado, não apenas representam ativos significativos para o grupo econômico da requerida, mas também são reflexo direto da expertise e diligência empregadas pelo Requerente ao longo de anos de trabalho. Veja-se abaixo e nos diversos anexos juntados ao processo:

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS - HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA AÇÕES TRANSITADAS EM JULGADO		
PROCESSO	VALOR ATUALIZADO DO CRÉDITO TRANSITADO EM JULGADO	HONORÁRIOS CONTRATUAIS CONFORME CONTRATO
PROCESSO DIGITAL Nº:1001820-07.2018.8.26.0681 (LOUVEIRA) CLASSE - ASSUNTO: MONITÓRIA - COMPRA E VENDA REQUERENTE: UNIARTE TUBOLAR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REQUERIDO:MAGAZINE LUIZA S/A	R\$ 691.790,87	R\$ 103.768,63
PROCESSO Nº: 5000368-82.2016.8.13.0079 (CONTAGEM) CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) REQUERENTE: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REQUERIDO(A): L. L. R. COMERCIO VAREJISTA DE ELETRODOMESTICOS LTDA	R\$ 524.191,75	R\$ 78.628,76
PROCESSO: 0503371-13.2015.8.05.0150 (LAURO DE FREITAS) CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) AUTOR: EXEQUENTE: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REU-EXECUTADO: LOJAS INSINUANTE S.A.	R\$ 616.487,66	R\$ 92.473,15
PROCESSO Nº: 6016792-22.2015.8.13.0079 (CONTAGEM) CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) AUTOR: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REU/RÉ: RN COMERCIO VAREJISTA S.A.	R\$ 354.423,77	R\$ 53.163,57
PROCESSO Nº 0002739-82.2015.8.17.2810 (JABOATÃO DOS GUARARAPES) CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) REQUERENTE: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REQUERIDO(A): LOJAS INSINUANTE S.A.	R\$ 185.878,78	R\$ 27.881,82
PROCESSO Nº: 5122191-91.2016.8.13.0024 CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) ASSUNTO: [Transação] AUTOR: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REU/RÉ: PONTO CERTO UTILIDADES DOMÉSTICAS LTDA	R\$ 424.927,65	R\$ 63.739,15
	CRÉDITOS TRANSITADOS EM JULGADO *	HONORÁRIOS CONTRATUAIS
SOMATÓRIA PROCESSOS HTPC	R\$ 2.797.700,48	R\$ 419.655,08

Documentação comprobatória no link abaixo:

<https://drive.google.com/drive/folders/1Ct3i1fLkNK4blph5ldRXHsIO9ZkwNf9?usp=sharing>



Honorários Contratuais relativos a processos judiciais - TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A:

REFERÊNCIA DO CRÉDITO	VALOR
Anulação integral do débito da TETRA cobrado pela Cemig (valor integral da redução) = (15% de R\$ 410.426,94) = (como a redução do débito foi 100%, aplica 15% de acordo com o contrato),	R\$ 61.564,94
IPTU Tetra Holding - Redução parcial decorrente do reconhecimento da prescrição relativa aos anos de 2017 a 2019 em decorrência da medida judicial interposta - 10% (R\$ 811.150,85 - R\$ 418.153,24 = R\$ 392.997,61).	R\$ 39.299,76
Cobrança Bruno locatário Galpão - Recebimento Parcial (10% 50.000,00).	R\$ 5.000,00
RMA Acordo JVS = (10% 200.000,00) - Vide <u>item 1</u> do Acordo JVS homologado.	R\$ 20.000,00
Cheques Renata de 15 mil referentes ao <u>item 3</u> do Acordo JVS = (10% 180.000,00) - vide Acordo JVS homologado. * Obs. Cheques Renata de 30 mil referentes ao <u>item 2</u> do Acordo JVS <u>foram todos liquidados</u> .	R\$ 18.000,00
Cheques Remanescentes [Keisom] Acordo JVS = (10% 230.000,00) - vide acordo homologado. * Obs. Cheques Keisom de 10 mil referentes ao <u>item 4</u> do Acordo JVS) foram liquidados <u>13 cheques</u> no total, ficando pendente <u>23 cheques</u> que inclusive estão à disposição.	R\$ 23.000,00
TOTAL	R\$ 166.864,70

Documentação referente aos processos disponíveis no link:

https://drive.google.com/drive/folders/177Yd80sX71Hte4dOjSycBd8Eg1L_nWn

M

E demais comprovações no link abaixo:

<https://drive.google.com/drive/folders/1arAMhr-n6p1AvGCCHIS3oYtITgrrqzvf>





FAICAL ASSRAUY

ADVOGADOS & CONSULTORES

RELATÓRIO COM OS PROCESSOS OS QUAIS FORAM PRESTADOS SERVIÇOS JURÍDICOS PARA PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS INTEGRANTES DO GRUPO ECONÔMICO

PROCESSO Nº: 5005969-81.2023.8.13.0707 CLASSE: (CÍVEL) CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) ASSUNTO: [Defeito, nulidade ou anulação, Indenização por Dano Moral] REQUERENTE: SEVERINO MANOEL DE SOUZA REQUERIDO(A): HIPER ELETRO E MÓVEIS LTDA	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5048738-44.2024.8.13.0079 CLASSE: (CÍVEL) PROCEDIMENTO DO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL (436) ASSUNTO: [Defeito, nulidade ou anulação, Indenização por Dano Material] ROGERIO GARCIA VAZ CPF: 719.862.786-20 MEGA ELETRO E MOVEIS LTDA CPF: 53.872.266/0001-90	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5035584-26.2024.8.13.0079 CLASSE: (CÍVEL) PROCEDIMENTO DO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL (436) ASSUNTO: [Adimplemento e Extinção, Compra e Venda] AUTOR: ELLEN CAROLINA MORAIS MENDES RÉU/RÉ: BRASIL CARD INSTITUICAO DE PAGAMENTOS LTDA e outros	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5000692-90.2024.8.13.0241 CLASSE: (CÍVEL) PROCEDIMENTO DO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL (436) ASSUNTO: [Compra e Venda, Abatimento proporcional do preço, Interpretação / Revisão de Contrato] AUTOR: JORGE ROMUALDO DOS SANTOS RÉU/RÉ: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5209686-03.2021.8.13.0024 CLASSE: (CÍVEL) PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) ASSUNTO: [Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Moral, inclusão Indevida em Cadastro de inadimplentes] AUTOR: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA RÉU/RÉ: BANCO INTER S.A.	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5138648-28.2021.8.13.0024 CLASSE: (CÍVEL) PROCEDIMENTO DO JUÍZADO ESPECIAL CÍVEL (436) AUTOR: ROSIANA MOREIRA NUNES MIRANDA RÉU/RÉ: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA e outros (3)	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº 5000883-77.2020.8.13.0241 CLASSE: MANDADO DE SEGURANÇA CÍVEL (120) ASSUNTO: [Fiscalização, Abuso de Poder] IMPETRANTE: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA IMPETRADO: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE DE ESMERALDAS, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESMERALDAS	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5006706-61.2022.8.13.0241 CLASSE: (CÍVEL) PROCEDIMENTO DO JUÍZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA (14695) ASSUNTO: [Indenização por Dano Moral, Inscrição em Cadastro Restritivo de Crédito, Protesto Indevido de Títulos] REQUERENTE: GABRIEL FRAGA LACERDA REQUERIDO(A): ESTADO DE MINAS GERAIS	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5058695-73.2023.8.13.0079 CLASSE: (CÍVEL) CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) BANCO DO BRASIL SA CPF: 00.000.000/0001-91 MIRIAM SOUZA LACERDA CPF: 034.108.526-03 e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5016834-78.2021.8.13.0079 CLASSE: (CÍVEL) PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) AUTOR: MIRIAM SOUZA LACERDA RÉU/RÉ: PATRICIA LEITE NOGUEIRA e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda



PROCESSO Nº: 5012926-81.2019.8.13.0079 CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) OLIMPO GRANITOS EIRELI - EPP CPF: 09.026.646/0001-12 MP MOVEIS DE AÇO LTDA - ME CPF: 11.423.059/0001-09	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 0060785-10.2015.8.13.0148 CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154) ASSUNTO: [Duplicata] ATIVA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA - ME CPF: 19.070.446/0001-10 NOSSA ELETRO S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL CPF: 13.481.309/0268-25	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5007611-68.2018.8.13.0027 CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116) ASSUNTO: [ICMS/ Imposto sobre Circulação de Mercadorias] ESTADO DE MINAS GERAIS CPF: 18.715.615/0001-60 HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA CPF: 07.254.599/0001-39 e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 0043056-13.2015.8.17.0001 CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO PAULIANA AUTOR: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA RÉU/RÊ: BANCO SAFRA S.A. E BEZERRA & SANTOS LTDA	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5007828-75.2023.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A CPF: 20.138.130/0001-00 MUNICIPIO DE ESMERALDAS CPF: 18.715.466/0001-39	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 0034450-29.2016.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154) ASSUNTO: [Cédula de Crédito Bancário] EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A. EXECUTADO(A): ATIVA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA - ME e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5198858-11.2022.8.13.0024 CLASSE: [CÍVEL] INVENTÁRIO (39) EDINETE DE CASSIA ORLANDI LEITE CPF: 032.243.056-90 MARCOS FRAGA LACERDA CPF: 792.843.376-15	Interesse de Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5002168-08.2020.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] IMISSÃO NA POSSE (113) EXPROPRIANTE: ARTUR DE JESUS NEVES CPF: 106.646.086-80 EXPROPRIANTE: WELBERTH DUQUE DA SILVA CPF: 102.230.396-16 EXPROPRIADO(A): KEYSOM LUCIO SILVEIRA MOREIRA CPF: 011.717.196-47 EXPROPRIADO(A): CLAUDIO DA COSTA MARCAL CPF: 032.600.696-66 EXPROPRIADO(A): MG ROLLER EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - ME CPF: 14.294.519/0001-34	Interesse de Edinete de Cassia Orlandi Leite Obs. Relativo a esta demanda <u>há um contrato específico</u> firmado entre as partes, conforme anexo.

É, portanto, inadmissível que o mesmo grupo econômico, beneficiário direto do êxito obtido em tais demandas, busque agora subverter a ordem jurídica para desviar-se do pagamento de honorários que possuem, à luz da legislação, inequívoca natureza alimentar.

A legislação brasileira é cristalina ao conferir prioridade aos honorários advocatícios, protegendo-os com o mesmo privilégio atribuído aos créditos trabalhistas.

Não se pode olvidar que os honorários advocatícios, além de possuírem caráter alimentar, são a principal forma de sustento do advogado e de sua família. Esse crédito não pode ser relegado a segundo plano ou tratado com desdém, como tem feito a requerida.

A natureza jurídica dos honorários, confere-lhes prioridade absoluta, especialmente em cenários de falência ou recuperação judicial, em que a boa-fé objetiva e o princípio da função social da empresa devem ser preservados.

A atitude da requerida, de deliberadamente omitir valores e direitos, constitui abuso de direito e afronta ao princípio da boa-fé, consagrado no artigo 422 do Código Civil. Essa conduta busca anular os esforços do Requerente e frustrar o reconhecimento de seus créditos, não pode ser acolhida por este Juízo.

Permitir que a requerida continue a se beneficiar de seu próprio comportamento ilícito seria não apenas uma grave distorção da finalidade do processo judicial, mas também um atentado à dignidade da advocacia, profissão essencial à administração da justiça, como expressamente reconhecido pelo artigo 133 da Constituição Federal.

Urge que este Juízo, no exercício de sua função jurisdicional, corrija tal injustiça e garanta que os créditos do Requerente, devidamente apurados e reconhecidos em juízo, sejam tratados com a prioridade e o respeito que lhes são devidos.

A manutenção da omissão, seja pela negligência da requerida ou por quaisquer outros subterfúgios, compromete não apenas a integridade do processo judicial em curso, mas também a confiança depositada por todos os operadores do direito na eficácia da legislação e na equidade das decisões judiciais.

É preciso reforçar que o trabalho do advogado Rafael Henrique Maia Marques, além de imprescindível para a formação dos créditos milionários ora mencionados, representa a materialização de um compromisso ético e profissional que não pode ser desconsiderado.

Seu esforço e dedicação geraram frutos que agora a requerida busca apropriar-se sem honrar o compromisso de retribuir, o que é vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro sob a égide do artigo 884 do Código Civil.

Não se pode ignorar que, em nenhum momento, a requerida fez menção aos vultosos créditos que detém na esfera judicial, em evidente tentativa de frustrar o legítimo direito de seus credores, em especial do advogado Rafael Henrique Maia Marques, que laborou por anos em defesa dos interesses da empresa e do grupo econômico.

Isso demonstra não apenas o reiterado descaso da requerida com suas obrigações legais e contratuais, mas também a adoção de práticas que visam a



ocultação patrimonial e o favorecimento ilícito de seus próprios interesses, em detrimento daqueles que colaboraram para o sucesso de suas demandas judiciais.

Ao agir assim, a requerida reforça sua intenção de perpetuar um padrão de má-fé, omitindo-se de incluir créditos no rol de bens penhoráveis e na relação de ativos disponíveis para saldar suas obrigações.

A ocultação deliberada de bens e créditos não é apenas uma afronta à ordem legal, mas também um atentado à moralidade e à função social da empresa. Não se pode permitir que tal comportamento passe incólume ou seja acolhido pelo Judiciário, sob pena de legitimar práticas que subvertem o equilíbrio entre as partes e comprometem a segurança das relações jurídicas.

Ainda mais grave é a constatação de que alguns credores da HTPC já requereram a penhora desses créditos judiciais, priorizando seus interesses em total detrimento do direito essencial e prioritário à remuneração do trabalho jurídico prestado pelo advogado Rafael Henrique Maia Marques.

O cenário que ora se desenha é, portanto, duplamente nefasto. Por um lado, permite que a má-fé administrativa da requerida continue a prevalecer, prejudicando o advogado que, com sua expertise e dedicação, foi responsável direto pela formação dos créditos em questão. Por outro lado, compromete a lógica da função social da empresa, que deveria primar pelo equilíbrio no tratamento de seus credores e pela preservação dos direitos de quem lhe prestou serviços fundamentais.

A atitude da requerida, de ocultar sistematicamente créditos judicialmente reconhecidos e permitir que outros credores se sobreponham a direitos prioritários como os honorários advocatícios, compromete gravemente a justiça do processo falimentar e a isonomia entre os credores, desrespeitando não apenas o labor jurídico, mas também contraria os princípios fundamentais que regem o ordenamento jurídico brasileiro, especialmente os da boa-fé objetiva, da dignidade da pessoa humana e da vedação ao enriquecimento sem causa.

Diante disso, é imperioso que este Juízo, atento ao dever de zelar pela equidade e pela moralidade nas relações jurídicas, adote medidas firmes e eficazes para garantir



a inclusão dos créditos do advogado ora peticionante como prioridade na ordem de pagamentos.

Por essas razões, é indispensável a adoção de providências urgentes e enérgicas para que a requerida não mais se beneficie de sua torpeza, garantindo-se que os créditos prioritários sejam honrados e que o advogado, cuja atuação foi imprescindível para a formação do patrimônio judicial da requerida, tenha finalmente reconhecido e resguardado seu legítimo direito à remuneração.

II. DA TENTATIVA DE DESVIRTUAMENTO DO INSTITUTO DA FALÊNCIA E DA FRAUDE CONTRA CREDORES

A requerida, HTPC Indústria e Comércio Ltda., intenta, sob o manto do pedido de autofalência, mascarar uma sequência de práticas fraudulentas que afrontam o ordenamento jurídico.

A falência, por definição, deve ser o último recurso de uma empresa que, em estado de insolvência, busca encerrar suas atividades de forma organizada, garantindo o pagamento proporcional de seus credores.

No entanto, no presente caso, o instituto está sendo deliberadamente subvertido. A HTPC, longe de estar em uma condição genuína de falência, omitiu bens, créditos judiciais transitados em julgado e outras fontes de recursos que poderiam ser destinadas à satisfação de suas obrigações.

Os documentos anexados aos autos demonstram de maneira inequívoca que a requerida, ao longo de anos, promoveu a transferência de recursos oriundos de suas operações para empresas controladas pelo mesmo núcleo familiar, como a GMP Empreendimentos Imobiliários e a Tetra Holding Patrimonial S/A.

Esses desvios resultaram na concentração de patrimônio em favor dos sócios e administradores, ao mesmo tempo em que a HTPC acumulava dívidas fiscais e bancárias de maneira deliberada.

Mais grave ainda é a constatação de que valores provenientes de receitas recorrentes — como os aluguéis dos galpões industriais adquiridos com recursos



desviados da HTPC e geridos pela Tetra Holding Patrimonial S/A — foram intencionalmente omitidos no pedido de autofalência. Esses galpões, que atualmente geram cerca de R\$ 100.000,00 mensais, representam um ativo de grande relevância, capaz de contribuir significativamente para a satisfação dos credores.

A gravidade desse fato é amplificada pelo comportamento contraditório da requerida, que, em outro processo, ingressou com pedido de desconconsideração da personalidade jurídica da holding, buscando ter acesso direto a esses créditos, alegando que tais valores lhe pertencem.

No entanto, ao tratar da recuperação judicial, a requerida estrategicamente omite a existência dessas receitas oriundas da HTPC, evidenciando que seu objetivo não é a quitação de suas dívidas com os credores, mas sim o usufruto exclusivo dos benefícios sem assumir os ônus correspondentes, demonstrando, mais uma vez, a má-fé processual da requerida, que busca enganar este juízo e perpetuar o esquema fraudulento de ocultação patrimonial.

A omissão deliberada de créditos judicialmente reconhecidos, muitos dos quais já transitados em julgado, reforça essa tentativa de desvirtuamento do processo falimentar. Esses créditos, resultado direto da atuação dedicada do advogado Rafael Henrique Maia Marques, deveriam compor a lista de ativos da empresa, destinando-se à satisfação das obrigações pendentes. No entanto, foram negligenciados de forma intencional, revelando o dolo na conduta da requerida.

As provas juntadas aos autos são categóricas: a Sra. Edinete de Cássia Orlandi Leite tinha pleno conhecimento da existência desses créditos. Essa ciência está comprovada por meio de mensagens trocadas via WhatsApp e outras comunicações anexada aos autos, nas quais ela reconhece os valores em questão. Veja-se:





FAICAL ASSRAUY

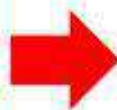
ADVOGADOS & CONSULTORES



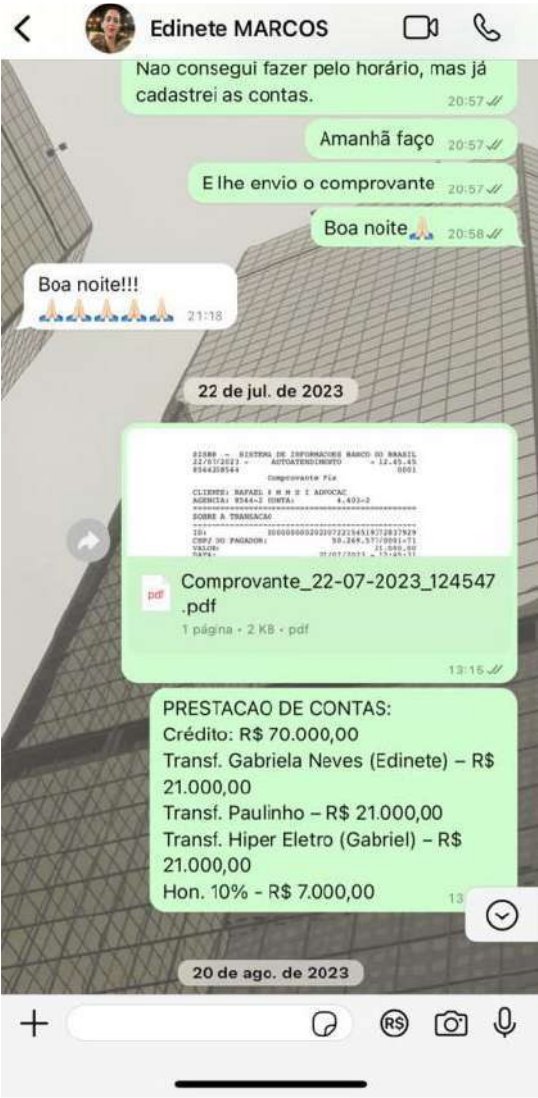


FAICAL ASSRAUY

ADVOGADOS & CONSULTORES



GABRIEL FRAGA LACERDA
repassava as demandas
jurídicas



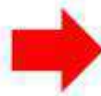
Divisão (rateio) existente entre os irmãos GABRIEL FRAGA LACERDA - CPF: 792.842.646-34 e PAULO FRAGA LACERDA - CPF: 031.495.826-60 e EDINETE DE CÁSSIA ORLANDI LEITE



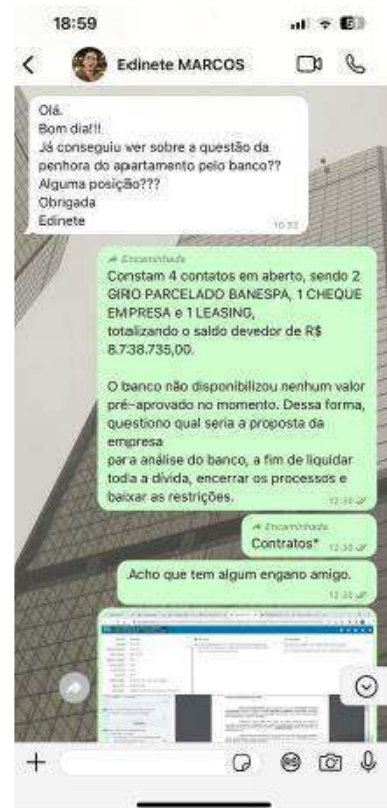
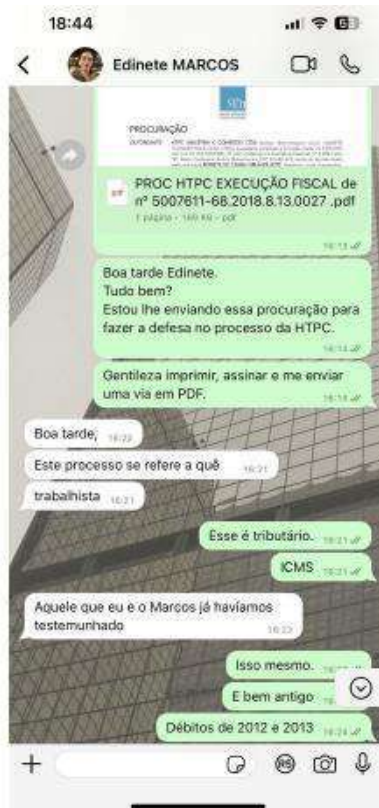


FAICAL ASSRAUY

ADVOGADOS & CONSULTORES



Comprovações que EDINETE DE CÁSSIA ORLANDI LEITE sempre foi informada dos processos da empresa HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.



(31) 2552-2020 - www.faicaladvogados.com.br

R. dos Timbiras, 2072, 17º andar - Lourdes - BH - MG - CEP 30140-061 Página 18 de 38

Número do documento: 24121914590210600010362247594

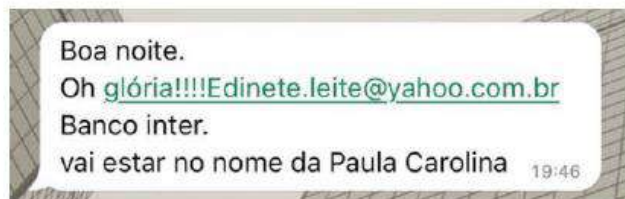
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590210600010362247594>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:02

Num. 10366279025 - Pág. 18



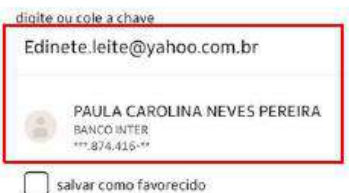
Mais do que isso, está demonstrado que os recursos provenientes das ações patrocinadas pelo advogado Rafael Henrique Maia Marques eram sistematicamente repassados à própria Edinete por meio da conta bancária de sua sobrinha, Paula Neves Pereira, vinculada ao e-mail edinete.leite@yahoo.com.br.



13:47

qual é a chave Pix de quem vai receber?

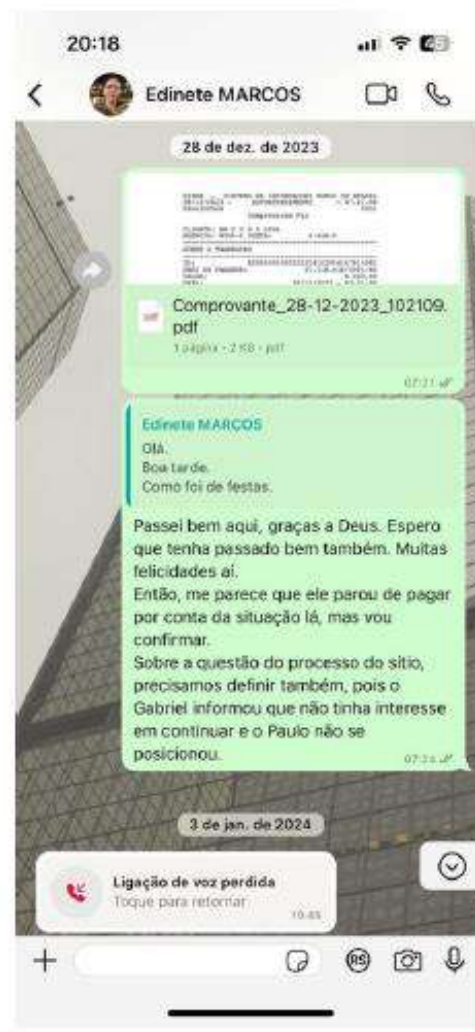
CPF/CNPJ, celular, e-mail ou aleatória

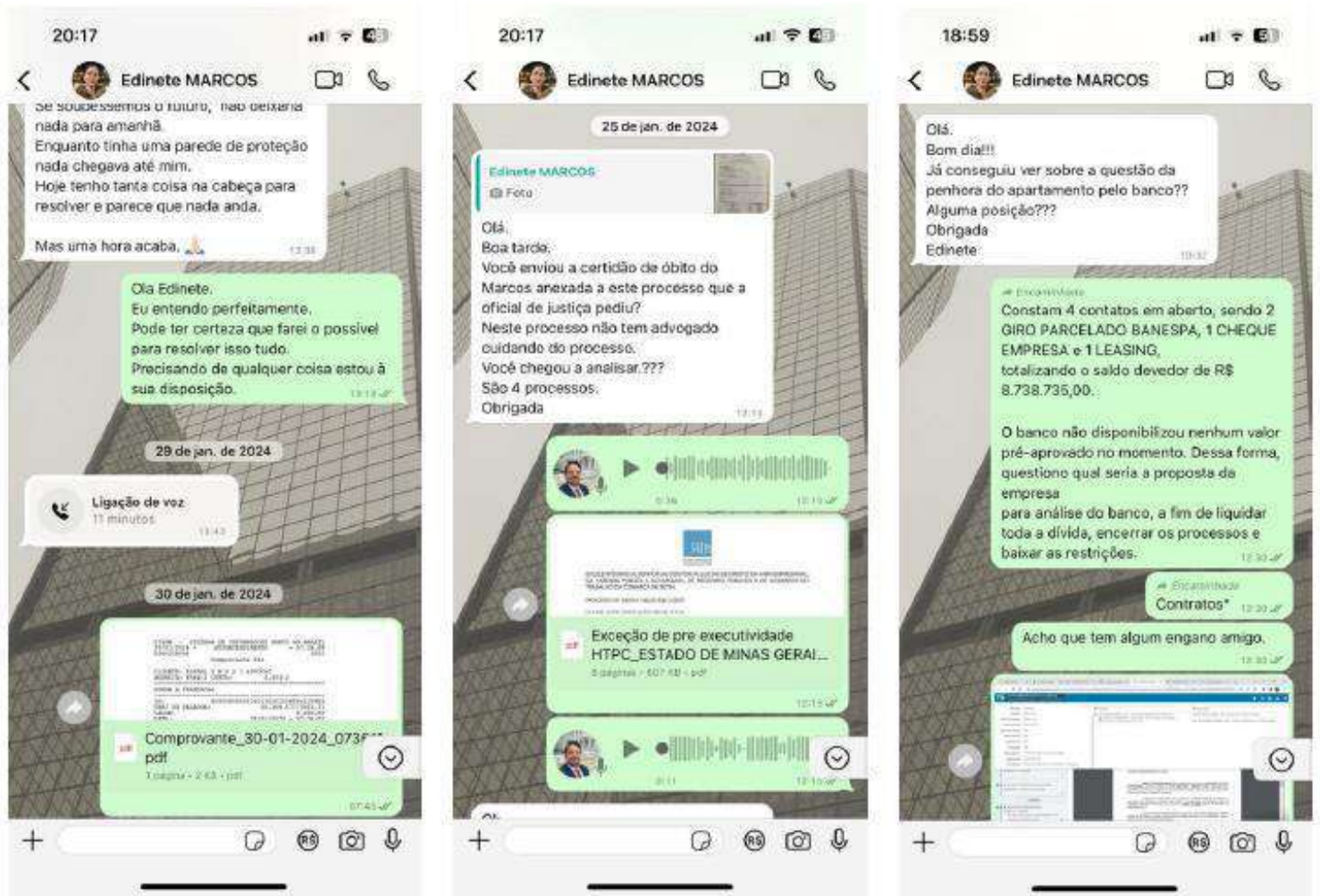




FAIÇAL ASSRAUY

ADVOGADOS & CONSULTORES





Os comprovantes dos repasses podem ser visualizados através do link:

<https://drive.google.com/drive/folders/134MxhBq4zKgD5cl1LN-Oqiy7Ab8S2fPp>

Essa prática reiterada, longe de ser um mero des controle administrativo, revela uma estratégia deliberada da requerida para concentrar benefícios financeiros enquanto negligencia suas responsabilidades legais e contratuais. O advogado, responsável por assegurar o sucesso das demandas judiciais que resultaram nesses créditos, jamais recebeu a contraprestação devida por seu trabalho, mesmo após anos de atuação em favor da empresa e de seus administradores.

O comportamento da requerida, ao ocultar esses créditos e receitas recorrentes, demonstra claramente que seu intuito não é satisfazer o passivo com os credores, mas continuar usufruindo dos benefícios sem arcar com as obrigações que lhe são inerentes, configurando fraude contra credores, vedada expressamente pelo artigo 158 do Código

Civil, que considera nulos os atos praticados com o intuito de dilapidar patrimônio e frustrar direitos.

Igualmente, o artigo 130 da Lei nº 11.101/2005 declara ineficazes os atos praticados em prejuízo da massa falida, independentemente de dolo ou má-fé. No caso concreto, os indícios de fraude não apenas justificam a adoção de medidas rigorosas, mas impõem a necessidade de uma resposta firme e imediata deste juízo.

O processo falimentar não pode servir de escudo para proteger práticas ilícitas. A utilização do pedido de autofalência como subterfúgio para ocultar ativos e frustrar credores subverte a finalidade do instituto e atenta contra a confiança no sistema jurídico. Este juízo não pode compactuar com a perpetuação de fraudes que desrespeitam o ordenamento jurídico e comprometem a eficácia do processo judicial.

Nesse contexto, é indispensável que o pedido de autofalência seja convertido em liquidação integral do patrimônio de todo o grupo econômico, com a desconsideração da personalidade jurídica das empresas envolvidas, nos moldes do artigo 50 do Código Civil, visando que todos os bens ocultados e desviados sejam reintegrados à massa patrimonial e destinados à quitação proporcional das obrigações da requerida.

O abuso do processo judicial, como no presente caso, exige a intervenção contundente deste juízo para restabelecer a ordem e assegurar que o instituto da falência seja utilizado em sua essência: proteger os direitos dos credores e promover a liquidação ordenada de empresas em crise genuína. Não há espaço para fraudes ou omissões deliberadas que comprometem a moralidade e a boa-fé que devem reger o procedimento.

Por essas razões, requer-se a conversão do pedido de autofalência em liquidação integral do patrimônio de todo o grupo econômico, garantindo-se a inclusão dos créditos omitidos e a destinação prioritária dos recursos ao pagamento dos credores, em estrita observância aos princípios legais e constitucionais que norteiam o processo falimentar.

III. DOS ESCLARECIMENTOS SOBRE A RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE A HTPC E O ADVOGADO RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES – OAB MG102907



A relação do advogado Rafael Henrique Maia Marques com a HTPC Indústria e Comércio Ltda., construída ao longo de mais de uma década de trabalho jurídico diligente e bem-sucedido, é o retrato de um profissionalismo comprometido e de uma dedicação inquestionável às causas de seu cliente.

Conforme o contrato de prestação de serviços firmado em 20/04/2015, o Requerente foi contratado para ajuizar ações de execução de títulos executivos extrajudiciais e de cobrança de dívidas não executáveis. Seu trabalho resultou em créditos judiciais vultosos, já transitados em julgado, cujo montante beneficia diretamente a HTPC e seu grupo econômico.

Desde o início da contratação, a atuação do Requerente foi determinante para o sucesso financeiro da HTPC, tendo sido diretamente autorizado pelo sócio majoritário Marcos Fraga Lacerda, titular de 98% das cotas sociais, que lhe conferiu os poderes necessários por meio de procuração.

Apesar de a empresa ser formalmente gerida por Marcos, tratava-se de uma sociedade familiar, em que Gabriel Fraga Lacerda, Paulo Fraga Lacerda e Edinete de Cássia Orlandi Leite desempenhavam funções administrativas e financeiras ativas, compartilhando responsabilidades e os benefícios oriundos das operações da HTPC.

O vínculo profissional entre o advogado e a HTPC foi amplamente conhecido por todos os envolvidos na administração da empresa, incluindo Edinete de Cássia Orlandi Leite, que teve ciência dos processos conduzidos e dos resultados obtidos.

Essa participação é evidenciada não apenas pelos contratos e autorizações formais, mas também por mensagens, e-mails e comprovantes de repasses financeiros. Importa destacar que os valores devidos à Edinete por sua participação nos créditos obtidos eram frequentemente transferidos, por solicitação da própria, à conta de sua sobrinha Paula Carolina Neves Pereira, vinculada ao e-mail edinete.leite@yahoo.com.br, conforme demonstram os documentos anexos.

A despeito da atuação incansável e exitosa do advogado ao longo de mais de 10 anos, o pagamento integral de seus honorários jamais foi efetuado. Embora o contrato preveja honorários contratuais de 15% sobre os valores recebidos, a requerida e os



demais membros do núcleo familiar preferiram ignorar suas obrigações legais e contratuais, optando por ocultar os créditos judicialmente reconhecidos em ações patrocinadas pelo Requerente.

A ausência de menção a esses créditos no pedido de autofalência da HTPC demonstra, inequivocamente, a intenção de continuar ocultando patrimônio em prejuízo dos credores, utilizando-se de estratégias desleais para frustrar o pagamento devido.

Os créditos obtidos pelo advogado são líquidos e certos, tendo sido reconhecidos judicialmente e vários já transitados em julgado. Sua natureza alimentar, reconhecida pela legislação e jurisprudência, confere-lhes prioridade absoluta, sendo indispensável que sejam pagos imediatamente e de forma integral.

Contudo, a HTPC e os membros do grupo econômico, em ato de má-fé, não apenas omitiram a existência desses créditos, como também permitiram que outros credores promovessem pedidos de penhora, priorizando interesses secundários e ferindo o direito prioritário do advogado à sua justa remuneração.

Assim, compromete-se não apenas o direito do Requerente, mas também a lógica da função social da empresa e a isonomia entre os credores. Não é admissível que uma empresa e seus sócios, beneficiários diretos do trabalho jurídico prestado, busquem ocultar créditos e bens para se esquivar de suas obrigações contratuais, violando os princípios da boa-fé objetiva, da moralidade e da vedação ao enriquecimento sem causa.

A má-fé é evidente, especialmente ao se considerar a participação ativa de Edinete de Cássia Orlandi Leite no direcionamento de valores e na condução administrativa do grupo. Apesar de sua ciência plena e constante das demandas patrocinadas pelo advogado, ela optou por adotar uma postura omissa e desleal, visando frustrar a liquidação de suas dívidas, mesmo diante da previsão contratual clara que exige o pagamento dos honorários no momento do trânsito em julgado das ações.

Diante desse cenário, resta evidente que o pedido de autofalência apresentado pela HTPC deve ser desconsiderado em sua forma atual e substituído pela liquidação integral do patrimônio de todo o grupo econômico. A desconsideração da personalidade jurídica das empresas e o levantamento completo de ativos, com inclusão dos créditos



omitidos, são medidas indispensáveis para assegurar a transparência, a isonomia e a justiça.

Essa providência não apenas garante o pagamento dos honorários devidos ao Requerente, mas também preserva a dignidade da advocacia e impede que a requerida continue a se beneficiar de sua própria torpeza. O reconhecimento do direito do advogado, por sua vez, reforça o compromisso deste juízo com a equidade e a proteção aos valores fundamentais do ordenamento jurídico.

Assim, requer-se que este juízo determine a conversão do pedido de autofalência em liquidação total do grupo econômico, com bloqueio e destinação prioritária dos ativos para pagamento dos honorários do advogado Rafael Henrique Maia Marques, resguardando, assim, os princípios da justiça e da dignidade profissional que regem a presente relação jurídica.

IV. DO REPASSE DOS ALUGUÉIS DA TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A

O presente caso traz à luz um esquema fraudulento meticulosamente estruturado pelo grupo econômico familiar da requerida Edinete de Cássia Orlandi Leite, que, sob o manto de um suposto estado de insolvência, oculta receitas substanciais oriundas de aluguéis gerados pelos galpões industriais pertencentes à Tetra Holding Patrimonial S/A.

A ocultação, que contraria frontalmente os princípios da transparência e da boa-fé objetiva, evidencia a intenção deliberada de frustrar os direitos dos credores e desvirtuar a finalidade do instituto da falência.

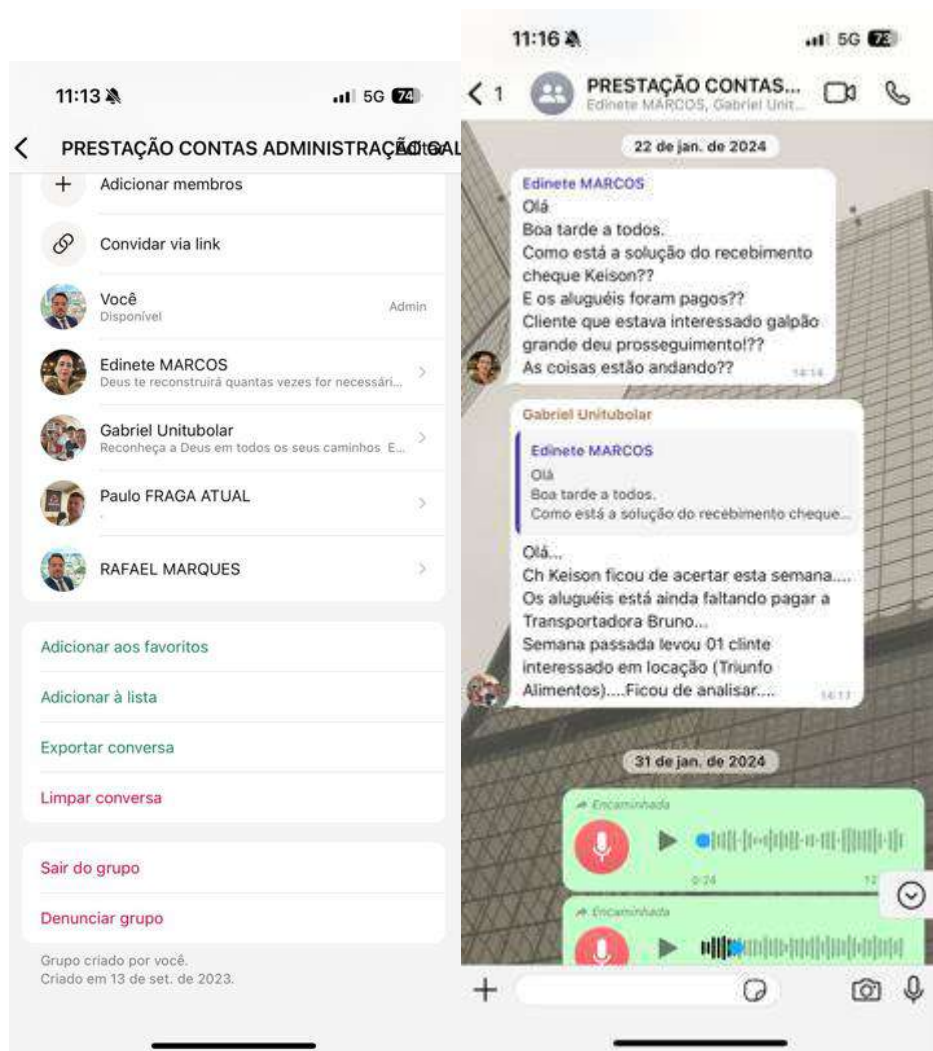
Os galpões, localizados na Rodovia MG 060, nº 400, Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas/MG, são explorados comercialmente por meio de locações que geram rendimentos mensais na ordem de R\$ 100.000,00, provenientes de quatro empresas locatárias: Esquadrinas Esquadria de Alumínio Ltda., Aços de Minas Produtos Siderúrgicos Ltda., Bel Micro Tecnologia S/A, e Lotus Indústria Ltda.

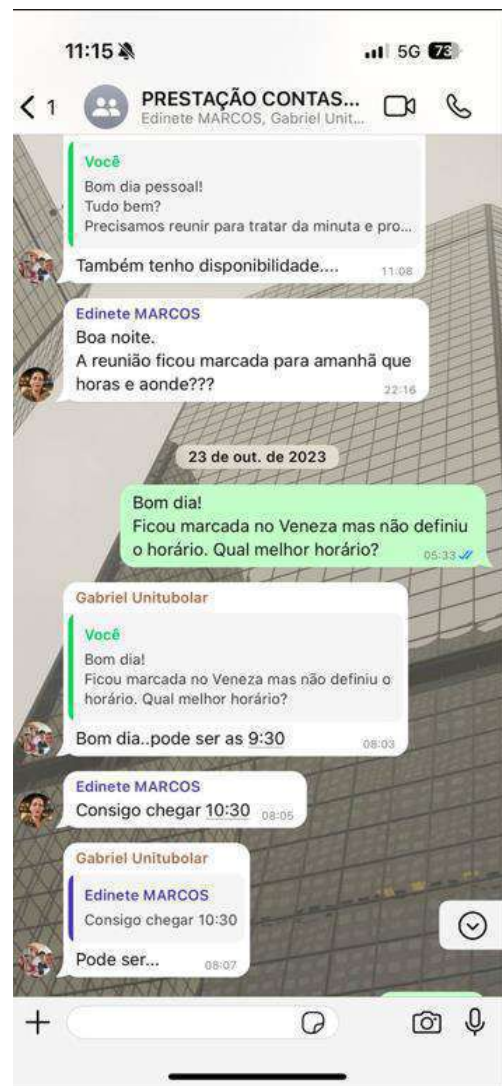
Esses contratos de locação, plenamente vigentes, asseguram uma receita estável e significativa, que deveria ser revertida para a formação da massa patrimonial destinada à satisfação dos credores da HTPC Indústria e Comércio Ltda., mas que, em

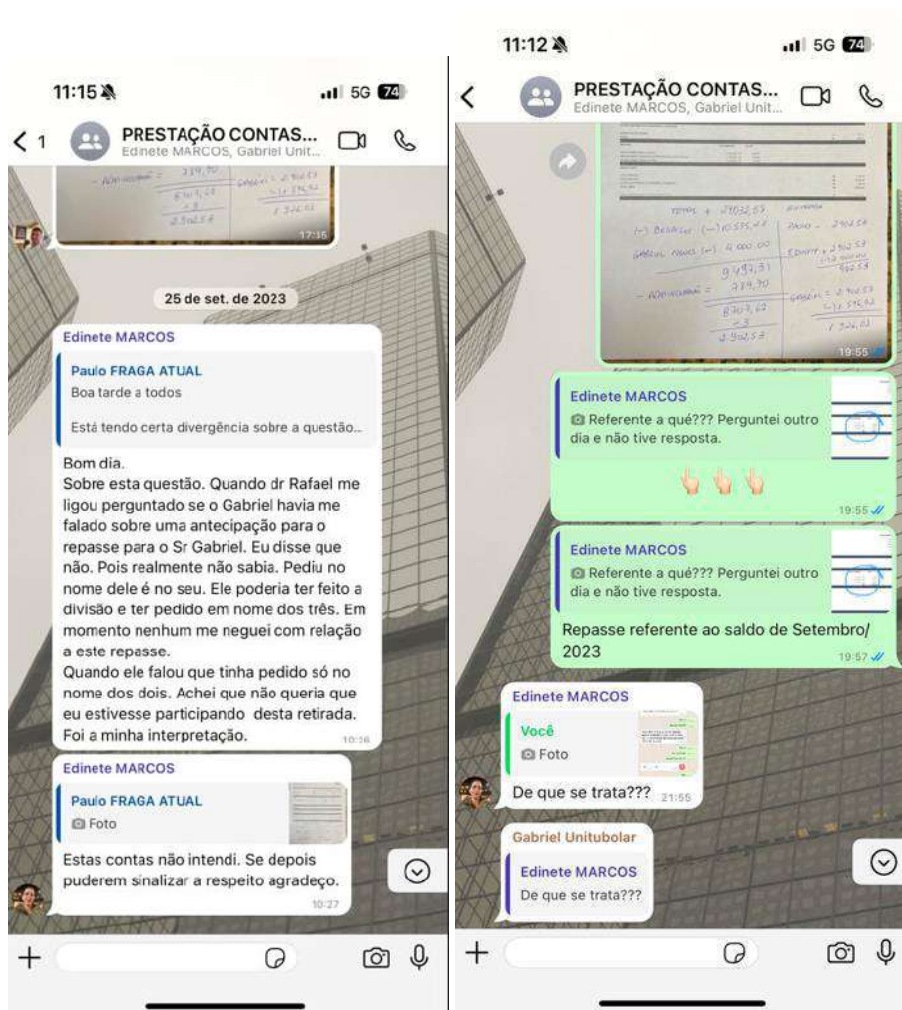


vez disso, foi dissimulada e redirecionada para o uso particular dos membros do grupo familiar.

Conforme amplamente demonstrado nos autos, os valores recebidos a título de aluguéis são administrados diretamente por uma administradora, que realiza a divisão dos montantes entre os três familiares diretamente beneficiados: Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e a própria requerida, Edinete de Cássia Orlandi Leite. Veja-se grupo destinado para prestação de contas do patrimônio da holding:







A sistemática de repasse dos valores evidencia a existência de um esquema cuidadosamente orquestrado para ocultar a origem dos recursos e dificultar a rastreabilidade dos valores.

O valor destinado ao Paulo Fraga Lacerda é repassado por meio da empresa Elo Steel; o valor referente a Gabriel Fraga Lacerda é transferido via Hiper Eletro; e a parcela de Edinete de Cássia Orlandi Leite é desviada por intermédio de sua sobrinha, Paula Neves Pereira, que abriu uma conta bancária exclusivamente para esse fim.

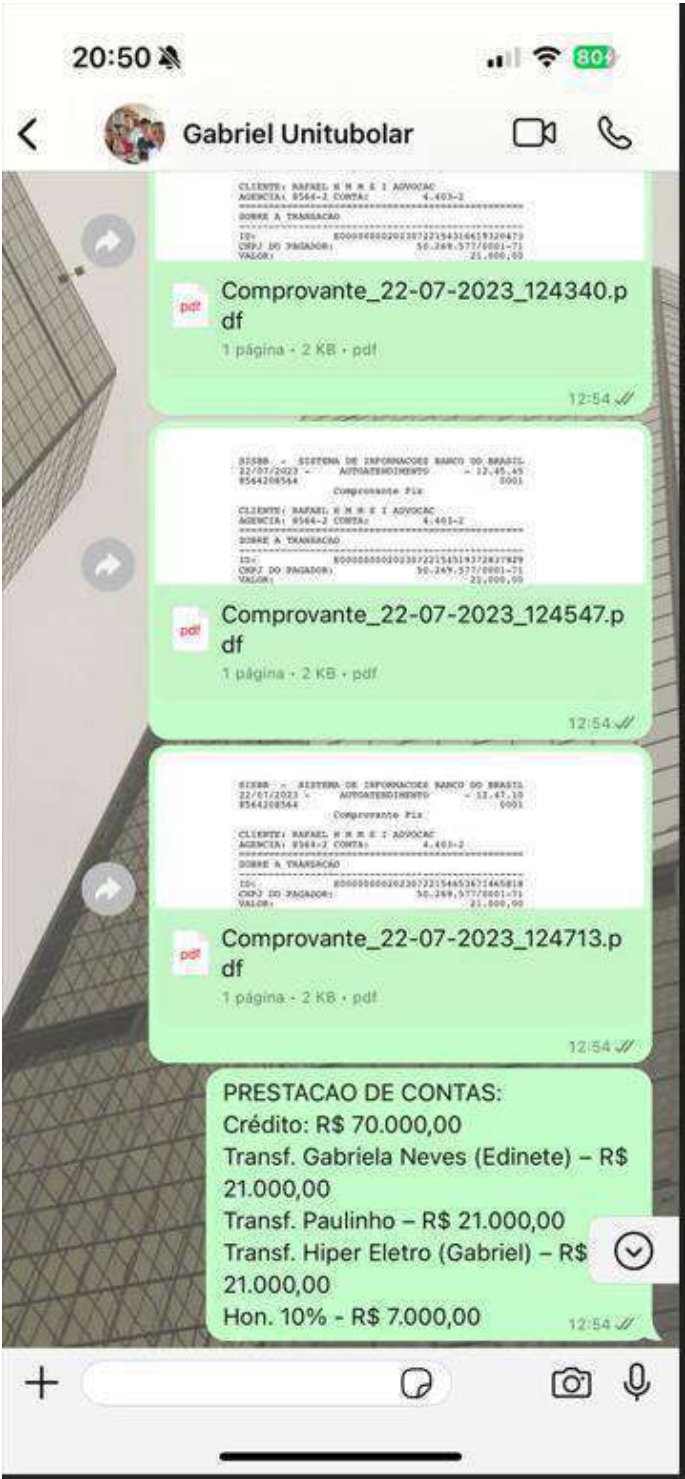
Importa destacar que a chave PIX associada a essas transferências é vinculada ao e-mail pessoal da requerida (edinete.leite@yahoo.com.br), o que comprova de forma cabal sua ciência e participação direta no esquema.





O documento acima, escrito com a letra do membro da família, corrobora a sistemática de distribuição dos aluguéis e confirmam que os valores provenientes da

exploração dos galpões são divididos entre os familiares. Veja-se mais um exemplo de como eram feitos esses repasses:



Vide no link https://drive.google.com/drive/folders/1wcv4W0icOIib-8zDdjhv-X0_3E4yQ57T comprovantes de repasse dos aluguéis, prestação de contas, recibo de aluguéis e etc.

A requerida, ciente da origem dos recursos e de sua vinculação à HTPC, admite expressamente no âmbito da ação de desconsideração da personalidade jurídica de nº 5296553-91.2024.8.13.0024, em trâmite na 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que o patrimônio da holding foi integralmente construído com valores oriundos da HTPC.

Essa confissão, somada aos elementos probatórios anexados aos autos e à essa manifestação, evidencia que a constituição da Tetra Holding Patrimonial S/A foi um artifício de blindagem patrimonial, destinado a dificultar a satisfação dos credores da empresa matriz.

Apesar desse reconhecimento inequívoco, a requerida opta, no presente pedido de autofalência, por omitir deliberadamente a existência dessa receita recorrente, reafirmando sua intenção de usufruir exclusivamente dos bônus desse patrimônio, sem arcar com os ônus correspondentes, o que demonstra não apenas má-fé processual, mas também a tentativa de utilizar o processo judicial como instrumento de proteção ilícita de bens.

A omissão dos aluguéis no pedido de falência é ainda mais grave quando se considera que a requerida utiliza tais valores como argumento para pleitear direitos em outras ações, enquanto aqui, tenta ocultá-los para evitar que sejam direcionados à formação da massa falida.

A Lei nº 11.101/2005, que rege o instituto da falência, exige que todos os bens e receitas da empresa sejam apresentados com transparência, em respeito aos princípios da lealdade e da boa-fé. A violação desses preceitos por parte da requerida não pode ser tolerada, sob pena de comprometer a integridade do processo e os direitos dos credores.

Diante do exposto, é imperioso que este juízo determine o bloqueio imediato dos valores recebidos a título de aluguéis dos galpões industriais geridos pela Tetra Holding



Patrimonial S/A, bem como de quaisquer outras receitas relacionadas, destinando-os à formação da massa patrimonial para a quitação proporcional das obrigações da HTPC.

A sistemática de repasse dos valores e a confissão da requerida acerca da origem dos recursos comprovam que tais ativos pertencem, de fato, à HTPC e, portanto, devem ser integralizados no patrimônio disponível para liquidação.

A manutenção da situação atual, em que os valores são desviados para uso pessoal dos membros do grupo familiar, compromete a isonomia no tratamento dos credores e desvirtua a finalidade do processo falimentar. Este juízo tem a oportunidade de corrigir estas irregularidades, assegurando que os recursos ocultados sejam revertidos para a quitação das dívidas, em estrita observância à legalidade e aos princípios que regem o processo judicial.

V. DO PEDIDO DE BLOQUEIO DOS CRÉDITOS, ALUGUÉIS E OUTROS VALORES RELACIONADOS À HTPC

A análise dos elementos constantes nos autos e das provas documentalmente anexadas revela de forma inconteste a existência de um esquema de blindagem patrimonial meticulosamente arquitetado pelo grupo econômico ao qual pertence a requerida Edinete de Cássia Orlandi Leite.

Em flagrante afronta ao ordenamento jurídico, os bens e rendimentos da HTPC Indústria e Comércio Ltda. foram transferidos para a Tetra Holding Patrimonial S/A, sob o pretexto de uma reestruturação societária, mas com o propósito inequívoco de dificultar a execução das obrigações da HTPC perante seus credores.

A própria requerida, Edinete de Cássia Orlandi Leite, reconhece, no âmbito da ação de descon sideração da personalidade jurídica de nº 5296553-91.2024.8.13.0024, em trâmite perante a 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, que o patrimônio da holding é, na realidade, oriundo da HTPC e que ela faz jus a parte dele:

A empresa TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A é uma empresa Patrimonial, tendo em seu acervo o único imóvel que pertencia da empresa HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório





Acontece que em 12/04/2021 com a morte de Marcos, os irmão do falecido qualificados como GABRIEL FRAGA LACERDA inscrito sob o CPF: 792.842.646-34 e PAULO FRAGA LACERDA, inscrito sob o CPF: 031.495.826-60 assumiram a administração da holding patrimonial que estão em nome dos filhos e sobrinhos, alegando que o patrimônio que constituía a empresa HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA faz parte do espólio de MARCOS FRAGA LACERDA, portanto os pais de Marcos teriam direito a porcentagem da referida empresa, com intuito de realizar uma blindagem do patrimônio os irmão constituirão um acordo entre a empresa TETRA e a requerente, acordado que a requerente não participaria diretamente da empresa, mais teria a porcentagem de 33% das cotas da holding patrimonial, porcentagem essa que supostamente teria direito com o falecimento de Marco, conforme ainda orientação do antigo corpo juridico da holding patrimonial foi realizado um acordo que a requerente, ao qual a mesma não seria constituída como socia direta da holding devido a participação societaria da empresa HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA que possuía uma dívida com diversos credores de mais R\$ 7.077.876,02(sete milhões e setenta e sete mil e oitocentos e setenta e seis reais e dois centavos), conforme documentos em anexo.

Vejamos como prova do alegado, segue em anexo acordo firmado e reconhecido firma em cartorio, ao qual confirma que a requerente apesar de não ser acionista, a sociedade constituída pelos requeridos reconhecem que a requerente possui 33,33% de todo acervo patrimonial da sociedade, conforme print do acordo firmado que segue abaixo:

Esse reconhecimento, somado às evidências apresentadas nos autos da presente falência, confirma que a formação da Tetra Holding Patrimonial S/A teve como finalidade precípua a blindagem patrimonial, constituindo, portanto, um artifício para frustrar os legítimos direitos dos credores.

A omissão da requerida nos autos deste processo falimentar reforça sua intenção de se beneficiar dos rendimentos da holding sem que tais valores sejam destinados à formação da massa falida e ao pagamento proporcional das obrigações da HTPC.

Assim, sua postura demonstra claramente que, embora busque usufruir dos bônus decorrentes desse patrimônio, a requerida se recusa a arcar com os ônus da satisfação de suas obrigações com os credores.

A requerida admite expressamente, na referida ação de desconideração da personalidade jurídica destacada acima, possuir participação de 33,33% nos rendimentos da Tetra Holding Patrimonial S/A, reconhecendo que o patrimônio dessa empresa é derivado da HTPC.



Dessa forma, é incontroverso que tais valores estão diretamente vinculados ao processo falimentar e devem ser submetidos à liquidação para a quitação das obrigações da massa falida.

Além disso, é necessário resguardar o direito do Requerente, que atuou diretamente nas ações que resultaram na formação dos créditos judiciais da HTPC. Em conformidade com o contrato firmado entre as partes e a legislação vigente, o percentual de 15% sobre os benefícios auferidos nessas ações, já transitadas em julgado, deve ser reservado prioritariamente como forma de garantir a justa contraprestação pelo trabalho jurídico realizado.

Diante do exposto, requer o bloqueio judicial imediato de 33,33% dos aluguéis e demais valores vinculados à Tetra Holding Patrimonial S/A, que a requerida Edinete de Cássia Orlandi Leite reconhece ser de sua titularidade, destinando-se tais valores à formação da massa falida e à quitação proporcional dos credores.

Adicionalmente, pleiteia pelo bloqueio judicial de 15% do valor dos créditos obtidos nas ações judiciais patrocinadas pelo Requerente, em cumprimento ao contrato firmado e em observância à natureza alimentar dos honorários advocatícios.

VI. DA IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO DE FALÊNCIA E DA NECESSIDADE DE LIQUIDAÇÃO DOS ATIVOS DO GRUPO ECONÔMICO

A falência, nos moldes delineados pela Lei nº 11.101/2005, constitui um instrumento excepcional, destinado a empresas em efetivo estado de insolvência, quando não há mais condições de honrar suas obrigações e de operar de forma sustentável. Trata-se de uma medida extrema, que deve ser aplicada somente quando exauridos todos os meios para a satisfação dos credores.

No entanto, o presente caso não se enquadra nas hipóteses que justificam a decretação da falência. A requerida HTPC Indústria e Comércio Ltda., longe de estar em uma situação genuína de insolvência, apresenta ativos substanciais que, se devidamente liquidados, são suficientes para saldar os débitos da empresa e permitir a quitação proporcional das obrigações pendentes.



Conforme demonstrado ao longo deste processo, a HTPC e o grupo econômico do qual faz parte possuem bens significativos, como os galpões industriais geridos pela Tetra Holding Patrimonial S/A, que geram rendimentos mensais na ordem de R\$ 100.000,00.

Além disso, há créditos judiciais transitados em julgado, frutos da atuação do advogado Rafael Henrique Maia Marques, que foram deliberadamente omitidos no pedido de autofalência, mas que representam um valor considerável a ser revertido para a massa patrimonial.

Esses fatos evidenciam que a HTPC não enfrenta um estado irreversível de crise financeira, mas sim utiliza o pedido de autofalência como uma estratégia para blindar ativos e frustrar os legítimos direitos de seus credores. É inadmissível que o instituto da falência, concebido para proteger a coletividade de credores e o ambiente de negócios, seja subvertido para fins particulares e ilícitos.

A requerida busca, ao invés de adimplir suas obrigações, preservar o controle sobre bens que deveriam compor a massa patrimonial e ser destinados à quitação das dívidas.

Considerando os bens e créditos omitidos pela HTPC e o claro vínculo entre o grupo econômico familiar e os ativos ocultados, é indispensável que, em vez da decretação da falência, seja determinada a liquidação integral dos ativos do grupo econômico, com a desconsideração da personalidade jurídica da Tetra Holding Patrimonial S/A e das demais empresas envolvidas. Essa medida garantirá a formação de uma massa patrimonial apta a satisfazer os credores, resguardando a isonomia e a transparência no tratamento das obrigações pendentes.

A desconsideração da personalidade jurídica encontra respaldo no artigo 50 do Código Civil, especialmente quando há indícios claros de confusão patrimonial e desvio de finalidade, como ocorre no presente caso.

Subsidiariamente, caso este juízo não entenda pela improcedência do pedido de falência, requer-se que sejam chamadas ao processo todas as empresas e sócios que compõem o grupo econômico familiar, com a inclusão de seus patrimônios na presente demanda, para que respondam solidariamente pelos débitos da HTPC perante seus



credores. Essa medida visa evitar que a blindagem patrimonial orquestrada pela requerida comprometa ainda mais a satisfação dos credores e a transparência no curso deste processo judicial.

VII. DOS PEDIDOS

Diante de todo exposto, requer:

1. Em caráter principal, que não seja decretada a falência da HTPC Indústria e Comércio Ltda., tendo em vista que a empresa não se encontra em estado de insolvência e possui bens e créditos suficientes para saldar suas obrigações, caso sejam devidamente liquidados.
2. Em substituição à falência, requer a liquidação integral dos ativos do grupo econômico familiar, com a desconsideração da personalidade jurídica da Tetra Holding Patrimonial S/A e das demais empresas envolvidas, assegurando-se que o patrimônio ocultado seja destinado ao pagamento proporcional dos credores.
3. Subsidiariamente, caso não seja o entendimento do douto juízo, requer a inclusão no polo passivo de todas as empresas e sócios do grupo econômico familiar, com a determinação de que respondam solidariamente pelas obrigações pendentes da HTPC, mediante a integralização de seus patrimônios à presente demanda;
4. a) Que seja decretado o bloqueio de 33,33% dos aluguéis e demais rendimentos da Tetra Holding Patrimonial S/A, conforme reconhecido pela própria requerida no processo nº 5296553-91.2024.8.13.0024, em trâmite perante a 13ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, e destinado à formação da massa falida da HTPC Indústria e Comércio Ltda.; devendo oficial os locatários da tetra holding abaixo relacionados para que depositem em juízo os aluguéis, conforme contratos de locação anexos;

- **ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA**, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-

1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370;

- **ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA**, nome fantasia ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICO, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.316.236/0001-81, estabelecida na Rua Costa Capanema, nº 273, Bairro: Jardim Industrial, CEP: 32215-300, Contagem;

- **BEL MICRO TECNOLOGIA S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.052.559/0001-03, NIRE 31300136736, com sede estabelecida na Avenida das Américas, nº 65, Bairro Campina Verde, Contagem, Minas Gerais, CEP 32145-000;

- **LOTUS INDUSTRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ: 48.151.605/0001-00, NIRE 312.1350124-0, com sede na RODOVIA MG 060 Nº 400 - GALPÃO 2 A ANEXO 1 - ZONA RURAL/ESTÂNCIA DAS ESMERALDAS - ESMERALDAS - MINAS GERAIS - CEP 32.809-899.

b) Que tais valores sejam exclusivamente revertidos para a quitação proporcional das obrigações da requerida perante o Requerente.

5. a) Que seja determinado nestes autos a reserva de 15% dos créditos obtidos nas ações judiciais patrocinadas pelo advogado Rafael Henrique Maia Marques, observando-se a natureza alimentar desses honorários e o contrato firmado entre as partes.
6. Que seja determinada a intimação da Tetra Holding Patrimonial S/A para que apresente, no prazo que Vossa Excelência entender cabível:
 - a) A relação completa de rendimentos oriundos dos galpões industriais e de todos os ativos sob sua gestão;
 - b) A discriminação detalhada dos valores recebidos mensalmente e os respectivos beneficiários dessas receitas, sob pena de multa diária e demais sanções cabíveis em caso de descumprimento.
7. a) A declaração de ineficácia dos atos praticados pela requerida e por empresas do grupo econômico, nos termos do artigo 130 da Lei nº 11.101/2005, que



tenham como objetivo a dilapidação patrimonial e a blindagem de ativos em prejuízo dos credores;

b) A responsabilização solidária dos administradores e beneficiários envolvidos nas práticas ilícitas, para que respondam com seus patrimônios pessoais pelos prejuízos causados aos credores do grupo econômico.

8. Que seja assegurada a reserva prioritária dos honorários contratuais e sucumbenciais do advogado Rafael Henrique Maia Marques, nos termos do artigo 85, § 14, do CPC e do artigo 22, § 4º, da Lei nº 8.906/94, considerando a natureza alimentar dessas verbas e sua prioridade frente a outros créditos.

Protesta-se, por fim, pela produção de todas as provas admitidas em direito, especialmente, mas não se limitando, as documentais e periciais, caso necessário.

Termos em que pede deferimento.

Belo Horizonte, 5 de dezembro de 2024.

FAIÇAL ASSRAUY
OAB/MG 90.362

ISABELLA HADAD
OAB/MG/192.941

CAMILA AMIR
OAB/MG 106.905





FAIÇAL ASSRAUY

ADVOGADOS & CONSULTORES

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: **RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB MG sob o nº 102.907, portador do CPF/MF nº 049.900.776-01 e RG nº MG 12.273.107, e-mail rafaelhmmarques@gmail.com, com endereço profissional à Rua do Contorno, número 6.594, 7º andar, sala 716, Lourdes, CEP 30.110-044, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, Brasil.

OUTORGADOS: Advogados **FAIÇAL ASSRAUY**, OAB/MG 90.362; **CAMILA AMIR CIFUENTES OLIVEIRA ARAGÃO DUTRA**, OAB/MG 106.905, ambos pertencentes ao quadro da **FAIÇAL ASSRAUY SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, escritório de advocacia registrado na OAB/MG sob o 2.007, inscrita no CNPJ 07.380.337/0001-10, com sede na Rua dos Timbiras, 2062, sl. 1702, bairro de Lourdes, Belo Horizonte – MG, CEP: 30140-061.

POR ESTE INSTRUMENTO PARTICULAR DE MANDATO, O OUTORGANTE NOMEIA E CONSTITUI COMO SEUS LEGÍTIMOS PROCURADORES OS OUTORGADOS CONFERINDO A ESTES OS SEGUINTE PODERES: TODOS OS CONTIDOS NAS CLÁUSULAS “AD JUDICIA” E “ET EXTRA”, PODENDO AINDA FAZER ACORDO, FIRMAR COMPROMISSO, TRANSIGIR, DESISTIR, ASSINAR, RECEBER, DAR QUITAÇÃO, RENUNCIAR DIREITOS, SUBSTABELECER, CONFESSAR E TODOS OS DEMAIS ATOS PARA O FIEL CUMPRIMENTO DO PRESENTE MANDATO ESPECÍFICO PARA ACOMPANHAR AÇÃO DE FALÊNCIA DA HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA.

Belo Horizonte, 19 de novembro de 2024.

(31) 2552-2020 - www.faicaladvogados.com.br

R. dos Timbiras, 2072, 17º andar - Lourdes - BH - MG - CEP 30140-061



CONTRATO DE HONORÁRIOS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS

RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, subseção de Minas Gerais, sob o nº 102.907; com escritório situado na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. Tel.: + 55 31 9 95 22 64 40, denominado CONTRATADO, declara que apresentou sua proposta de honorários para defesa dos interesses do CONTRATANTE, digo, MARCOS FRAGA LACERDA, brasileiro, casado em regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido em 11/09/1973, natural de Mutum/MG, Carteira de Identidade MG-5.363.382 SSP/MG, CPF nº. 792.843.376-15 e s/m EDINETE DE CÁSSIA ORLANDI LEITE, brasileira, casada, empresária, inscrita no CPF sob o n. 032.243.056-90, ambos residentes e domiciliados na Rua Tingacu, n. 588, Apto. 302, Novo Eldorado, Contagem-MG, no negócio jurídico que envolve a as matrículas dos imóveis nº 42351,42.352,37.082,37.081,37.079,12.030,17.507,13.303, no município de Esmeraldas, MG, cuja consultoria e serviços já se encontra iniciada, nos termos abaixo pactuados nas seguintes condições:

- Cessão de direito no pagamento dos honorários neste ato, através de dação de 2 (Dois) lotes no empreendimento (BAIRRO ESPERANÇA RUA 01), lotes de número , 05, 06, da quadra 03, transferidos em caráter irrevogável e irretroatável, ficando desde já autorizado o cessionário a efetuar a transferência com cessão à terceiros sobre tais direitos, mediante simples notificação prévia, ciente ainda as partes de que os lotes ainda não possuem certidão de desmembramento definitiva, mas que decorridos no máximo 5 (cinco) anos da presente contratação se compromete a finalizar o empreendimento, entregar as certidões em seu nome ou a quem determinar, ficando desde já pactuado a quantia de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a título de honorários;
- Fica concedida a possibilidade de desconto no pagamento do contrato desde que o cliente efetue o pagamento do valor acima em até 10 (dez) meses da data da presente contratação, podendo assim os honorários sofrerem então uma redução de 50% (cinquenta por cento) dos valores já pactuados, onde o CONTRATADO daria assim quitação sobre a quantia a ser recebida de somente R\$ 100.000,00 (cem mil reais) na comprovação do pagamento e transferência para essa finalidade.
- Fica desde autorizado o Contratado, caso nos próximos meses venha a receber quantias em honorários a favor do Contratante, reter o valor acima pactuada no pagamento destes serviços.
- Participa deste termo de contratação, a empresa GMP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – EPP, CNPJ nº 03.039.512/0001-50, sediada a Rua São José nº 163, Sala 2, centro, Esmeraldas/ MG, representada neste ato por seu sócio administrador PAULA CAROLINA NEVES LACERDA, inscrito no CPF sob o nº 072.874.416-32, portador da identidade MG-4.097.176 SSP/MG, brasileira, empresária, solteira, residente e domiciliado

Advocacia Societária - Corporate Advocacy

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.



na Rua Independência 670, Bairro Cabana na Cidade de Belo Horizonte - MG, CEP 30-512-000, como cedente e anuente ao pagamento em imóveis de sua propriedade nos termos acima pactuados, também fiador do presente instrumento.

- Na eventualidade do Loteamento acima descrito não possua seu pleno funcionamento, regularidade, e com matrículas individualizadas no prazo máximo de 5 (cinco) anos da assinatura deste instrumento, deverá o Contratante efetuar imediatamente o pagamento em moeda corrente, incidindo ainda correção de IGPM mais 1% juros a partir da assinatura da presente contratação.

- Sobre a administração da presente demanda, diante de todo *know-how* já transferido ao Contratante desde já, e que o Contratante ora anuiu, fica então estabelecido entre as partes que na eventualidade de ser cassado o mandado de serviços ora contratados, serão devidos os honorários na total integralidade no valor acima pactuado.

- Fica eleito o Foro da comarca de Belo Horizonte para dirimir dúvidas do presente instrumento.

Belo Horizonte, Minas Gerais. 13 de julho de 2020.

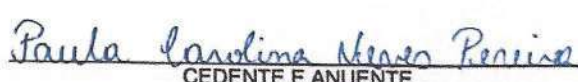


CONTRATANTE
MARCOS FRAGA LACERDA
CPF/MF nº 792.843.376-15

CONTRATADO
RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES
OAB/MG 102.907

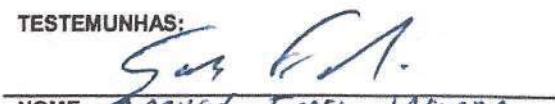


CONTRATANTE
EDINETE DE CÁSSIA ORLANDI LEITE
CPF/MF nº 032.243.056-90



CEDENTE E ANUENTE
GMP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA -
EPP
CNPJ nº 03.039.512/0001-50

TESTEMUNHAS:



NOME: GABRIEL FRAGA LACERDA
CPF nº: 792.842.646-34
ID/RG nº: 15363399

NOME: _____
CPF nº: _____
ID/RG nº: _____

Advocacia Societária | Corporate Advocacy

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.



CONTRATO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Pelo presente instrumento de "CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS", de um lado, como:

CONTRATANTE: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 07.254.599/0001-39, com endereço na Avenida Amazonas, nº 4480, Letra "B", Bairro Cachoeira, Betim, Minas Gerais, CEP 32.602-670, neste ato representada pelo seu sócio administrador MARCOS FRAGA LACERDA; doravante denominado **CONTRATANTE**; e do outro, como:

CONTRATADO: RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, subseção de Minas Gerais, sob o nº 102.907, com escritório situado na Rua Antonio de Albuquerque, n.º 230, Savassi, Belo Horizonte, Minas Gerais; doravante denominado **CONTRATADO**;

Celebram entre si o presente **CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS**, em observância à boa fé, à autonomia de vontades e à função social deste Contrato, mediante cláusulas que adiante estipulam de comum acordo e cujo cumprimento reciprocamente se obrigam:

CLÁUSULA 1ª: O **CONTRATANTE** contrata os serviços profissionais dos **CONTRATADOS**, cujo objetivo consiste na prestação profissional de serviços advocatícios (consultoria e assessoria jurídica) de interesse do **CONTRATANTE**, especialmente ajuizamento de **ações de execução de títulos executivos extrajudiciais e ações de cobrança de títulos representativos de dívidas que não possuem força executiva** em face dos devedores do **CONTRATANTE** ou a quem este indicar.

Parágrafo único: As providências voltadas aos procedimentos mencionados no *caput*, serão adotadas mediante o exclusivo critério do **CONTRATADO**.

CLÁUSULA 2ª: A título de **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS**, as partes estabelecem como valor de remuneração dos serviços contratados na Cláusula 1ª, o seguinte:

Parágrafo Primeiro - A título de **HONORÁRIOS INICIAIS**, o **CONTRATANTE** está isento.

Parágrafo Segundo - A título de **HONORÁRIOS FINAIS**, o valor correspondente a 10% (dez por cento) sobre o benefício auferido quando o título cobrado judicialmente ou executado for quitado em seu valor histórico e 15% (dez por cento) sobre o benefício auferido quando o título for recebido atualizado monetariamente e com juros legais.

Parágrafo Terceiro - Os benefícios para fixação dos honorários finais acima mencionados corresponderão ao resultado útil auferido. Se havia débito e este for desonerado, este será o valor do benefício. Se houver crédito, será sobre este. Se houver reversão de obrigação (de saldo negativo para positivo), será a somatória do valor devedor com o credor. Também será considerado benefício todo e qualquer outro valor que o **CONTRATANTE** venha a auferir como multa, indenização ou qualquer outro. Os valores estipulados no presente instrumento não serão compensados entre si. Todos os valores serão atualizados nos termos da lei (1% ao mês mais correção monetária pelo índice abaixo apontado), utilizando o valor base para a atualização, especialmente nos casos onde houver saldo devedor, o valor apresentado pelo banco na data da propositura da(s) ação (ões).

Parágrafo Quarto - Os honorários finais deverão ser pagos no exato momento do trânsito em julgado de decisões que ensejem respectivos benefícios; do recebimento dos créditos; ou quando for fechado acordo [com ou sem a participação e/ ou anuência do **CONTRATADO**]; houver desistência de processo ou situações correlatas que ensejem benefício em favor do **CONTRATANTE**, sendo permitida a compensação com eventuais créditos do **CONTRATANTE**.

CLÁUSULA 3ª: As partes elegem, como único meio eficaz de prova do pagamento das quantias avençadas no presente instrumento recibo assinado pelo advogado.

CLÁUSULA 4ª: Os honorários de sucumbência que forem arbitrados judicialmente em razão dos serviços ora contratados reverterão em proveito do **CONTRATADO**, conforme artigo 23, da Lei 8.906, de 04 de junho de 1994.

CLÁUSULA 5ª: O presente contrato assegura ao **CONTRATANTE** o patrocínio da demanda até última instância. Entretanto, a desistência ou extinção da ação antes de atingir seu desiderato que por assim desejar o **CONTRATANTE**, quer por transação judicial ou extrajudicial; bem como a extinção da ação pelo **CONTRATANTE** não realizar os atos que lhe competia; ou ainda no caso de revogação dos poderes conferidos ao advogado, não o desobriga do pagamento dos honorários advocatícios, despesas e custas aqui apontados.

Parágrafo Primeiro - No caso do **CONTRATANTE** firmar acordo judicial ou extrajudicial, com ou sem a participação do **CONTRATANTE**, com a parte contrária ou desistir dos serviços aqui contratados, os honorários advocatícios ajustados serão devidos no mesmo montante, tempo e modo aqui convencionados, salvo estipulação superveniente, expressa e escrita e ressalvado o previsto no final do *caput* desta Cláusula 5ª.

Parágrafo Segundo - O **CONTRATANTE** se obriga a se abster de praticar qualquer ato que implique e/ou comprometa total ou parcialmente direta ou indiretamente na prestação de serviços advocatícios, ora avençados, se a orientação expressa do **CONTRATADO**.

CLÁUSULA 6ª: A falta de pagamento de honorários, custas ou qualquer outra obrigação econômica ora estipulada, na forma e prazos acima estipulados ensejará na rescisão do presente instrumento, desobrigando o **CONTRATADO** de prosseguir no desempenho deste ou de outros mandatos, que pelo presente é outorgado, independentemente de qualquer notificação ou aviso.

CLÁUSULA 7ª: O pagamento das despesas inerentes ao presente trabalho é de inteira responsabilidade do **CONTRATANTE**. A título informativo deixamos registrado que referidas despesas poderão compreender: taxas fiscais e de distribuição, depósito inicial, custas remanescentes, diligências de Oficial de Justiça, mandados e editais judiciais, publicação de editais judiciais, fotocópias, autenticações, honorários de perito do Juízo e assistente técnico, despesas com locomoção do **CONTRATADO**, preposto deste e testemunhas, diárias de viagens que se fizerem necessárias, certidões junto a serventias judiciais ou administrativas e quaisquer outras despesas que se impuserem para o cumprimento do mandato outorgado e do presente contrato, as quais devem ser pagas mediante contra apresentação de respectivo boleto bancário, pagamento direto ao cartório na hipótese de urgência. E se porventura forem antecipadas pelo **CONTRATADO**, mediante mera faculdade deste, sendo que não é de sua obrigação, deverão ser reembolsadas, contra apresentação de respectivo pedido.

CLÁUSULA 8ª: Havendo necessidade de deslocamento do advogado usando de veículo próprio para outra Comarca que não seja Belo Horizonte/MG, o **CONTRATANTE** suportará ao custo previsto na tabela da OAB por quilômetro rodado, além das despesas decorrentes da diligência inclusive combustível, transporte aéreo, hospedagem e alimentação.

CLÁUSULA 9ª: Toda e qualquer notificação, citação ou intimação oriunda do Poder Judiciário ou da(s) partes adversas, em relação aos serviços ora CONTRATADOS, deve(m) ser encaminhada(s) ao **CONTRATADO** no e-mail rafaelhmmarques@gmail.com, no prazo máximo de 12 (doze) horas a contar de ser recebimento (obrigando-se a guardar respectivo comprovante e cópia), preferencialmente acompanhada de histórico escrito do ocorrido.

CLÁUSULA 10ª: Qualquer obrigação financeira (pagamento de honorários e custas) do **CONTRATANTE** não solicitada no tempo e modo aqui estipulados não enseja na alteração do presente instrumento, mas mera liberalidade do **CONTRATADO**.

CLÁUSULA 11ª: Toda e qualquer estipulação ou alteração do presente instrumento deverá ser feita por escrito, sob pena de não ter qualquer efeito.

CLÁUSULA 12ª: Quando desejadas, as informações sobre o andamento dos trabalhos em questão poderão ser solicitadas pelo **CONTRATANTE** ao **CONTRATADO**, o qual se reserva no direito de prestá-las por escrito no prazo de 5 (cinco) dias úteis.



CLÁUSULA 13ª: As partes se obrigam a manter atualizados os endereços, telefones e afins, na hipótese de alteração destes.

CLÁUSULA 14ª: O CONTRATANTE declara-se ciente de que os serviços contratados, por sua própria natureza postulatória, são de meios e não de resultados, bem como que está ciente de todos os riscos relativos a prestação de serviços, visto que reconhece que o CONTRATADO não responde pelo julgamento administrativo ou judicial dos interesses controvertidos sob patrocínio, pois, sua atividade é de meio e não de fim.

CLÁUSULA 15ª: As partes elegem o foro da Comarca de Belo Horizonte, Minas Gerais, para dirimir qualquer controvérsia a respeito do presente contrato.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas infra assinadas, para que surta seus efeitos legais.

Belo Horizonte, Minas Gerais. 20 de Abril de 2015.


HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
(antiga denominação social: UNIARTE TUBOLAR IND. E COM. LTDA)
CNPJ/MF nº 07.254.599/0001-39


RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES
OAB/MG 102.907

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF nº:

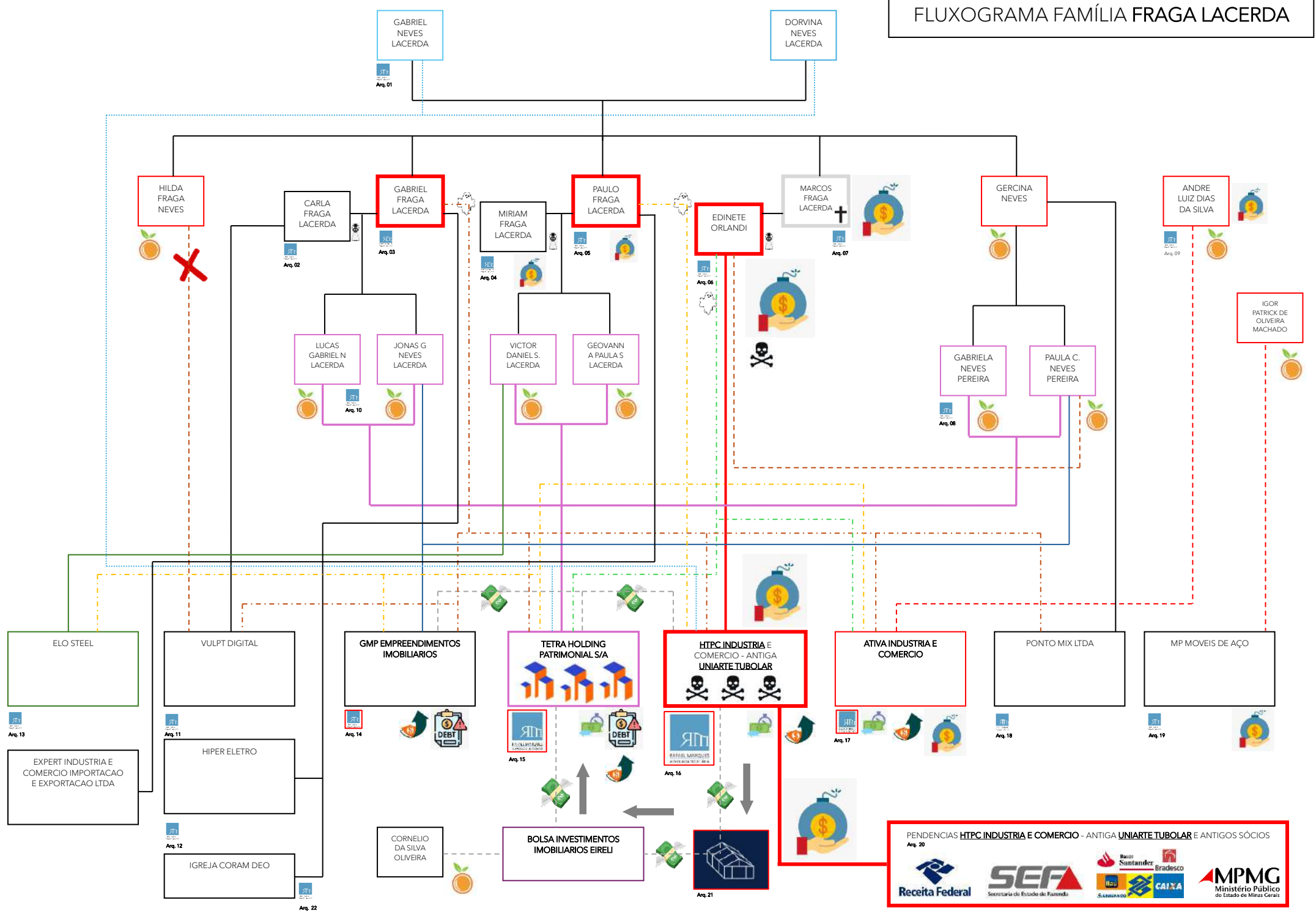
ID/RG nº:

NOME:

CPF nº:

ID/RG nº:

FLUXOGRAMA FAMÍLIA FRAGA LACERDA



LEGENDA	
	Valores/ Créditos a Receber decorrentes de processos judiciais e administrativos.
	Participação Indireta nas empresas - Grupo econômico.
	Participação Direta - Ligação direta com empresas. Vínculo familiar direto.
	Pessoas que emprestaram o nome.
	Herdeiros sonegados da participação do Espólio do Marcos.
	Débitos existentes, porém, em discussão judicial.
	Honorários advocatícios devidos por serviços efetivamente prestados para membros da família - sem contrato - necessidade de arbitramento judicial.
	Honorários advocatícios devidos por serviços efetivamente prestados - com contrato assinado: 1. Parte já exigível conforme planilha anexa e contrato; 2. Parte a realizar, conforme planilhas anexas.
	Empresas com acerto de honorários advocatícios pendentes - pagamento imediato devido.
	Pendências Judiciais (dívidas fiscais, dívidas bancárias, ação criminal do MPMG - sonegação fiscal) que podem comprometer todo o patrimônio da Tetra e GMP.
	Caminho do dinheiro migrado da HTPC para constituição de patrimônio da Tetra e GMP.
	Pessoas envolvidas na operação que emprestaram o nome e serão diretamente envolvidas em caso de disputa judicial.
	Risco iminente de colocar de acabar com todo o patrimônio da família.



PLANILHA 01

Honorários Contratuais relativos a processos judiciais – TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A:

REFERÊNCIA DO CRÉDITO	VALOR
Anulação integral do débito da TETRA cobrado pela Cemig (valor integral da redução) = (15% de R\$ 410.426,94) = (como a redução do débito foi 100%, aplica 15% de acordo com o contrato).	R\$ 61.564,94
IPTU Tetra Holding - Redução parcial decorrente do reconhecimento da prescrição relativa aos anos de 2017 a 2019 em decorrência da medida judicial interposta - 10% (R\$ 811.150,85 - R\$ 418.153,24 = R\$ 392.997,61).	R\$ 39.299,76
Cobrança Bruno locatário Galpão - Recebimento Parcial (10% 50.000,00).	R\$ 5.000,00
RMA Acordo JVS = (10% 200.000,00) - Vide <u>item 1</u> do Acordo JVS homologado.	R\$ 20.000,00
Cheques Renata de 15 mil referentes ao <u>item 3</u> do Acordo JVS = (10% 180.000,00) - vide Acordo JVS homologado. * Obs. Cheques Renata de 30 mil referentes ao <u>item 2</u> do Acordo JVS foram todos liquidados .	R\$ 18.000,00
Cheques Remanescentes [Keisom] Acordo JVS = (10% 230.000,00) - vide acordo homologado. * Obs. Cheques Keisom de 10 mil referentes ao <u>item 4</u> do Acordo JVS) foram liquidados <u>13 cheques</u> no total, ficando pendente <u>23 cheques</u> que inclusive estão à disposição.	R\$ 23.000,00
TOTAL	R\$ 166.864,70

* Obs.1. Nenhum serviço prestado relativo à consultoria jurídica relativo à parte societária (elaboração de Atas de Assembleia, Alterações Estatutárias, Acordo de Acionistas, Contratos etc.) referente a TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A foi mensurado e deverá ser objeto de apuração por meio de arbitramento judicial ou caso o cliente queira propor algum acordo referente a estes trabalhos realizados e não pagos.

*Obs. 2. Em breve será apresentado o relatório com os processos os quais foram prestados serviços jurídicos para pessoas físicas e jurídicas integrantes do grupo econômico e, também, deverão ser objeto de apuração por meio de arbitramento judicial ou caso o cliente queira propor algum acordo referente a estes trabalhos realizados e não pagos.

Documentação comprobatória no *Link* abaixo:

https://drive.google.com/drive/folders/177Yd80sX71Hte4dOjSycBd8Eg1L_nWnM?usp=sharing



PLANILHA 02

Valores em aberto referente à HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA:

Despesas VIAGEM RECIFE 16/05/2023 A 19/05/2023 (vide relatório)	R\$ 2.743,06
Despesas VIAGEM RECIFE 06/08/2023 A 08/08/2023 (vide relatório)	R\$ 6.177,60
Processo Magazine Contagem - Valor devido conforme demonstrado Anexo I	R\$ 13.119,51
Honorários Contratuais Ações HTPC devidos conforme disposto no parágrafo quarto da referida cláusula 2ª do contrato de Honorários Advocatícios.	R\$ 419.655,08
TOTAL	R\$ 441.695,25

HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CONTRATUAIS - HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA AÇÕES TRANSITADAS EM JULGADO		
PROCESSO	VALOR ATUALIZADO DO CRÉDITO TRANSITADO EM JULGADO	HONORÁRIOS CONTRATUAIS CONFORME CONTRATO
PROCESSO DIGITAL Nº:1001820-07.2018.8.26.0681 (LOUVEIRA) CLASSE - ASSUNTO: MONITÓRIA - COMPRA E VENDA REQUERENTE: UNIARTE TUBOLAR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REQUERIDO:MAGAZINE LUIZA S/A	R\$ 691.790,87	R\$ 103.768,63
PROCESSO Nº: 5000368-82.2016.8.13.0079 (CONTAGEM) CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) REQUERENTE: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REQUERIDO(A): L. I. R. COMERCIO VAREJISTA DE ELETRODOMESTICOS LTDA	R\$ 524.191,75	R\$ 78.628,76
PROCESSO: 0503371-13.2015.8.05.0150 (LAURO DE FREITAS) CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) AUTOR: EXEQUENTE: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA RÉU:EXECUTADO: LOJAS INSINUANTE S.A.	R\$ 616.487,66	R\$ 92.473,15
PROCESSO Nº: 6016792-22.2015.8.13.0079 (CONTAGEM) CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) AUTOR: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA RÉU/RÉ: RN COMERCIO VAREJISTA S.A.	R\$ 354.423,77	R\$ 53.163,57
PROCESSO Nº 0002739-82.2015.8.17.2810 (JABOATAO DOS GUARARAPES) CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) REQUERENTE: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA REQUERIDO(A): LOJAS INSINUANTE S.A.	R\$ 185.878,78	R\$ 27.881,82
PROCESSO Nº: 5122191-91.2016.8.13.0024 CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40) ASSUNTO: [Transação] AUTOR: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA RÉU/RÉ: PONTO CERTO UTILIDADES DOMÉSTICAS LTDA	R\$ 424.927,65	R\$ 63.739,15
	CRÉDITOS TRANSITADOS EM JULGADO *	HONORÁRIOS CONTRATUAIS
SOMATÓRIA PROCESSOS HTPC	R\$ 2.797.700,48	R\$ 419.655,08

* Vide Anexo II, onde os credores da HTPC, desde 22/05/2023 já requereram a Penhora no Rosto dos Autos, tendo a HTPC já usufruído do crédito constituído nas sentenças transitadas em julgado.

Documentação comprobatória no **Link** abaixo:

<https://drive.google.com/drive/folders/1Ct3i1fLkNK4blph5ldRXHslO9ZkwNfF9?usp=sharing>



ANEXO I

PROCESSO Nº: 5021688-23.2018.8.13.0079 (CONTAGEM)
CLASSE: [CÍVEL] MONITÓRIA (40)
AUTOR: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA
RÉU/RÉ: MAGAZINE LUIZA S/A

Especificamente em relação à presente ação, de acordo com a sentença proferida [ID nº 5133773007 – Sentença] e transitada em julgado, o “crédito” da empresa HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA seria o valor de R\$ 74.343,88 - e não o valor global do acordo judicial estabelecido juntado em ID nº 9744521779 - Acordo (Minuta de acordo HTPC), por óbvio, já que para fins de cálculo havia as verbas sucumbenciais fixadas nas decisões e ainda o decote dos honorários contratuais, conforme cálculo abaixo:

EMPRESA	NF-e	VALOR HISTORICO	DATA EMISSÃO NF-E	DATA DE VENCIMENTO	DATA ATUALIZAÇÃO	DIAS EM ATRASO	ÍNDICE CORREÇÃO MONETÁRIA TJMG	VALOR ATUALIZADO	JUROS 1% A.M.	TOTAL DÉBITO
MAGAZINE LUIZA S/A - CONTAGEM	6227	R\$ 22.990,75	10-mai-13	8-ago-13	2-mar-23	3.493	1,75771720	R\$ 40.411,24	R\$ 47.052,15	R\$ 87.463,39
SUCUMBÊNCIA 5,5%		R\$ 4.810,49								R\$ 4.810,49
SUCUMBÊNCIA LIDE SECUNDARIA 11% SOBRE VALOR RECONVENÇÃO		R\$ 258.564,62								R\$ 28.442,11
TOTAL										R\$ 120.715,98
HONORÁRIOS SUCUMBENCIA (FIXADOS EM SENTENÇA)										R\$ 33.252,59
HONORÁRIOS CONTRATUAIS										R\$ 13.119,51
										R\$ 46.372,10
SALDO LIQUIDO CLIENTE										R\$ 74.343,88

Nisso, a empresa HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA possuía em relação a este **processo o direito de crédito a exatos R\$ 74.343,88** e não o valor de R\$ 120.000,00, conforme quis fazer crer o melindroso advogado ALEX CORREIA SCHIARA - OAB MG184457 - CPF: 013.281.446-31 (ADVOGADO), em conluio com sua cliente EDINETE DE CÁSSIA ORLANDI LEITE, litigando em absoluta má fé através dos expedientes de ID's nº 10295472873 – Manifestação e 10302197163 – Petição.

5496173011 - Intimação (Sentença)

3) Dispositivo

Ante o exposto, com fulcro no art. 487, I, c/c 702, §8º, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido formulado na ação para constituir, de pleno direito, os documentos que instruíram a inicial como título executivo judicial e determinar o prosseguimento do feito, nos termos do art. 313 e seguintes do Código de Processo Civil, no valor histórico de R\$22.990,75 (nota fiscal 6227), acrescido de correção monetária pela tabela da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais e juros legais, a partir do vencimento da obrigação.

Por sua vez, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido formulado na reconvenção, com fulcro no artigo 487, I, do Código de Processo Civil.

Em razão de sucumbência recíproca na lide primária, condeno as partes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% da condenação, na proporção de 50% para cada um.

Quanto à lide secundária, condeno a recorrente a pagar eventuais custas remanescentes e ao pagamento de honorários no percentual de 10% incidente sobre o valor da reconvenção.

Nos termos dos artigos 1.009 e 1.010 do CPC, havendo interposição de apelação, intime-se o apelado para apresentar contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias.

Na hipótese de serem suscitadas preliminares pelo apelado nas contrarrazões, na forma do disposto no §1º do art. 1009 do CPC, ou em caso de apresentação de apelação adesiva, intimem-se os apelantes para manifestação ou contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias (§2º do art. 1.009 e §2º do art. 1.010).

Após cumpridas as determinações, remetam-se os autos ao e. Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

Oportunamente, com o trânsito em julgado e cumpridas as diligências de praxe, arquivem-se os autos com baixa na distribuição.

As partes ficam advertidas de que não cabem Embargos de Declaração para rever fatos, provas ou a própria decisão, ou, simplesmente, para contestar puramente o que já foi decidido.

P. R. I.

Contagem, 31 de agosto de 2021.

Ivana Fernandes Vieira

Juiza de Direito

Pelo exposto, **nego provimento ao recurso.**

Condeno o apelante ao pagamento das custas recursais e de honorários advocatícios que majoro para 11% sobre o valor da condenação, observada a proporção de seu decaimento (50%), em observância ao disposto no §11 do artigo 85 do Código de Processo Civil. Com relação à lide secundária os honorários ficam majorados para 11% incidente sobre o valor da causa na reconvenção (doc. de ordem 26).

DES. JOSÉ AUGUSTO LOURENÇO DOS SANTOS - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. JULIANA CAMPOS HORTA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"



ANEXO II



Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais
PJe - Processo Judicial Eletrônico

21/10/2024

Número: 0602323-92.2013.8.13.0079

Classe: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Órgão julgador: 3ª Vara Cível da Comarca de Contagem

Última distribuição : 27/08/2013

Valor da causa: R\$ 84.973,68

Processo referência: 06023239220138130079

Assuntos: Cheque

Segredo de justiça? NÃO

Justiça gratuita? NÃO

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? NÃO

Partes	Advogados
OTHON DE CARVALHO E CIA LTDA (EXEQUENTE)	
	GERALDO LUIZ DE MOURA TAVARES (ADVOGADO) RICARDO GORGULHO CUNNINGHAM (ADVOGADO)
HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (EXECUTADO(A))	
	ARGEU LUCIO DE SOUZA JUNIOR (ADVOGADO) MATEUS DE ANDRADE AMARAL (ADVOGADO) NATHALIA GUEDES PETRUCCELLI TAROCO (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
9814711365	22/05/2023 17:23	Petição	Petição



EXMO. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CONTAGEM/MG

PROCESSO Nº 0602323-92.2013.8.13.0079

OTHON DE CARVALHO E CIA LTDA., por seus procuradores infra-assinados, nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em que contende com **HTPC INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.** (antiga denominação de **UNIARTE TUBOLAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, em atenção à intimação de id. 9761061853, manifestar-se e ao final requerer o seguinte.

Este douto Juízo indeferiu o pedido de penhora de 15% do faturamento líquido da Executada e requisitou à Exequerente informações sobre o andamento dos processos nos quais foi deferida penhora no rosto dos autos.

Nesse sentido, a Exequerente vem prestar informações sobre o andamento dos processos de nºs 5000368-82.2016.8.13.0079, 6016792-22.2015.8.13.0079 e 5122191-91.2016.8.13.0024.

- Processo de nº 5000368-82.2016.8.13.0079:

Após deferida a penhora no rosto dos autos (id. 7381798136), a Exequerente peticionou no processo, reiterando os termos do ofício expedido por este douto Juízo e enviou Notificação Extrajudicial à terceira devedora da Executada (L. I. R. COMERCIO VAREJISTA DE ELETRODOMESTICOS LTDA) – documento de id. 7381798172, a fim de que fosse evitado o pagamento de eventual quantia à Executada.

Neste momento, o processo se encontra em fase de Cumprimento de Sentença e ainda não houve a quitação do débito exequendo, conforme se infere dos documentos anexos.



- Processo de nº 6016792-22.2015.8.13.0079:

Após deferida a penhora no rosto dos autos (id. 7381798136), o ofício expedido por este douto Juízo foi devidamente juntado no processo e a Exequente enviou Notificação Extrajudicial à terceira devedora da Executada (NOSSA ELETRO S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL) – documento de id. 7381798172, a fim de que fosse evitado o pagamento de eventual quantia à Executada.

O referido processo também se encontra em fase de Cumprimento de Sentença e ainda não houve a quitação do débito exequendo (vide documentos anexos).

- Processo de nº 5122191-91.2016.8.13.0024:

Após deferida a penhora no rosto dos autos (id. 7381798136), a Exequente peticionou no processo reiterando o ofício expedido por este douto Juízo e enviou Notificação Extrajudicial à terceira devedora da Executada (PONTO CERTO UTILIDADES DOMESTICAS LTDA) – documento de id. 7381798172, no intuito de que fosse evitado o pagamento de eventual quantia à Executada.

Ao contrário dos outros processos listados anteriormente, os autos de nº 5122191-91.2016.8.13.0024 ainda não se encontram em fase executória e, ao que parece, a PONTO CERTO UTILIDADES DOMESTICAS LTDA sequer foi citada.

Feitos os presentes esclarecimentos e visando prosseguir com os atos constitutivos para satisfação do seu crédito, requer-se a V.Exa. **seja realizada busca de ativos e patrimônio da Executada, por meio do Sistema Nacional de Investigação Patrimonial e Recuperação de Ativos (Sniper)**, o qual se encontra integrado à Plataforma Digital do Poder Judiciário desde o dia 16/08/2022 pelo CNJ¹.

¹ <https://www.cnj.jus.br/justica-4-0-nova-ferramenta-permite-identificar-ativos-e-patrimonios-em-segundos/>



Na oportunidade, a Exequente informa que o valor atualizado do débito perfaz a monta de **R\$328.531,28 (trezentos e vinte e oito mil, quinhentos e trinta e um e vinte e oito centavos)**, conforme demonstrado pela memória de cálculo a seguir:

PLANILHA DE CÁLCULOS						
Cheque nº	Vencimento	Valor	Índice de atualização*	Valor atualizado	Juros de mora de 1% a.m.*	Total
AA-000745	15/06/2013	R\$ 28.030,00	1,7947162	R\$ 50.305,90	R\$ 59.864,02	R\$ 110.169,91
AA-000746	15/07/2013	R\$ 28.030,00	1,789705	R\$ 50.165,43	R\$ 59.195,21	R\$ 109.360,64
AA-000747	15/08/2013	R\$ 28.030,00	1,7920353	R\$ 50.230,75	R\$ 58.769,98	R\$ 109.000,73
TOTAL						R\$ 328.531,28

* A partir da data de vencimento

Nestes termos, pede deferimento.

Belo Horizonte/MG, 22 de maio de 2023.

Ricardo Gorgulho Cunningham
OAB/MG 73.178

Geraldo Luiz de Moura Tavares
OAB/MG 31.817

Vinicius Barbosa dos Santos
OAB/MG – 200.862



Na oportunidade, a Exequente informa que o valor atualizado do débito perfaz a monta de **R\$328.531,28 (trezentos e vinte e oito mil, quinhentos e trinta e um e vinte e oito centavos)**, conforme demonstrado pela memória de cálculo a seguir:

PLANILHA DE CÁLCULOS						
Cheque nº	Vencimento	Valor	Índice de atualização*	Valor atualizado	Juros de mora de 1% a.m.*	Total
AA-000745	15/06/2013	R\$ 28.030,00	1,7947162	R\$ 50.305,90	R\$ 59.864,02	R\$ 110.169,91
AA-000746	15/07/2013	R\$ 28.030,00	1,789705	R\$ 50.165,43	R\$ 59.195,21	R\$ 109.360,64
AA-000747	15/08/2013	R\$ 28.030,00	1,7920353	R\$ 50.230,75	R\$ 58.769,98	R\$ 109.000,73
TOTAL						R\$ 328.531,28

* A partir da data de vencimento

Nestes termos, pede deferimento.

Belo Horizonte/MG, 22 de maio de 2023.

Ricardo Gorgulho Cunningham
OAB/MG 73.178

Geraldo Luiz de Moura Tavares
OAB/MG 31.817

Vinicius Barbosa dos Santos
OAB/MG – 200.862



RELATÓRIO COM OS PROCESSOS OS QUAIS FORAM PRESTADOS SERVIÇOS JURÍDICOS PARA PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS INTEGRANTES DO GRUPO ECONÔMICO

PROCESSO Nº: 5005969-81.2023.8.13.0707 CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) ASSUNTO: [Defeito, nulidade ou anulação, Indenização por Dano Moral] REQUERENTE: SEVERINO MANOEL DE SOUZA REQUERIDO(A): HIPER ELETRO E MÓVEIS LTDA	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5048736-44.2024.8.13.0079 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436) ASSUNTO: [Defeito, nulidade ou anulação, Indenização por Dano Material] ROGERIO GARCIA VAZ CPF: 719.862.786-20 MEGA ELETRO E MOVEIS LTDA CPF: 53.872.266/0001-90	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5035584-26.2024.8.13.0079 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436) ASSUNTO: [Adimplemento e Extinção, Compra e Venda] AUTOR: ELLEN CAROLINA MORAIS MENDES RÉU/RÉ: BRASIL CARD INSTITUICAO DE PAGAMENTOS LTDA e outros	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5000692-90.2024.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436) ASSUNTO: [Compra e Venda, Abatimento proporcional do preço, Interpretação / Revisão de Contrato] AUTOR: JORGE ROMUALDO DOS SANTOS RÉU/RÉ: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5209686-03.2021.8.13.0024 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) ASSUNTO: [Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Moral, Inclusão Indevida em Cadastro de Inadimplentes] AUTOR: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA RÉU/RÉ: BANCO INTER S.A.	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5138648-28.2021.8.13.0024 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL (436) AUTOR: ROSIANA MOREIRA NUNES MIRANDA RÉU/RÉ: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA e outros (3)	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº 5000883-77.2020.8.13.0241 CLASSE: MANDADO DE SEGURANÇA CÍVEL (120) ASSUNTO: [Fiscalização, Abuso de Poder] IMPETRANTE: PONTO MIX MOVEIS E ELETRODOMESTICOS LTDA IMPETRADO: SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SAÚDE DE ESMERALDAS, PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ESMERALDAS	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5006706-61.2022.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA (14695) ASSUNTO: [Indenização por Dano Moral, Inscrição em Cadastro Restritivo de Crédito, Protesto Indevido de Títulos] REQUERENTE: GABRIEL FRAGA LACERDA REQUERIDO(A): ESTADO DE MINAS GERAIS	Interesse de Gabriel Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5058695-73.2023.8.13.0079 CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) BANCO DO BRASIL SA CPF: 00.000.000/0001-91 MIRIAM SOUZA LACERDA CPF: 034.108.526-03 e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5016834-78.2021.8.13.0079 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) AUTOR: MIRIAM SOUZA LACERDA RÉU/RÉ: PATRICIA LEITE NOGUEIRA e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda
PROCESSO Nº: 5012926-81.2019.8.13.0079 CLASSE: [CÍVEL] CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) OLIMPO GRANITOS EIRELI - EPP CPF: 09.026.646/0001-12 MP MOVEIS DE ACO LTDA - ME CPF: 11.423.059/0001-09	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 0060785-10.2015.8.13.0148 CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154) ASSUNTO: [Duplicata] ATIVA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA - ME CPF: 19.070.446/0001-10 NOSSA ELETRO S.A. EM RECUPERACAO JUDICIAL CPF: 13.481.309/0268-25	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5007611-68.2018.8.13.0027 CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO FISCAL (1116) ASSUNTO: [ICMS/ Imposto sobre Circulação de Mercadorias] ESTADO DE MINAS GERAIS CPF: 18.715.615/0001-60 HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA CPF: 07.254.599/0001-39 e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº 0043056-13.2015.8.17.0001 CLASSE: [CÍVEL] ACAO PAULIANA AUTOR: HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA RÉU/RÉ: BANCO SAFRA S.A. E BEZERRA & SANTOS LTDA	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5007828-75.2023.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A CPF: 20.138.130/0001-00 MUNICIPIO DE ESMERALDAS CPF: 18.715.466/0001-39	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 0034450-29.2016.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (12154) ASSUNTO: [Cédula de Crédito Bancário] EXEQUENTE: BANCO BRADESCO S.A. EXECUTADO(A): ATIVA REPRESENTACOES COMERCIAIS LTDA - ME e outros	Interesse de Paulo Fraga Lacerda, Gabriel Fraga Lacerda e Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5198858-11.2022.8.13.0024 CLASSE: [CÍVEL] INVENTÁRIO (39) EDINETE DE CASSIA ORLANDI LEITE CPF: 032.243.056-90 MARCOS FRAGA LACERDA CPF: 792.843.376-15	Interesse de Edinete de Cassia Orlandi Leite
PROCESSO Nº: 5002168-08.2020.8.13.0241 CLASSE: [CÍVEL] IMISSÃO NA POSSE (113) EXPROPRIANTE: ARTUR DE JESUS NEVES CPF: 106.646.086-80 EXPROPRIANTE: WELBERTH DUQUE DA SILVA CPF: 102.230.396-16 EXPROPRIADO(A): KEYSOM LUCIO SILVEIRA MOREIRA CPF: 011.717.196-47 EXPROPRIADO(A): CLAUDIO DA COSTA MARCAL CPF: 032.600.696-66 EXPROPRIADO(A): MG ROLLER EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA - ME CPF: 14.294.519/0001-34	Interesse de Edinete de Cassia Orlandi Leite Obs. Relativo a esta demanda <u>há um contrato específico</u> firmado entre as partes, conforme anexo.





PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, devidamente identificadas e qualificadas no instrumento ora aditado resolvem, de comum acordo, firmar o "PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)" firmado em 10 de junho de 2023, alterando a qualificação do **LOCATÁRIO** e **FIADOR**, passando a vigorar da seguinte forma:

Na qualidade de **LOCADORA**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rm.gestaoenegociosimobiliarios@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **LOCATÁRIO**:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 - Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

Na qualidade de **FIADORA**:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 29.513.498/0001-78, inscrição estadual nº 003116622.00-95, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua A, nº 230, Fernão Dias, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

As demais disposições estabelecidas no "CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)" permanecem inalteradas. E por estarem de acordo com





todas as condições e termos aqui explicitados, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Esmeraldas/MG, 10 de outubro de 2023.

LOCADORA:

RAFAEL
HENRIQUE MAIA
MARQUES

Assinado digitalmente por RAFAEL HENRIQUE MAIA
MARQUES
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC OAB, OU=13704488000180
OU=Presencial, OU=Assinatura Tipo A3, OU=ADVOGADO,
CN=RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2023.10.16 17:59:46-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.2

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

LOCATÁRIA:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 42.429.315/0001-07

FIADORA:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 29.513.498/0001-78

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO Nº 02 C)

Na qualidade de **LOCADORA**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rafaelmarques@gmx.fr, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **LOCATÁRIA**:

ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA, nome fantasia ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICO, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.316.236/0001-81, estabelecida na Rua Costa Capanema, nº 273, Bairro: Jardim Industrial, CEP: 32215-300, Contagem - MG, neste ato representada pelo seu sócio administrador **EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI**, brasileiro, advogado, casado sob regime de separação de bens, inscrito no CPF sob nº 085.242.279-23, documento de identidade 98525459, SPP, PR, residente na Rua Gustavo Ladeira, nº 11, bloco 2, apto 707, Bairro Paqueta, Belo Horizonte/MG - CEP: 31.330-572.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justo e acertado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de parte do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG, identificado por **GALPÃO Nº 02 C**, doravante denominado imóvel, estabelecido na Rodovia MG 060, nº 400, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, Brasil, CEP nº. 32.800-095.

1.1.1. A presente locação restringe-se apenas à área de 1.008 m² (mil e oito metros quadrados), do **Galpão nº 02 C**, correspondendo a 1.008 m² referente ao piso do galpão; sem benfeitorias, pé direito 08 m (oito metros) e utilização de 141,00 m² referente às áreas comuns; pátio exclusivo próximo de 4.000,00 m², desde que não atrapalhe os demais inquilinos.

1.2. A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel descrito no item 1.1. supra, neste ato, livre de qualquer objeto ou coisa, no estado em que se encontra, conforme descrito no anexo laudo de vistoria anexo (Anexo I), que assinado pelas partes neste ato passa a fazer parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

1.3. Caberá à **LOCATÁRIA** as providências necessárias à obtenção do alvará de operação e localização e de obter todas as demais licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes para o desenvolvimento de suas atividades.

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmarmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

1

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590363200010362266639

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590363200010362266639>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:03

Num. 10366298170 - Pág. 1



1.4. A LOCADORA declara que no ato da locação, existe 1000A disponíveis da subestação do condomínio da LOCADORA, sendo que esta garante o fornecimento e funcionamento de 300A à disposição da LOCATÁRIA.

1.4.2 Caso não seja garantido a corrente de 300A, a LOCATÁRIA poderá rescindir o contrato unilateralmente sem a incidência de qualquer penalidade contratual.

2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação é de **24 (vinte e quatro) meses**, com início no dia **01 de outubro de 2024** e término previsto para o dia **01 de outubro de 2026**.

2.2. A vigência supra estabelecida independe do início ou conclusão das obras que porventura venham a ser realizadas no imóvel ou do início das atividades da LOCATÁRIA.

2.3. Imediatamente após a assinatura do contrato, a LOCATÁRIA terá acesso liberado e irrestrito ao imóvel locado, devendo, porém, respeitar os espaços objeto do contrato e não atrapalhar as atividades dos demais inquilinos dos demais galpões anexos ao imóvel.

2.4. Decorrido o prazo de vigência estabelecido em 2.1 supra, se o locatário continuar na posse do imóvel, sem oposição do locador, a locação será automaticamente prorrogada por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais.

2.5. Prorrogada a locação por prazo indeterminado, ambas as partes poderão denunciar o contrato a qualquer tempo, sem a incidência de multa, mediante notificação por escrito e com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sob pena de multa no valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel em vigor.

2.6. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram e o complementam, e desde que acordado por escrito pelas partes.

3. DO ALUGUEL

3.1. A LOCATÁRIA pagará mensalmente à LOCADORA, a título de aluguel, a quantia de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** por mês, em moeda corrente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta corrente, transferência eletrônica ou PIX na conta corrente indicada abaixo:

BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A (341)
AGÊNCIA: 0689
CONTA CORRENTE: 98574-5
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
CNPJ: 51.118.416/0001-40
CHAVE PIX (CNPJ): 51.118.416/0001-40
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

2

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590363200010362266639

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590363200010362266639>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:03

Num. 10366298170 - Pág. 2



3.1.1. A **LOCATÁRIA** deverá realizar ainda um depósito caução no valor de 03 (três) aluguéis na data da assinatura do presente contrato, equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), na conta indicada acima.

3.1.2. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a **LOCATÁRIA** será restituída do montante depositado a título de caução, conforme item 3.1.1. com os rendimentos que foram apurados mediante os Fatores de Atualização Monetária Baseados na variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC de acordo com os índices da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

3.2. A quitação quanto ao pagamento de aluguéis que ocorrerem por meio de cheque fica condicionada à compensação do mesmo pelo Banco sacado. O cheque que, porventura, não for compensado por insuficiência de fundos, ou por qualquer outro motivo, sujeita a **LOCATÁRIA** inadimplente à ação de despejo e às penalidades previstas neste Contrato, além das despesas efetivadas em função da devolução do cheque.

3.3. O prazo do pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido pela **LOCADORA** não implicará em moratória. Se o atraso eventualmente for permitido pela **LOCADORA**, este se dará por mera tolerância, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela **LOCATÁRIA** e pelos **FIADORES** como modificativo de quaisquer das suas obrigações previstas neste Contrato.

3.4. No caso de eventual renovação do contrato de locação, fica estabelecido que o sistema de cálculo do aluguel é imutável, devendo ser mantida a periodicidade e o índice de correção adotados neste contrato.

3.5. Servirá como prova do cumprimento das obrigações de pagamento, que incumbem à **LOCATÁRIA**, os comprovantes de depósito e/ou transferência na conta da **LOCADORA**.

4. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

4.1. Para preservar o equilíbrio contratual, fica desde já ajustado entre as partes que o aluguel será reajustado com periodicidade anual, a partir da data de assinatura do presente contrato, pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.2. Em sendo legalmente permitida a adoção de periodicidade de reajustamento menor que aquela prevista no item 5.1 supra, fica desde já convencionado que o aluguel passará automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida e, se não houver impedimento legal, pela periodicidade mensal.

4.3. As partes resolvem para efeito de atualização do valor do aluguel, tendo em vista a defasagem de tempo existente entre a coleta de preços formadores do índice estipulado e a data de sua divulgação, adotar como índice base de reajustamento o Índice Geral de Preços -Mercado (IGP-M) correspondente ao mês anterior ao de início do prazo de vigência da locação e aqueles que corresponderem aos meses anteriores ao de reajuste de cada aluguel.

4.4. Na hipótese do Índice Geral de Preços -Mercado (IGP-M) tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), também coletado pela Fundação Getúlio Vargas ou, caso este índice





também não possa ser utilizado, por outro escolhido pela **LOCADORA** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

5. DAS DEMAIS DESPESAS DA LOCAÇÃO

5.1. Além do aluguel, pagará a **LOCATÁRIA**, mensalmente, as seguintes despesas:

- A. Todas as despesas de manutenção e conservação do imóvel locado.
- B. O consumo de energia elétrica, água e gás, bem como de qualquer outro fornecimento específico, que serão medidos através de equipamento próprio a ser instalado pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas. Os pagamentos dos valores correspondentes serão efetuados diretamente pela **LOCATÁRIA** aos respectivos fornecedores.
- C. O Imposto Predial e Territorial Urbano, cujo valor a ser cobrado pela **LOCADORA** será proporcional à área do imóvel locado em relação à área total do terreno, a ser apurando mensalmente mediante rateio entre os demais inquilinos.
- D. Condomínio, fixado em rateio, apurado mensalmente pela **LOCADORA**, englobando os custos operacionais da portaria, segurança, serviços de jardinagem, manutenção, conservação e limpeza de pátio.
- E. Todos os tributos, encargos ou taxas, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir especificamente sobre o imóvel locado ou sobre as atividades nele exercidas.
- F. Seguro de incêndio e de responsabilidade civil contra terceiro, específico do imóvel objeto deste contrato, que será contratado pela **LOCATÁRIA**, em companhia de seguros de sua livre escolha, desde que nacionalmente conhecida, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel, ficando facultado à **LOCADORA** efetuar o pagamento e cobrar o ressarcimento da **LOCATÁRIA** ou encaminhá-lo à **LOCATÁRIA** para que esta efetue o pagamento na data de seu vencimento e encaminhe o comprovante à **LOCADORA**.
- G. Todas as despesas, encargos ou custos não citados expressamente neste contrato, mas que direta ou indiretamente incidam sobre o imóvel ou as atividades nele exercidas ou sejam decorrentes deste contrato.

5.2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento de qualquer despesa acima prevista na data de seu respectivo vencimento, poderá a **LOCADORA** pagá-la, sem a isto estar obrigada, cobrando posteriormente da **LOCATÁRIA** o valor efetivamente desembolsado, acrescido das penalidades previstas na cláusula 13 infra e de uma taxa de administração fixada desde já em 10% (dez por cento) da importância paga pela **LOCADORA**.

6. DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES

6.1. Quaisquer avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas à **LOCADORA**, deverão ser imediatamente enviados a esta no endereço supramencionado, sob pena de ficar a **LOCATÁRIA** responsável por multas, juros, custos e quaisquer outros acréscimos decorrentes da sua omissão e perdas e danos ocasionados à **LOCADORA**.

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

4

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590363200010362266639

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590363200010362266639>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:03

Num. 10366298170 - Pág. 4



6.2. A **LOCATÁRIA**, neste ato, outorga poderes ao seu gerente, preposto ou encarregado pelo imóvel locado para receber todas as citações, intimações e notificações relativas ao presente contrato, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

7. DO ATRASO NO PAGAMENTO

7.1. O pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios legais e contratuais após o seu vencimento será automaticamente acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito, adotando-se o critério de correção monetária estabelecido neste instrumento.

7.2. Caso a **LOCADORA** recorra à cobrança judicial do débito, além das sanções previstas no item 7.1 supra, a **LOCATÁRIA** arcará ainda com o pagamento das custas judiciais e extrajudiciais, bem como dos honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento).

8. DO USO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente ao desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**, atividades estas que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**.

8.2. É vedado o depósito de materiais que exalem mau cheiro ou o uso de aparelhos que produzem ruídos e incômodos a vizinhança.

8.3. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita da **LOCADORA**, exceto para as empresas do mesmo grupo econômico, controlada ou controladora e contratadas.

8.4. As partes ajustam que a **LOCATÁRIA**, deverá manter o imóvel locado limpo durante todo o prazo de vigência da locação, sendo está a única responsável pelo recolhimento adequado do lixo. É vedado à **LOCATÁRIA** depositar lixo, entulhos e ferro velho no entorno do imóvel ora locado, podendo usar o pátio para armazenar paletes, porta paletes, vigas de aço para construção de galpão e colunas de aço.

8.5. Fica desde já estabelecido que se porventura a **LOCADORA** verificar o depósito de lixo, entulhos e ferro velho pela **LOCATÁRIA** de forma irregular, poderá executar a retirada, devendo a **LOCATÁRIA** ressarcir-lhe imediatamente de todas as despesas efetuadas para tal, acrescido de uma taxa de 0,1% do valor do aluguel, sem prejuízo da aplicação da multa estabelecida na cláusula décima terceira infra.

8.6. As partes estabelecem ainda que se porventura a **LOCATÁRIA**, quando da devolução do imóvel, deixar no imóvel locado ou em seu entorno, quaisquer bens móveis, avariados ou não, esta será notificada pela **LOCADORA** para retirar esses bens móveis no prazo máximo de 10 (dez) dias. Caso os bens móveis não sejam retirados no prazo estabelecido, serão estes considerados como abandonados, podendo a **LOCADORA** adotar todos os procedimentos necessários para que os órgãos públicos competentes promovam a remoção dos mesmos. No período correspondente entre a data de devolução do imóvel e a remoção dos referidos





bens móveis pela **LOCATÁRIA** ou pela autoridade competente, será cobrado da **LOCATÁRIA** multa diária no valor de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** por cada bem móvel abandonado.

9. DAS BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem a prévia anuência da **LOCADORA**, ficando obrigada a remover as benfeitorias realizadas sem esta autorização, caso seja solicitada pela **LOCADORA**.

9.2. Finda a locação, as benfeitorias úteis e voluptuárias que não possam ser removidas sem danos para o mesmo, poderão ser incorporadas ao imóvel a critério da **LOCADORA**. As benfeitorias necessárias serão indenizadas pela **LOCADORA** caso sejam pagas pela **LOCATÁRIA**, conforme art. 35 da Lei 8.245/91. A **LOCATÁRIA**, ao final da locação, poderá optar por entregar o imóvel com todas as benfeitorias, parte destas ou entregar o imóvel no estado original.

9.3. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias já existentes em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer, à sua custa exclusiva, os reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo o imóvel, quando finda a locação, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, com a pintura em perfeito estado, totalmente adequado ao uso a que se destinava, de forma que possa o mesmo ser imediatamente ocupado por outro locatário, observado o disposto no item **8.2** supra e conforme termo de vistoria inicial.

9.4. Fica estabelecido, para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, que a **LOCADORA** somente receberá as chaves do imóvel em definitivo, após a vistoria regular por ela realizada, assistida pela **LOCATÁRIA**, valendo as suas conclusões para todos os efeitos legais, como prova de possíveis avarias, defeitos ou estragos ocorridos.

9.5. As contas de luz, força, água, impostos etc., correspondentes ao fornecimento até a data efetiva e real da restituição das chaves, vencidas ou a vencer, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos da cláusula quinta.

10. DA VISTORIA E DAS VISITAS

10.1. É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar e visitar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros por ela indicados, desde que comunique à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

10.2. Se, durante qualquer vistoria ou visita, for constatada a existência de danos e/ou estragos no imóvel, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada a iniciar imediatamente os procedimentos necessários ao seu reparo e concluí-los o mais rapidamente possível de forma que os mesmos não causem prejuízos a estrutura do imóvel, sob pena de poder a **LOCADORA** considerar rescindido este Contrato e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

11. DA RESCISÃO

11.1. Este contrato ficará rescindido, automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, dando direito à **LOCADORA** de exigir a imediata entrega do imóvel e sem que assista à **LOCATÁRIA** o direito a qualquer indenização, nas seguintes hipóteses:

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

6

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590363200010362266639

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590363200010362266639>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:03

Num. 10366298170 - Pág. 6



- A. Término do prazo de vigência do contrato;
- B. Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que a critério da **LOCADORA** impeça a sua ocupação, mesmo não havendo culpa da **LOCATÁRIA** e dos que estão sob a sua responsabilidade;
- C. Processo de desapropriação, total ou parcial, pelo Poder Público;
- D. Decretação de liquidação extrajudicial ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**;
- E. Falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativo aos aluguéis devidos nas respectivas datas de vencimento;
- F. Pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiver em mora perante a **LOCADORA**;
- G. Falta de cumprimento pela **LOCATÁRIA** de toda e qualquer obrigação prevista neste CONTRATO, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo LOCADOR.

14. DAS PENALIDADES

14.1. Sem prejuízo da aplicação das penalidades específicas previstas neste contrato para cada infração, sujeita-se a **LOCATÁRIA**, além da rescisão contratual de pleno direito, ao pagamento de uma multa equivalente a 04 (quatro) aluguéis vigentes à época, acrescido das perdas e danos e dos lucros cessantes, quando ocorrerem os seguintes casos:

- A. Inadimplemento de qualquer uma das cláusulas ou condições deste contrato, desde que não sanada dentro do prazo constante da notificação enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** com esta finalidade.
- B. Falência da **LOCATÁRIA**.

15. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL ESTABELECIDO

15.1. Se a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado antes dos 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de **01 de outubro de 2024**, conforme ajustado neste instrumento, pagará à **LOCADORA** uma multa compensatória equivalente ao valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão deste, independentemente do tempo que restar para o término do contrato.

16. DOS SUCESSORES E HERDEIROS

16.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores para todos os fins de direito.

17. DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

7

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590363200010362266639

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590363200010362266639>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:03

Num. 10366298170 - Pág. 7



17.1. A **LOCADORA** não responderá após a entrega do imóvel à **LOCATÁRIA**, e enquanto esta estiver em sua posse, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes a mesma ou a terceiros, porventura existentes no imóvel, cabendo à **LOCATÁRIA**, se assim o desejar, instalar os dispositivos de segurança que entender convenientes.

17.2. Incumbe a **LOCATÁRIA**, por sua conta e risco, satisfazer, as exigências das autoridades sanitárias como fazer os pedidos de ligação e desligamento de luz, força, água e telefone, junto aos órgãos competentes.

18. DO FORO

18.1. As partes elegem o foro da comarca de Esmeraldas/MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja. Por assim estarem de acordo, assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

Esmeraldas/MG, 11 de setembro de 2024.

LOCADORA:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA**
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

Assinado digitalmente na ZapSign por
TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
Data: 12/09/2024 18:09:06.487 (UTC-0300)

LOCATÁRIA:

ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA
CNPJ nº 42.316.236/0001-81
Representada por **EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI**
CPF nº 085.242.279-23

Assinado digitalmente na ZapSign por
ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA
Data: 11/09/2024 23:16:42.404 (UTC-0300)

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____

Assinado digitalmente na ZapSign por
EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI
Data: 12/09/2024 10:08:31.498 (UTC-0300)

*Rm Consultoria E Gestao
De Negocios Ltda*

Assinado digitalmente na ZapSign por
RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
Data: 11/09/2024 09:58:06.291 (UTC-0300)

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com
Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 12 Setembro 2024, 18:09:06

Status: Assinado

Documento: Minuta Contrato De Locação GALPAO 2C ESMERALDAS_TETRA X ACOS DE MINAS_v1.4 (1).Pdf

Número: 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3

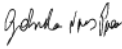
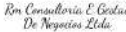
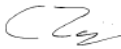
Data da criação: 11 Setembro 2024, 09:49:50

Hash do documento original (SHA256): c0e9db6072472c3cd6ddb41abbb7eac8f308f61368dc75adbf4ab066d9eeae78



Assinaturas

4 de 4 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A Data e hora da assinatura: 12 Setembro 2024, 18:09:06 Token: aec670e8-135e-4e59-8445-c810a843e8de	Assinatura  TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
Pontos de autenticação: Telefone: + 5531995656662 E-mail: nevesgabriela.p@gmail.com	Localização aproximada: -19.936559, -44.054528 IP: 177.55.225.69 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_1_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.1 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA Data e hora da assinatura: 11 Setembro 2024, 09:58:06 Token: da50fea1-6174-413c-8d6a-482fbfcf1357	Assinatura  RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
Pontos de autenticação: Telefone: + 5531988096440 E-mail: rmconsultoriaempresarialeireli@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail	Localização aproximada: -20.160739, -43.963709 IP: 187.15.118.29 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.5 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA Data e hora da assinatura: 11 Setembro 2024, 23:16:42 Token: 9e60cf2a-278d-47df-ae95-3804fcb2fc03	Assinatura  ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA
Pontos de autenticação: Telefone: + 5544999640046 E-mail: eduardo@biazam.com.br	Localização aproximada: -23.416184, -51.950618 IP: 177.183.212.36 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](#)

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 12 Setembro 2024, 18:09:06

Assinado  via ZapSign by Truora EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI Data e hora da assinatura: 12 Setembro 2024, 10:08:31 Token: c0ea8dae-5f62-4009-97d0-e859a14c5891		Assinatura  EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI
Pontos de autenticação: Telefone: + 5544999640046 E-mail: eduardo@biazam.com.br		Localização aproximada: -23.440829, -51.956233 IP: 177.173.215.249 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento [aqui](#).



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](#)

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590363200010362266639
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590363200010362266639>
Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:03



SEGUNDO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO 02 A)

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, devidamente identificadas e qualificadas no instrumento ora aditado resolvem, de comum acordo, firmar o "SEGUNDO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO 02 A)" firmado entre **TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A**, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044 e **LOTUS INDUSTRIA LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ: 48.151.605/0001-00, NIRE 312.1350124-0, com sede na RODOVIA MG 060 Nº 400 - GALPÃO 2 A ANEXO 1 - ZONA RURAL/ESTÂNCIA DAS ESMERALDAS - ESMERALDAS - MINAS GERAIS - CEP 32.809-899, alterando as cláusulas abaixo, passando a vigorar da seguinte forma:

2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação é de 24 (vinte e quatro) meses, com início no dia **01 de fevereiro de 2024** e término previsto para o dia **01 de fevereiro de 2026**.

2.2. A vigência supra estabelecida independe do início ou conclusão das obras que porventura venham a ser realizadas no imóvel ou do início das atividades da LOCATÁRIA.

2.3. Decorrido o prazo de vigência estabelecido em 2.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, devendo a LOCATÁRIA devolver o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato, sob pena de não o fazendo, arcar com as sanções previstas neste instrumento e as medidas judiciais cabíveis.

2.4. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram e o complementam, e desde que acordado por escrito pelas partes.

3. DO ALUGUEL

3.1. A LOCATÁRIA pagará mensalmente à LOCADORA, a título de aluguel, a quantia de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês**, em moeda corrente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta corrente ou PIX na conta corrente indicada pela LOCADORA.

3.2. A quitação quanto ao pagamento de aluguéis que ocorrerem por meio de cheque fica condicionada à compensação do mesmo pelo Banco sacado. O cheque que,





porventura, não for compensado por insuficiência de fundos, ou por qualquer outro motivo, sujeita a LOCATÁRIA inadimplente à ação de despejo e às penalidades previstas neste Contrato, além das despesas efetivadas em função da devolução do cheque.

3.3. O prazo do pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido pela LOCADORA não implicará em moratória. Se o atraso eventualmente for permitido pela LOCADORA, este se dará por mera tolerância, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela LOCATÁRIA e pelos FIADORES como modificativo de quaisquer das suas obrigações previstas neste Contrato.

3.4. No caso de eventual renovação do contrato de locação, fica estabelecido que o sistema de cálculo do aluguel é imutável, devendo ser mantida a periodicidade e o índice de correção adotados neste contrato. 3.5. Servirá como prova do cumprimento das obrigações de pagamento, que incumbem à LOCATÁRIA, os comprovantes de depósito e/ou transferência na conta da LOCADORA.

As demais disposições estabelecidas no “CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)” permanecem inalteradas, sub-rogando a atual locatária [LOTUS INDUSTRIA LTDA] nos direitos e obrigações oriundas do referido contrato de locação.

E por estarem de acordo com todas as condições e termos aqui explicitados, assinam as partes o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Esmeraldas/MG, 05 de fevereiro de 2024.

LOCADORA:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

LOCATÁRIA:

LOTUS INDUSTRIA LTDA
CNPJ nº 48.151.605/0001-00

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____

RM Consultoria e Gestão de Negócios Imobiliários | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/436.733-4	MGN2342493429	21/07/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
072.874.406-60	GABRIELA NEVES PEREIRA



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 10713566 em 02/08/2023 da Empresa TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, Nire 31300107647 e protocolo 234367334 - 01/08/2023. Autenticação: 757BA6BA48E6FD1A812D99912BA2F2A07F4F2. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/436.733-4 e o código de segurança t3kC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A

CAPITAL FECHADO

CNPJ nº 20.138.130/0001-00

NIRE nº 3130010764-7

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2023.

Aos 26 (vinte e seis) dias do mês de abril do ano de 2023, às 09h00min, na sede da empresa situada na Avenida do Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP: 30.110-044, reuniram-se os acionistas da **TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.138.130/0001-00, com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais – JUCEMG sob o NIRE nº 3130010764-7, representando **A TOTALIDADE** do capital social conforme se constatou do respectivo livro de presença. Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos acionistas, nos termos do parágrafo 4º, do artigo 124, da Lei nº 6.404/76, de 15 de Dezembro de 1976. Assim reunidos os referidos acionistas, a saber: **VICTOR DANIEL SOUZA LACERDA**, brasileiro, solteiro, estudante, nascido em 14/02/2000, portador da ID/RG nº MG 18.205.810, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 141.792.406-37, residente e domiciliado na Rua Benedito José das Neves, nº 400, Casa, Bairro São Gonçalo, Contagem, Minas Gerais, CEP nº 32.042-000, titular de 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da Sociedade; **GEOVANNA PAULA SOUZA LACERDA**, brasileira, solteira, estudante, nascida em 07/03/2005, portadora da ID/RG nº MG 18.205.813, expedida pela SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 141.792.566-30, residente e domiciliado na Rua Benedito José das Neves, nº 400, Casa, Bairro São Gonçalo, Contagem, Minas Gerais, CEP nº 32.042-000; titular de 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da Sociedade; **LUCAS GABRIEL NEVES LACERDA**, brasileiro, solteiro, estudante, menor, nascido em 05/05/2006, portador da ID/RG nº MG 20.320.666, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 140.194.686-05, residente e domiciliado na Alameda dos Bandeirantes, nº 57, Condomínio Belvedere, Esmeraldas, Minas Gerais, CEP nº 35.740-000; representado legalmente pelos seus genitores **GABRIEL FRAGA LACERDA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido em 15/08/1972, portador da ID/RG nº M 5.363.359, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/MF nº 792.842.646-34 e **CARLA DE LIMA NEVES FRAGA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, nascida em 09/06/1977, portadora da ID/RG nº MG 6.052.650, expedida pela SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 889.946.786-20, ambos residentes e domiciliados na Alameda dos Bandeirantes, nº 57, Condomínio Belvedere, Esmeraldas, Minas Gerais, CEP nº 35.740-000, titular de 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da Sociedade e **JONAS GABRIEL NEVES LACERDA**, brasileiro, solteiro, estudante, nascido em 02/05/1998, portador da ID/RG nº MG 13.074.300, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 016.321.426-35, residente e domiciliado na Alameda dos Bandeirantes, nº 57, Condomínio Belvedere, Esmeraldas, Minas Gerais, CEP nº 35.740-000, titular de 25% (vinte e cinco por cento) do capital social da Sociedade. Presentes também os membros da diretoria da sociedade, composta pela Diretora Presidente – **GABRIELA NEVES PEREIRA**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, nascida em 11/06/1993, portadora da ID/RG nº MG 14.830.567 expedida pela SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 072.874.406-60, residente e domiciliada na Rua Independência, nº 670, Bairro Vista Alegre, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP 30.512-000 e pela Diretora Administrativa – **PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA**, brasileira, solteira, empresária, nascida em 22/12/1995, portadora do CPF/MF nº 072.874.416-32, Identidade MG-18.969.853 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Independência, nº 670, Bairro Jardimópolis, Belo Horizonte, Minas Gerais, CEP nº 30.512-000. Foi aclamada presidente da Assembléia a Sra. **GABRIELA NEVES PEREIRA** que, por sua vez, convidou a mim **PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA**, para secretariar os trabalhos da Assembléia. Formada assim a mesa dos trabalhos, a Sra.

Advocacia Societária | Corporate Advocacy

+ 55 31 9 8809-6440 | + 55 31 9 9522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com



Página 1 de 2



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico o registro sob o nº 10713566 em 02/08/2023 da Empresa TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, Nire 31300107647 e protocolo 234367334 - 01/08/2023. Autenticação: 757BA6BA48E6FD1A812D99912BA2F2A07F4F2. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/436.733-4 e o código de segurança t3kC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



Número do documento: 24121914590389700010362278236

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590389700010362278236>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 3/7

Num. 10366309767 - Pág. 3

Presidente abriu a sessão e, de acordo com a ordem do dia, expôs aos presentes que a reunião tinha por objetivo: **A) Eleger novos membros da Diretoria da Companhia para o triênio 2023 – 2026. Após análise e discussões relacionadas às matérias constantes da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade de votos e sem qualquer restrição, deliberaram: A)** Procedida a eleição dos novos membros da Diretoria, constatou-se eleita **GABRIELA NEVES PEREIRA**, já qualificada, para o cargo de Diretora Presidente e **PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA**, já qualificada, para o cargo de Diretora Administrativa, ambas com mandato de 03 (três) anos a contar da data da presente Ata, podendo ser reeleita por iguais períodos subsequentes, cujos cargos serão exercidos pelos Diretores nomeados: **DIRETORA PRESIDENTE – GABRIELA NEVES PEREIRA**, CPF/MF nº 072.874.406-60. **DIRETORA ADMINISTRATIVA – PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA**, CPF/MF nº 072.874.416-32.

1. As diretoras eleitas declaram, sob as penas da lei e expressamente, que não se acham incursas nas proibições de que tratam a legislação de regência, pela prática de crimes nela previstos, impeditivos do livre exercício de atividades mercantis.
2. A assinatura das diretoras eleitas na presente Ata substitui a formalização e assinatura de Termo de Posse dos membros da Diretoria disposto no §4.º do Art. 14 do Estatuto Social.
3. Fixado os honorários da diretoria em 01 (um) salário-mínimo vigente nesta data, para cada membro, devendo ser debitado na conta das despesas administrativas.

Nada mais havendo a tratar, a Presidente deu por encerrada a Assembleia, da qual, passado o tempo suficiente, foi lavrada esta ata que, lida aos presentes, foi aprovada por unanimidade e vai ser assinada eletronicamente por mim, secretária, pela Presidente da Mesa e por todos os demais presentes.

BELO HORIZONTE (MG), 26 DE ABRIL DE 2023.

- DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE, DE ACORDO COM O PROGRAMA DE REGISTRO DIGITAL IMPLANTADO PELA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS -

GABRIELA NEVES PEREIRA
DIRETORA PRESIDENTE
PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA
CPF/MF nº 072.874.406-60

PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA
DIRETORA ADMINISTRATIVA
SECRETÁRIA DA MESA
CPF/MF nº 072.874.416-32

LUCAS GABRIEL NEVES LACERDA
ACIONISTA
CPF/MF nº 140.194.686-05
Representado legalmente pelos seus genitores GABRIEL FRAGA LACERDA, CPF/MF nº 792.842.646-34 e CARLA DE LIMA NEVES FRAGA, CPF/MF nº 889.946.786-20.

JONAS GABRIEL NEVES LACERDA
ACIONISTA
CPF/MF nº 016.321.426-35

VICTOR DANIEL SOUZA LACERDA
ACIONISTA
CPF/MF nº 141.792.406-37

GEOVANNA PAULA SOUZA LACERDA
ACIONISTA
CPF/MF nº 141.792.566-30

VISTO DO ADVOGADO:

RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES
CPF/MF nº 049.900.776-01
OAB/MG 102.907

Advocacia Societária | Corporate Advocacy
+ 55 31 9 8809-6440 | + 55 31 9 9522-6440 | rafaelhmarques@gmail.com



Página 2 de 2



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 10713566 em 02/08/2023 da Empresa TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, Nire 31300107647 e protocolo 234367334 - 01/08/2023. Autenticação: 757BA6BA48E6FD1A812D99912BA2F2A07F4F2. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/436.733-4 e o código de segurança t3kC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



Número do documento: 24121914590389700010362278236
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590389700010362278236>
Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL

pág. 4/7

Num. 10366309767 - Pág. 4



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
23/436.733-4	MGN2342493429	21/07/2023

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
889.946.786-20	CARLA DE LIMA NEVES FRAGA
792.842.646-34	GABRIEL FRAGA LACERDA
072.874.406-60	GABRIELA NEVES PEREIRA
141.792.566-30	GEOVANNA PAULA SOUZA LACERDA
016.321.426-35	JONAS GABRIEL NEVES LACERDA
072.874.416-32	PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA
049.900.776-01	RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES
141.792.406-37	VICTOR DANIEL SOUZA LACERDA



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 10713566 em 02/08/2023 da Empresa TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, Nire 31300107647 e protocolo 234367334 - 01/08/2023. Autenticação: 757BA6BA48E6FD1A812D99912BA2F2A07F4F2. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/436.733-4 e o código de segurança t3kC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, de NIRE 3130010764-7 e protocolado sob o número 23/436.733-4 em 01/08/2023, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 10713566, em 02/08/2023. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Kenia Mota Santos Machado.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
072.874.406-60	GABRIELA NEVES PEREIRA

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
072.874.406-60	GABRIELA NEVES PEREIRA
072.874.416-32	PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA
792.842.646-34	GABRIEL FRAGA LACERDA
889.946.786-20	CARLA DE LIMA NEVES FRAGA
016.321.426-35	JONAS GABRIEL NEVES LACERDA
141.792.406-37	VICTOR DANIEL SOUZA LACERDA
141.792.566-30	GEOVANNA PAULA SOUZA LACERDA
049.900.776-01	RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES

Belo Horizonte. quarta-feira, 02 de agosto de 2023



Documento assinado eletronicamente por Kenia Mota Santos Machado, Servidor(a) Público(a), em 02/08/2023, às 14:27 conforme horário oficial de Brasília.



A autencidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemg](https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/validarDocumento.jsf) informando o número do protocolo 23/436.733-4.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Registro Digital

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM



Belo Horizonte. quarta-feira, 02 de agosto de 2023



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 10713566 em 02/08/2023 da Empresa TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, Nire 31300107647 e protocolo 234367334 - 01/08/2023. Autenticação: 757BA6BA48E6FD1A812D99912BA2F2A07F4F2. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 23/436.733-4 e o código de segurança t3kC Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/08/2023 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.



MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA-GERAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO 20.138.130/0001-00 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 23/04/2014	
NOME EMPRESARIAL TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE DEMAIS	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 205-4 - Sociedade Anônima Fechada			
LOGRADOURO AV DO CONTORNO	NÚMERO 6594	COMPLEMENTO SALA: 1702;	
CEP 30.110-044	BAIRRO/DISTRITO LOURDES	MUNICÍPIO BELO HORIZONTE	UF MG
ENDEREÇO ELETRÔNICO PAULOFRAGA76@GMAIL.COM		TELEFONE (31) 3390-1874/ (31) 7339-2300	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 23/04/2014	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 02/08/2023 às 15:05:59 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO Nº 02 C)

Na qualidade de **LOCADORA**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rafaelmarques@gmx.fr, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **LOCATÁRIA**:

ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA, nome fantasia ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICO, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.316.236/0001-81, estabelecida na Rua Costa Capanema, nº 273, Bairro: Jardim Industrial, CEP: 32215-300, Contagem - MG, neste ato representada pelo seu sócio administrador **EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI**, brasileiro, advogado, casado sob regime de separação de bens, inscrito no CPF sob nº 085.242.279-23, documento de identidade 98525459, SPP, PR, residente na Rua Gustavo Ladeira, nº 11, bloco 2, apto 707, Bairro Paqueta, Belo Horizonte/MG - CEP: 31.330-572.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justo e acertado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de parte do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG, identificado por **GALPÃO Nº 02 C**, doravante denominado imóvel, estabelecido na Rodovia MG 060, nº 400, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, Brasil, CEP nº. 32.800-095.

1.1.1. A presente locação restringe-se apenas à área de 1.008 m² (mil e oito metros quadrados), do **Galpão nº 02 C**, correspondendo a 1.008 m² referente ao piso do galpão; sem benfeitorias, pé direito 08 m (oito metros) e utilização de 141,00 m² referente às áreas comuns; pátio exclusivo próximo de 4.000,00 m², desde que não atrapalhe os demais inquilinos.

1.2. A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel descrito no item 1.1. supra, neste ato, livre de qualquer objeto ou coisa, no estado em que se encontra, conforme descrito no anexo laudo de vistoria anexo (Anexo I), que assinado pelas partes neste ato passa a fazer parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

1.3. Caberá à **LOCATÁRIA** as providências necessárias à obtenção do alvará de operação e localização e de obter todas as demais licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes para o desenvolvimento de suas atividades.

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmarmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

1

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590418700010362243930

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590418700010362243930>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

Num. 10366275412 - Pág. 1



1.4. A LOCADORA declara que no ato da locação, existe 1000A disponíveis da subestação do condomínio da LOCADORA, sendo que esta garante o fornecimento e funcionamento de 300A à disposição da LOCATÁRIA.

1.4.2 Caso não seja garantido a corrente de 300A, a LOCATÁRIA poderá rescindir o contrato unilateralmente sem a incidência de qualquer penalidade contratual.

2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação é de 24 (vinte e quatro) meses, com início no dia **01 de outubro de 2024** e término previsto para o dia **01 de outubro de 2026**.

2.2. A vigência supra estabelecida independe do início ou conclusão das obras que porventura venham a ser realizadas no imóvel ou do início das atividades da LOCATÁRIA.

2.3. Imediatamente após a assinatura do contrato, a LOCATÁRIA terá acesso liberado e irrestrito ao imóvel locado, devendo, porém, respeitar os espaços objeto do contrato e não atrapalhar as atividades dos demais inquilinos dos demais galpões anexos ao imóvel.

2.4. Decorrido o prazo de vigência estabelecido em 2.1 supra, se o locatário continuar na posse do imóvel, sem oposição do locador, a locação será automaticamente prorrogada por prazo indeterminado, nas mesmas bases contratuais.

2.5. Prorrogada a locação por prazo indeterminado, ambas as partes poderão denunciar o contrato a qualquer tempo, sem a incidência de multa, mediante notificação por escrito e com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sob pena de multa no valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel em vigor.

2.6. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram e o complementam, e desde que acordado por escrito pelas partes.

3. DO ALUGUEL

3.1. A LOCATÁRIA pagará mensalmente à LOCADORA, a título de aluguel, a quantia de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** por mês, em moeda corrente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta corrente, transferência eletrônica ou PIX na conta corrente indicada abaixo:

BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A (341)
AGÊNCIA: 0689
CONTA CORRENTE: 98574-5
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
CNPJ: 51.118.416/0001-40
CHAVE PIX (CNPJ): 51.118.416/0001-40
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

2

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590418700010362243930

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590418700010362243930>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

Num. 10366275412 - Pág. 2



3.1.1. A **LOCATÁRIA** deverá realizar ainda um depósito caução no valor de 03 (três) aluguéis na data da assinatura do presente contrato, equivalente a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), na conta indicada acima.

3.1.2. Finda a locação com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, a **LOCATÁRIA** será restituída do montante depositado a título de caução, conforme item 3.1.1. com os rendimentos que foram apurados mediante os Fatores de Atualização Monetária Baseados na variação de: ORTN/OTN/BTN/TR/IPC-R/INPC de acordo com os índices da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

3.2. A quitação quanto ao pagamento de aluguéis que ocorrerem por meio de cheque fica condicionada à compensação do mesmo pelo Banco sacado. O cheque que, porventura, não for compensado por insuficiência de fundos, ou por qualquer outro motivo, sujeita a **LOCATÁRIA** inadimplente à ação de despejo e às penalidades previstas neste Contrato, além das despesas efetivadas em função da devolução do cheque.

3.3. O prazo do pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido pela **LOCADORA** não implicará em moratória. Se o atraso eventualmente for permitido pela **LOCADORA**, este se dará por mera tolerância, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela **LOCATÁRIA** e pelos **FIADORES** como modificativo de quaisquer das suas obrigações previstas neste Contrato.

3.4. No caso de eventual renovação do contrato de locação, fica estabelecido que o sistema de cálculo do aluguel é imutável, devendo ser mantida a periodicidade e o índice de correção adotados neste contrato.

3.5. Servirá como prova do cumprimento das obrigações de pagamento, que incumbem à **LOCATÁRIA**, os comprovantes de depósito e/ou transferência na conta da **LOCADORA**.

4. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

4.1. Para preservar o equilíbrio contratual, fica desde já ajustado entre as partes que o aluguel será reajustado com periodicidade anual, a partir da data de assinatura do presente contrato, pelo Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M), coletado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.2. Em sendo legalmente permitida a adoção de periodicidade de reajustamento menor que aquela prevista no item 5.1 supra, fica desde já convencionado que o aluguel passará automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida e, se não houver impedimento legal, pela periodicidade mensal.

4.3. As partes resolvem para efeito de atualização do valor do aluguel, tendo em vista a defasagem de tempo existente entre a coleta de preços formadores do índice estipulado e a data de sua divulgação, adotar como índice base de reajustamento o Índice Geral de Preços -Mercado (IGP-M) correspondente ao mês anterior ao de início do prazo de vigência da locação e aqueles que corresponderem aos meses anteriores ao de reajuste de cada aluguel.

4.4. Na hipótese do Índice Geral de Preços -Mercado (IGP-M) tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), também coletado pela Fundação Getúlio Vargas ou, caso este índice





também não possa ser utilizado, por outro escolhido pela **LOCADORA** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

5. DAS DEMAIS DESPESAS DA LOCAÇÃO

5.1. Além do aluguel, pagará a **LOCATÁRIA**, mensalmente, as seguintes despesas:

- A.** Todas as despesas de manutenção e conservação do imóvel locado.
- B.** O consumo de energia elétrica, água e gás, bem como de qualquer outro fornecimento específico, que serão medidos através de equipamento próprio a ser instalado pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas. Os pagamentos dos valores correspondentes serão efetuados diretamente pela **LOCATÁRIA** aos respectivos fornecedores.
- C.** O Imposto Predial e Territorial Urbano, cujo valor a ser cobrado pela **LOCADORA** será proporcional à área do imóvel locado em relação à área total do terreno, a ser apurando mensalmente mediante rateio entre os demais inquilinos.
- D.** Condomínio, fixado em rateio, apurado mensalmente pela **LOCADORA**, englobando os custos operacionais da portaria, segurança, serviços de jardinagem, manutenção, conservação e limpeza de pátio.
- E.** Todos os tributos, encargos ou taxas, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir especificamente sobre o imóvel locado ou sobre as atividades nele exercidas.
- F.** Seguro de incêndio e de responsabilidade civil contra terceiro, específico do imóvel objeto deste contrato, que será contratado pela **LOCATÁRIA**, em companhia de seguros de sua livre escolha, desde que nacionalmente conhecida, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel, ficando facultado à **LOCADORA** efetuar o pagamento e cobrar o ressarcimento da **LOCATÁRIA** ou encaminhá-lo à **LOCATÁRIA** para que esta efetue o pagamento na data de seu vencimento e encaminhe o comprovante à **LOCADORA**.
- G.** Todas as despesas, encargos ou custos não citados expressamente neste contrato, mas que direta ou indiretamente incidam sobre o imóvel ou as atividades nele exercidas ou sejam decorrentes deste contrato.

5.2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento de qualquer despesa acima prevista na data de seu respectivo vencimento, poderá a **LOCADORA** pagá-la, sem a isto estar obrigada, cobrando posteriormente da **LOCATÁRIA** o valor efetivamente desembolsado, acrescido das penalidades previstas na cláusula 13 infra e de uma taxa de administração fixada desde já em 10% (dez por cento) da importância paga pela **LOCADORA**.

6. DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES

6.1. Quaisquer avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas à **LOCADORA**, deverão ser imediatamente enviados a esta no endereço supramencionado, sob pena de ficar a **LOCATÁRIA** responsável por multas, juros, custos e quaisquer outros acréscimos decorrentes da sua omissão e perdas e danos ocasionados à **LOCADORA**.

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

4

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Número do documento: 24121914590418700010362243930

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590418700010362243930>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

Num. 10366275412 - Pág. 4



6.2. A **LOCATÁRIA**, neste ato, outorga poderes ao seu gerente, preposto ou encarregado pelo imóvel locado para receber todas as citações, intimações e notificações relativas ao presente contrato, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

7. DO ATRASO NO PAGAMENTO

7.1. O pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios legais e contratuais após o seu vencimento será automaticamente acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito, adotando-se o critério de correção monetária estabelecido neste instrumento.

7.2. Caso a **LOCADORA** recorra à cobrança judicial do débito, além das sanções previstas no item 7.1 supra, a **LOCATÁRIA** arcará ainda com o pagamento das custas judiciais e extrajudiciais, bem como dos honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento).

8. DO USO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente ao desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**, atividades estas que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**.

8.2. É vedado o depósito de materiais que exalem mau cheiro ou o uso de aparelhos que produzem ruídos e incômodos a vizinhança.

8.3. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita da **LOCADORA**, exceto para as empresas do mesmo grupo econômico, controlada ou controladora e contratadas.

8.4. As partes ajustam que a **LOCATÁRIA**, deverá manter o imóvel locado limpo durante todo o prazo de vigência da locação, sendo está a única responsável pelo recolhimento adequado do lixo. É vedado à **LOCATÁRIA** depositar lixo, entulhos e ferro velho no entorno do imóvel ora locado, podendo usar o pátio para armazenar paletes, porta paletes, vigas de aço para construção de galpão e colunas de aço.

8.5. Fica desde já estabelecido que se porventura a **LOCADORA** verificar o depósito de lixo, entulhos e ferro velho pela **LOCATÁRIA** de forma irregular, poderá executar a retirada, devendo a **LOCATÁRIA** ressarcir-la imediatamente de todas as despesas efetuadas para tal, acrescido de uma taxa de 0,1% do valor do aluguel, sem prejuízo da aplicação da multa estabelecida na cláusula décima terceira infra.

8.6. As partes estabelecem ainda que se porventura a **LOCATÁRIA**, quando da devolução do imóvel, deixar no imóvel locado ou em seu entorno, quaisquer bens móveis, avariados ou não, esta será notificada pela **LOCADORA** para retirar esses bens móveis no prazo máximo de 10 (dez) dias. Caso os bens móveis não sejam retirados no prazo estabelecido, serão estes considerados como abandonados, podendo a **LOCADORA** adotar todos os procedimentos necessários para que os órgãos públicos competentes promovam a remoção dos mesmos. No período correspondente entre a data de devolução do imóvel e a remoção dos referidos





bens móveis pela **LOCATÁRIA** ou pela autoridade competente, será cobrado da **LOCATÁRIA** multa diária no valor de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** por cada bem móvel abandonado.

9. DAS BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem a prévia anuência da **LOCADORA**, ficando obrigada a remover as benfeitorias realizadas sem esta autorização, caso seja solicitada pela **LOCADORA**.

9.2. Finda a locação, as benfeitorias úteis e voluptuárias que não possam ser removidas sem danos para o mesmo, poderão ser incorporadas ao imóvel a critério da **LOCADORA**. As benfeitorias necessárias serão indenizadas pela **LOCADORA** caso sejam pagas pela **LOCATÁRIA**, conforme art. 35 da Lei 8.245/91. A **LOCATÁRIA**, ao final da locação, poderá optar por entregar o imóvel com todas as benfeitorias, parte destas ou entregar o imóvel no estado original.

9.3. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias já existentes em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer, à sua custa exclusiva, os reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo o imóvel, quando finda a locação, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, com a pintura em perfeito estado, totalmente adequado ao uso a que se destinava, de forma que possa o mesmo ser imediatamente ocupado por outro locatário, observado o disposto no item **8.2** supra e conforme termo de vistoria inicial.

9.4. Fica estabelecido, para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, que a **LOCADORA** somente receberá as chaves do imóvel em definitivo, após a vistoria regular por ela realizada, assistida pela **LOCATÁRIA**, valendo as suas conclusões para todos os efeitos legais, como prova de possíveis avarias, defeitos ou estragos ocorridos.

9.5. As contas de luz, força, água, impostos etc., correspondentes ao fornecimento até a data efetiva e real da restituição das chaves, vencidas ou a vencer, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos da cláusula quinta.

10. DA VISTORIA E DAS VISITAS

10.1. É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar e visitar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros por ela indicados, desde que comunique à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

10.2. Se, durante qualquer vistoria ou visita, for constatada a existência de danos e/ou estragos no imóvel, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada a iniciar imediatamente os procedimentos necessários ao seu reparo e concluí-los o mais rapidamente possível de forma que os mesmos não causem prejuízos a estrutura do imóvel, sob pena de poder a **LOCADORA** considerar rescindido este Contrato e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

11. DA RESCISÃO

11.1. Este contrato ficará rescindido, automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, dando direito à **LOCADORA** de exigir a imediata entrega do imóvel e sem que assista à **LOCATÁRIA** o direito a qualquer indenização, nas seguintes hipóteses:





- A. Término do prazo de vigência do contrato;
- B. Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que a critério da **LOCADORA** impeça a sua ocupação, mesmo não havendo culpa da **LOCATÁRIA** e dos que estão sob a sua responsabilidade;
- C. Processo de desapropriação, total ou parcial, pelo Poder Público;
- D. Decretação de liquidação extrajudicial ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**;
- E. Falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativo aos aluguéis devidos nas respectivas datas de vencimento;
- F. Pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiver em mora perante a **LOCADORA**;
- G. Falta de cumprimento pela **LOCATÁRIA** de toda e qualquer obrigação prevista neste CONTRATO, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo LOCADOR.

14. DAS PENALIDADES

14.1. Sem prejuízo da aplicação das penalidades específicas previstas neste contrato para cada infração, sujeita-se a **LOCATÁRIA**, além da rescisão contratual de pleno direito, ao pagamento de uma multa equivalente a 04 (quatro) aluguéis vigentes à época, acrescido das perdas e danos e dos lucros cessantes, quando ocorrerem os seguintes casos:

- A. Inadimplemento de qualquer uma das cláusulas ou condições deste contrato, desde que não sanada dentro do prazo constante da notificação enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** com esta finalidade.
- B. Falência da **LOCATÁRIA**.

15. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL ESTABELECIDO

15.1. Se a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado antes dos 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de **01 de outubro de 2024**, conforme ajustado neste instrumento, pagará à **LOCADORA** uma multa compensatória equivalente ao valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão deste, independentemente do tempo que restar para o término do contrato.

16. DOS SUCESSORES E HERDEIROS

16.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores para todos os fins de direito.

17. DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL





17.1. A LOCADORA não responderá após a entrega do imóvel à LOCATÁRIA, e enquanto esta estiver em sua posse, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes a mesma ou a terceiros, porventura existentes no imóvel, cabendo à LOCATÁRIA, se assim o desejar, instalar os dispositivos de segurança que entender convenientes.

17.2. Incumbe a LOCATÁRIA, por sua conta e risco, satisfazer, as exigências das autoridades sanitárias como fazer os pedidos de ligação e desligamento de luz, força, água e telefone, junto aos órgãos competentes.

18. DO FORO

18.1. As partes elegem o foro da comarca de Esmeraldas/MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja. Por assim estarem de acordo, assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

Esmeraldas/MG, 11 de setembro de 2024.

LOCADORA:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

Assinado digitalmente na ZapSign por
TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
Data: 12/09/2024 18:09:06.487 (UTC-0300)

LOCATÁRIA:

ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA
CNPJ nº 42.316.236/0001-81
Representada por EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI
CPF nº 085.242.279-23

Assinado digitalmente na ZapSign por
ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA
Data: 11/09/2024 23:16:42.404 (UTC-0300)

TESTEMUNHAS:

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____

Nome: _____
CPF: _____
CI: _____

Assinado digitalmente na ZapSign por
EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI
Data: 12/09/2024 10:08:31.498 (UTC-0300)

Rm Consultoria E Gestao
De Negocios Ltda

Assinado digitalmente na ZapSign por
RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
Data: 11/09/2024 09:58:06.291 (UTC-0300)

RM Consultoria e Gestão de Negócios Ltda | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com
Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 12 Setembro 2024, 18:09:06

Status: Assinado

Documento: Minuta Contrato De Locação GALPAO 2C ESMERALDAS_TETRA X ACOS DE MINAS_v1.4 (1).Pdf

Número: 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3

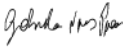
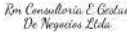
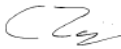
Data da criação: 11 Setembro 2024, 09:49:50

Hash do documento original (SHA256): c0e9db6072472c3cd6ddb41abbb7eac8f308f61368dc75adbf4ab066d9eeae78



Assinaturas

4 de 4 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A Data e hora da assinatura: 12 Setembro 2024, 18:09:06 Token: aec670e8-135e-4e59-8445-c810a843e8de	Assinatura  TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
Pontos de autenticação: Telefone: + 5531995656662 E-mail: nevesgabriela.p@gmail.com	Localização aproximada: -19.936559, -44.054528 IP: 177.55.225.69 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 16_1_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/16.1 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA Data e hora da assinatura: 11 Setembro 2024, 09:58:06 Token: da50fea1-6174-413c-8d6a-482fbfcf1357	Assinatura  RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
Pontos de autenticação: Telefone: + 5531988096440 E-mail: rmconsultoriaempresarialeireli@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail	Localização aproximada: -20.160739, -43.963709 IP: 187.15.118.29 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.5 Mobile/15E148 Safari/604.1
Assinado  via ZapSign by Truora ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA Data e hora da assinatura: 11 Setembro 2024, 23:16:42 Token: 9e60cf2a-278d-47df-ae95-3804fcb2fc03	Assinatura  ACOS DE MINAS PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA
Pontos de autenticação: Telefone: + 5544999640046 E-mail: eduardo@biazam.com.br	Localização aproximada: -23.416184, -51.950618 IP: 177.183.212.36 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 12 Setembro 2024, 18:09:06

Assinado  via ZapSign by Truora EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI Data e hora da assinatura: 12 Setembro 2024, 10:08:31 Token: c0ea8dae-5f62-4009-97d0-e859a14c5891		Assinatura  EDUARDO AUGUSTO ZAMPIERI
Pontos de autenticação: Telefone: + 5544999640046 E-mail: eduardo@biazam.com.br		Localização aproximada: -23.440829, -51.956233 IP: 177.173.215.249 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 17_6_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/17.6 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento [aqui](#).



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em [zapsign.com.br](#)

ZapSign 8820788a-3790-4d21-aa64-94b36c4c8cb3. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS
DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)

Na qualidade de **LOCADORA**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rm.gestaoenegociosimobiliarios@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **LOCATÁRIA**:

BEL MICRO TECNOLOGIA S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.052.559/0001-03, NIRE 31300136736, com sede estabelecida na Avenida das Américas, nº 65, Bairro Campina Verde, Contagem, Minas Gerais, CEP 32145-000.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justo e acertado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de parte do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG, identificado por GALPÃO Nº 01, doravante denominado imóvel, estabelecido na Rodovia MG 060, nº 400, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, Brasil, CEP nº. 35.740-000.

- A presente locação restringe-se às seguintes áreas do **GALPÃO Nº 01**, correspondendo: Piso do galpão = 5.544,00 m² (com plataformas de carga, estrutura para ponta rolante); Cobertura de docas = 100,00 m²; Áreas de apoio = 650,00 m² (cozinha, refeitório, vestiários e banheiros); Escritório = 650,00 m² (segundo piso, com banheiros coletivos), totalizando aproximadamente R\$ 7.000,00 m², juntamente com área de pátio pavimentado de 4.786 m² privativo do GALPÃO nº 01, além das áreas comuns de circulação.

1.2. A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel descrito no item 1.1. supra, neste ato, livre de qualquer objeto ou coisa, no estado em que se encontra, conforme descrito no anexo laudo de vistoria anexo (Anexo I), que assinado pelas partes neste ato passa a fazer parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

1.3. Caberá à **LOCATÁRIA** as providências necessárias à obtenção do alvará de operação e localização e de obter todas as demais licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes para o desenvolvimento de suas atividades.

1
SL RM

Clicksign 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7



1.4. Caberá à **LOCATÁRIA** providenciar a elaboração e aprovação de projetos de incêndio, acompanhamento até a emissão do AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e CLCB - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros. O custo total da elaboração e aprovação de projetos de incêndio, limitado ao valor total de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), será inicialmente custeado pela **LOCATÁRIA**, sendo que tal valor (custo total), após 01 (um ano) de carência, será dividido em 48 (quarenta e oito) parcelas e abatido das parcelas dos aluguéis a serem pagos de forma mensal.

1.5. A **LOCATÁRIA** poderá realizar obras de expansão e edificação de novo Galpão, sempre observando o padrão mínimo de estrutura, materiais e acabamentos já existentes no local, cabendo à **LOCATÁRIA** as providências necessárias à obtenção do alvará de construção, elaboração e aprovação de projetos e demais licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes para a respectiva edificação, se obrigando a **LOCADORA** a apresentar toda a documentação necessária e se responsabilizando por eventuais pendências a serem sanadas.

1.6. A **LOCATÁRIA** declara ciente de que os GALPÕES N° 01, GALPÃO N° 02 "A"; GALPÃO N° 02 "B", GALPÃO N° 02 "C" não possuem registro da averbação das construções no registro da INTEGRALIDADE DO IMÓVEL registrado na matrícula n° 27.097, sendo que tal regularização está em trâmite.

1.7. A **LOCATÁRIA** declara ciente de que recai sobre a INTEGRALIDADE DO IMÓVEL registrado na matrícula n° 27.097 uma dívida de IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano, Anulação de Débito Fiscal discutida na AÇÃO ANULATÓRIA DE DÉBITO FISCAL [REVISÃO LANÇAMENTO DO IPTU] COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA de n° 5007828-75.2023.8.13.0241 em trâmite perante a 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da comarca de Esmeraldas, cuja exigibilidade será suspensa e não afetará a eventual transferência de propriedade do imóvel em caso do exercício do direito de compra.

2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação é de 60 (sessenta meses) meses, com início no dia 18 de junho de 2024 e término previsto para o dia 18 de junho de 2029, havendo um prazo de carência de 30 (trinta) dias para a **LOCATÁRIA** promover os ajustes e adequações no imóvel, bem como promover sua mudança.

2.2. A vigência supra estabelecida independe do início ou conclusão das obras que porventura venham a ser realizadas no imóvel ou do início das atividades da **LOCATÁRIA**.

2.3. Imediatamente após a assinatura do contrato, a **LOCATÁRIA** terá acesso liberado e irrestrito ao imóvel locado para preparar o local para a sua mudança, vistoriar e informar se pretende locar, adquirir, ou solicitar a remoção de determinados móveis e utensílios que guarnecem o local [tais como gaiolas, *porta pallets*, móveis de escritório, ar condicionados, etc.], devendo, porém, respeitar os espaços objeto do contrato e não atrapalhar as atividades dos demais inquilinos dos demais galpões [Galpão n° 02 A, Galpão n° 02 B e Galpão n° 02 C] anexos ao imóvel.

2.4. Decorrido o prazo de vigência estabelecido em 2.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, devendo a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato, sob pena de não o fazendo, arcar com as sanções previstas neste instrumento e as medidas judiciais cabíveis.

2.5. A presente locação poderá ser prorrogada ou renovada, caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram e o complementam, e desde que acordado por escrito pelas partes.

2
SL RM

Clicksign 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7



Número do documento: 24121914590432900010362267399

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590432900010362267399>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

3. DO ALUGUEL

3.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente à **LOCADORA**, a título de aluguel, os seguintes valores de acordo com o escalonamento abaixo:

- 1º Ano de vigência do contrato de locação – R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais;
- 2º Ano de vigência do contrato de locação – R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) mensais;
- 3º Ano de vigência do contrato de locação – R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) mensais;
- 4º Ano de vigência do contrato de locação – R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) mensais;
- 5º Ano de vigência do contrato de locação – R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) mensais.

Os valores dos aluguéis mensais deverão ser depositados em moeda corrente, até o 1º (primeiro) dia do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta corrente, transferência eletrônica ou PIX na conta corrente indicada abaixo:

BANCO DO BRASIL S/A (001)
AGÊNCIA: 8564-2
CTA CORRENTE: 4646-9
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
CNPJ: 51.118.416/0001-40
CHAVE PIX: CNPJ: 51.118.416/0001-40
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA

3.2. O prazo do pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido pela **LOCADORA** não implicará em moratória. Se o atraso eventualmente for permitido pela **LOCADORA**, este se dará por mera tolerância, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela **LOCATÁRIA** e pelos **FIADORES** como modificativo de quaisquer das suas obrigações previstas neste Contrato.

3.3. No caso de eventual renovação do contrato de locação, ficará condicionado a uma nova negociação, com base nos parâmetros de mercado atual.

3.4. Servirá como prova do cumprimento das obrigações de pagamento, que incumbem à **LOCATÁRIA**, os comprovantes de depósito e/ou transferência na conta da **LOCADORA**.

4. DA OPÇÃO DE COMPRA DO IMÓVEL LOCADO

4.1. Dentro do prazo de vigência da locação a **LOCATÁRIA** poderá exercer o direito de compra do imóvel objeto da locação nas condições especificadas em proposta específica.

4.2. Uma vez que a **LOCATÁRIA** tenha concretizado a compra do imóvel, deixarão de ser devidos os aluguéis a partir da respectiva data.

4.3. Exercendo a opção de compra da integralidade do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá sub-rogar-se nos direitos e obrigações referentes aos contratos de locação dos anexos em vigência (galpões anexos ao principal), devendo respeitar todas suas cláusulas sem exceção.

3
SL RM

Clicksign 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7



Número do documento: 24121914590432900010362267399
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590432900010362267399>
Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

5. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

5.1. Para preservar o equilíbrio contratual, fica desde já ajustado entre as partes que o aluguel será reajustado com periodicidade anual, a partir da data de assinatura do presente contrato, pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo IBGE.

5.2. Em sendo legalmente permitida a adoção de periodicidade de reajustamento menor que aquela prevista no item 5.1 supra, fica desde já convencionado que o aluguel passará automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida e, se não houver impedimento legal, pela periodicidade mensal.

5.3. As partes resolvem para efeito de atualização do valor do aluguel, tendo em vista a defasagem de tempo existente entre a coleta de preços formadores do índice estipulado e a data de sua divulgação, adotar como índice base de reajustamento o IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo correspondente ao mês anterior ao de início do prazo de vigência da locação e aqueles que corresponderem aos meses anteriores ao de reajuste de cada aluguel.

5.4. Na hipótese do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), coletado pela Fundação Getúlio Vargas ou, caso este índice também não possa ser utilizado, por outro escolhido pela **LOCADORA** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

6. DAS DEMAIS DESPESAS DA LOCAÇÃO

6.1. Além do aluguel, pagará a **LOCATÁRIA**, mensalmente, as seguintes despesas:

- A. Todas as despesas de manutenção e conservação do imóvel locado.
- B. O consumo de energia elétrica, água e gás, bem como de qualquer outro fornecimento específico, que serão medidos através de equipamento próprio a ser instalado pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas. Os pagamentos dos valores correspondentes serão efetuados diretamente pela **LOCATÁRIA** aos respectivos fornecedores.
- C. O Imposto Predial e Territorial Urbano, cujo valor a ser cobrado pela **LOCADORA** será proporcional à área do imóvel locado em relação à área total do terreno, a ser apurando mensalmente mediante rateio entre os demais inquilinos.
- D. Condomínio, fixado em rateio, apurado mensalmente pela **LOCADORA**, englobando os custos operacionais da portaria, segurança, serviços de jardinagem, manutenção, conservação e limpeza de pátio.
- E. Todos os tributos, encargos ou taxas, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir especificamente sobre o imóvel locado ou sobre as atividades nele exercidas.
- F. Seguro de incêndio e de responsabilidade civil contra terceiro, específico do imóvel objeto deste contrato, que será contratado pela **LOCATÁRIA**, em companhia de seguros de sua livre escolha, desde que nacionalmente conhecida, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel, ficando facultado à **LOCADORA** efetuar o pagamento e cobrar o ressarcimento da **LOCATÁRIA** ou encaminhá-lo à **LOCATÁRIA** para que esta



efetue o pagamento na data de seu vencimento e encaminhe o comprovante à LOCADORA.

- G. Todas as despesas, encargos ou custos não citados expressamente neste contrato, mas que direta ou indiretamente incidam sobre o imóvel ou as atividades nele exercidas ou sejam decorrentes deste contrato.

6.2. Na hipótese de a LOCATÁRIA não efetuar o pagamento de qualquer despesa acima prevista na data de seu respectivo vencimento, poderá a LOCADORA pagá-la, sem a isto estar obrigada, cobrando posteriormente da LOCATÁRIA o valor efetivamente desembolsado, acrescido das penalidades previstas na cláusula 8.1 infra e de uma taxa de administração fixada desde já em 10% (dez por cento) da importância paga pela LOCADORA.

7. DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES

7.1. Quaisquer avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas à LOCADORA, deverão ser imediatamente enviados a esta no endereço supramencionado, sob pena de ficar a LOCATÁRIA responsável por multas, juros, custos e quaisquer outros acréscimos decorrentes da sua omissão e perdas e danos ocasionados à LOCADORA.

7.2. A LOCATÁRIA, neste ato, outorga poderes ao seu gerente, preposto ou encarregado pelo imóvel locado para receber todas as citações, intimações e notificações relativas ao presente contrato, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

8. DO ATRASO NO PAGAMENTO

8.1. O pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios legais e contratuais após o seu vencimento será automaticamente acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito, adotando-se o critério de correção monetária estabelecido neste instrumento.

8.2. Caso a LOCADORA recorra à cobrança judicial do débito, além das sanções previstas no item 8.1 supra, a LOCATÁRIA arcará ainda com o pagamento das custas judiciais e extrajudiciais, bem como dos honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento).

9. DO USO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente ao desenvolvimento das atividades da LOCATÁRIA, atividades estas que não poderão ser alteradas pela LOCATÁRIA, salvo com o consentimento prévio e expresso da LOCADORA.

9.2. É vedado o depósito de materiais explosivos, inflamáveis, infectantes ou que exalem mau cheiro ou o uso de aparelhos que produzem ruídos e incômodos a vizinhança.

9.3. A LOCATÁRIA fica expressamente proibida de ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita da LOCADORA, exceto para as empresas do mesmo grupo econômico, controlada ou controladora e contratadas.

5
SL RM

Clicksign 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7



Número do documento: 24121914590432900010362267399
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590432900010362267399>
Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

9.4. As partes ajustam que a **LOCATÁRIA**, deverá manter o imóvel locado limpo durante todo o prazo de vigência da locação, sendo esta a única responsável pelo recolhimento adequado do lixo. É vedado à **LOCATÁRIA** depositar lixo, entulhos e ferro velho no entorno do imóvel ora locado, podendo usar o pátio para armazenar paletes, porta paletes, vigas de aço para construção de galpão e colunas de aço.

9.5. Fica desde já estabelecido que se porventura a **LOCADORA** verificar o depósito de lixo, entulhos e ferro velho pela **LOCATÁRIA** de forma irregular, poderá executar a retirada, devendo a **LOCATÁRIA** ressarcir-lhe imediatamente de todas as despesas efetuadas para tal, acrescido de uma taxa de 0,1% do valor do aluguel, sem prejuízo da aplicação da multa estabelecida na cláusula décima terceira infra.

9.6. As partes estabelecem ainda que se porventura a **LOCATÁRIA**, quando da devolução do imóvel, deixar no imóvel locado ou em seu entorno, quaisquer bens móveis, avariados ou não, esta será notificada pela **LOCADORA** para retirar esses bens móveis no prazo máximo de 10 (dez) dias. Caso os bens móveis não sejam retirados no prazo estabelecido, serão estes considerados como abandonados, podendo a **LOCADORA** adotar todos os procedimentos necessários para que os órgãos públicos competentes promovam a remoção dos mesmos. No período correspondente entre a data de devolução do imóvel e a remoção dos referidos bens móveis pela **LOCATÁRIA** ou pela autoridade competente, será cobrado da **LOCATÁRIA** multa diária no valor de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** por cada bem móvel abandonado.

10. DAS BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

10.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem a prévia anuência da **LOCADORA**, ficando obrigada a remover as benfeitorias realizadas sem esta autorização, caso seja solicitada pela **LOCADORA**.

10.2. Finda a locação, todas as benfeitorias, ascensões, instalações ou decorações realizadas no imóvel que não possam ser removidas sem danos para o mesmo, inclusive as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias que forem realizadas pela **LOCATÁRIA**, poderão ser incorporadas ao imóvel a critério da **LOCADORA**. A **LOCADORA**, ao final da locação, poderá optar por reter todas as benfeitorias, parte destas ou solicitar à **LOCATÁRIA** que lhe entregue o imóvel no estado original. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, mesmo que necessárias, que a critério da **LOCADORA** ficar incorporada no imóvel.

10.3. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer, à sua custa exclusiva, todos os reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo o imóvel, quando finda a locação, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, com a pintura em perfeito estado, totalmente adequado ao uso a que se destinava, de forma que possa o mesmo ser imediatamente ocupado por outro locatário, observado o disposto no item 9.2 supra.

10.4. Fica estabelecido, para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, que a **LOCADORA** somente receberá as chaves do imóvel em definitivo, após a vistoria regular por ela realizada, assistida pela **LOCATÁRIA**, valendo as suas conclusões para todos os efeitos legais, como prova de possíveis avarias, defeitos ou estragos ocorridos.

10.5. As contas de luz, força, água, impostos etc., correspondentes ao fornecimento até a data efetiva e real da restituição das chaves, vencidas ou a vencer, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos da cláusula quinta.

6
SL RM



11. DA VISTORIA E DAS VISITAS

11.1. É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar e visitar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros por ela indicados, desde que comunique à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

11.2. Se, durante qualquer vistoria ou visita, for constatada a existência de danos e/ou estragos no imóvel, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada a iniciar imediatamente os procedimentos necessários ao seu reparo e concluí-los o mais rapidamente possível de forma que os mesmos não causem prejuízos a estrutura do imóvel, sob pena de poder a **LOCADORA** considerar rescindido este Contrato e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

12. DA FIANÇA

12.1. Como garantia da presente locação, a **LOCATÁRIA** terá como fiadora:

A. **ISABEL RAMADAS LEITE NOGUEIRA**, brasileira, empresária, casada, inscrita no CPF/MF nº 054.410.496-00, com endereço na Praça Nossa Senhora da Abadia, nº 157, Ap. nº 1100, Bairro Jardim das Mangabeiras, Nova Lima, Minas Gerais, CEP 34.006-175.

12.2. A **FIADORA** se declara e se constitui como principal pagador responsável por todas as obrigações assumidas neste instrumento, bem como nos seus documentos integrantes e complementares, renunciando, desde já, aos benefícios previstos nos arts. 821, 823, 827 e parágrafo único, 834 a 839 do Código Civil Brasileiro, bem como quaisquer outras faculdades processuais constantes no Código de Processo Civil que possam eventualmente frustrar a renúncia ao benefício de ordem aqui contratado.

12.3. A **FIADORA** declara possuir patrimônio imobiliário suficiente para garantir as obrigações assumidas neste instrumento, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, inclusive promessas de venda, locação e comodato, seja do todo ou de parte, bem como de ações pessoais reipersecutórias, hipotecas legais ou convencionais, dívidas, débitos, penhor, arresto, sequestro, usufruto, gravame, ônus, foro ou pensão, e bem assim estão quites de impostos, taxas e demais contribuições fiscais ou encargos de qualquer natureza.

12.4. A **FIADORA** declara não haver protestos ou ações em curso capazes de levá-la à insolvência e que nunca foram citados ou intimados de qualquer medida expropriatória ou de tombamento, que, de alguma forma, possa inviabilizar a garantia objeto desta cláusula ou a declaração contida no item precedente.

12.5. A **FIADORA** declara expressamente estar ciente e de acordo que os encargos da presente fiança se estenderão até a efetiva devolução do imóvel à **LOCADORA**, posto que continuará solidariamente responsável por todas as obrigações assumidas nesse instrumento mesmo após o término do prazo de vigência da locação.

13. DA RESCISÃO

13.1. Este contrato ficará rescindido, automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, dando direito à **LOCADORA** de exigir a imediata entrega do imóvel e sem que assista à **LOCATÁRIA** o direito a qualquer indenização, nas seguintes hipóteses:

A. Término do prazo de vigência do contrato;

7
SL RM



- B. Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que a critério da **LOCADORA** impeça a sua ocupação, mesmo não havendo culpa da **LOCATÁRIA** e dos que estão sob a sua responsabilidade;
- C. Processo de desapropriação, total ou parcial, pelo Poder Público;
- D. Decretação de liquidação extrajudicial ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**;
- E. Falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativo aos aluguéis devidos nas respectivas datas de vencimento;
- F. Pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiver em mora perante a **LOCADORA**;
- G. Falta de cumprimento pela **LOCATÁRIA** de toda e qualquer obrigação prevista neste CONTRATO, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo **LOCADOR**.

14. DAS PENALIDADES

14.1. Sem prejuízo da aplicação das penalidades específicas previstas neste contrato para cada infração, sujeita-se a **LOCATÁRIA**, além da rescisão contratual de pleno direito, ao pagamento de uma multa equivalente a 04 (quatro) aluguéis vigentes à época, acrescido das perdas e danos e dos lucros cessantes, quando ocorrerem os seguintes casos:

- A. Inadimplemento de qualquer uma das cláusulas ou condições deste contrato, desde que não sanada dentro do prazo constante da notificação enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** com esta finalidade.
- B. Falência da **LOCATÁRIA**.

15. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL ESTABELECIDO

15.1. Se a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado antes dos 60 (sessenta) meses a contar da data de **03 de junho de 2024**, conforme ajustado neste instrumento, pagará à **LOCADORA** uma multa compensatória equivalente a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão deste, respeitada a proporcionalidade prevista no Art. 4º da Lei de 8.245/91.

16. DOS SUCESSORES E HERDEIROS

16.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores para todos os fins de direito.

17. DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL

17.1. A **LOCADORA** não responderá após a entrega do imóvel à **LOCATÁRIA**, e enquanto está estiver em sua posse, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes a mesma ou a terceiros, porventura existentes no imóvel, cabendo à **LOCATÁRIA**, se assim o desejar, instalar os dispositivos de segurança que entender convenientes.

8
SL RM



17.2. Incumbe a **LOCATÁRIA**, por sua conta e risco, satisfazer, as exigências das autoridades sanitárias como fazer os pedidos de ligação e desligamento de luz, força, água e telefone, junto aos órgãos competentes.

18. DO FORO

18.1. As partes elegem o foro da comarca de Esmeraldas/MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Por assim estarem de acordo, assinam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

Esmeraldas/MG, 18 de junho de 2024.

LOCADORA:

LOCATÁRIA:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA**
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

BEL MICRO TECNOLOGIA S/A
CNPJ nº 71.052.559/0001-03

FIADORA:

ISABEL RAMADAS LEITE NOGUEIRA
CPF/MF nº 054.410.496-00

TESTEMUNHAS:

Nome: PAULO FRAGA LACERDA
CPF:
CI:

Nome: EDINETE DE CASSIA ORLANDI LEITE
CPF:
CI:

Nome: GABRIEL FRAGA LACERDA
CPF:
CI:

9
SL RM

Clicksign 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7



Minuta Contrato de Locação GALPAO ESMERALDAS_TETRA X BELMICRO_v9 (1).pdf

Documento número #48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7

Hash do documento original (SHA256): 61b190e5d759d099c563b0769e9cf2b922092f738a914a00ad24b3fcaffb068e

Assinaturas

Erica de Carvalho Esteves Rodrigues

CPF: 049.679.296-21

Assinou como advogado(a) em 25 jun 2024 às 16:04:44

Rafael Henrique Maia Marques

CPF: 049.900.776-01

Assinou como representante legal em 25 jun 2024 às 16:02:32

Sérgio Aparecido Demazi Lima

CPF: 040.771.498-78

Assinou como representante legal em 25 jun 2024 às 16:28:31

Log

25 jun 2024, 15:38:45	Operador com email erica.rodrigues@belmicro.com.br na Conta a188236b-2093-471d-a597-77b92bf040f8 criou este documento número 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7. Data limite para assinatura do documento: 25 de julho de 2024 (15:38). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
25 jun 2024, 15:38:46	Operador com email erica.rodrigues@belmicro.com.br na Conta a188236b-2093-471d-a597-77b92bf040f8 adicionou à Lista de Assinatura: erica.rodrigues@belmicro.com.br para assinar como advogado(a), via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Erica de Carvalho Esteves Rodrigues.
25 jun 2024, 15:38:46	Operador com email erica.rodrigues@belmicro.com.br na Conta a188236b-2093-471d-a597-77b92bf040f8 adicionou à Lista de Assinatura: rafaelhmmarques@gmail.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rafael Henrique Maia Marques.



25 jun 2024, 15:38:46	Operador com email erica.rodrigues@belmicro.com.br na Conta a188236b-2093-471d-a597-77b92bf040f8 adicionou à Lista de Assinatura: sergio@belmicro.com.br para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Aparecido Demazi Lima e CPF 040.771.498-78.
25 jun 2024, 15:38:46	Operador com email erica.rodrigues@belmicro.com.br na Conta a188236b-2093-471d-a597-77b92bf040f8 adicionou o signatário rafaelhmmarques@gmail.com para assinar como representante legal e rubricar todas as páginas.
25 jun 2024, 15:38:46	Operador com email erica.rodrigues@belmicro.com.br na Conta a188236b-2093-471d-a597-77b92bf040f8 adicionou o signatário sergio@belmicro.com.br para assinar como representante legal e rubricar todas as páginas.
25 jun 2024, 16:02:32	Rafael Henrique Maia Marques assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rafaelhmmarques@gmail.com. CPF informado: 049.900.776-01. Rubricou todas as páginas. IP: 177.208.51.180. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -20.15232 e longitude -43.9713792. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.898.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 jun 2024, 16:04:44	Erica de Carvalho Esteves Rodrigues assinou como advogado(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail erica.rodrigues@belmicro.com.br. CPF informado: 049.679.296-21. IP: 200.169.9.53. Componente de assinatura versão 1.898.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 jun 2024, 16:28:31	Sérgio Aparecido Demazi Lima assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail sergio@belmicro.com.br. CPF informado: 040.771.498-78. Rubricou todas as páginas. IP: 200.169.9.53. Componente de assinatura versão 1.898.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
25 jun 2024, 16:28:32	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.
As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 48f0ea44-85cb-48e1-bf06-904b194c46e7, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)

Na qualidade de **LOCADORA**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rm.gestaoenegociosimobiliarios@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **LOCATÁRIO**:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 29.513.498/0001-78, inscrição estadual nº 003116622.00-95, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua A, nº 230, Fernão Dias, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

Na qualidade de **FIADORA**:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 - Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justo e acertado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de parte do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG, identificado por **GALPÃO Nº 02 B**, doravante denominado imóvel, estabelecido na Rodovia MG 060, nº 400, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, Brasil, CEP nº. 32.800-095.

1.1.1. A presente locação restringe-se apenas à área de 1.008 m² (mil e oito metros quadrados), do **Galpão nº 02 B**, correspondendo a 1.008 m² referente ao piso do galpão; sem benfeitorias, pé direito 08 m (oito metros) e utilização de 141,00 m² referente às áreas comuns; pátio exclusivo próximo de 4.000,00 m², desde que não atrapalhe os demais inquilinos.

1.2. A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel descrito no item 1.1. supra, neste ato, livre de qualquer objeto ou coisa, no estado em que se encontra, conforme descrito no anexo laudo de vistoria anexo (Anexo I), que assinado pelas partes neste ato passa a fazer parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

1.5. Caberá à **LOCATÁRIA** as providências necessárias à obtenção do alvará de operação e localização e de obter todas as demais licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes para o desenvolvimento de suas atividades.

RM Consultoria e Gestão de Negócios Imobiliários | RM
+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmarrques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

1



Número do documento: 24121914590452200010362257609
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590452200010362257609>
Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

Num. 10366289040 - Pág. 1



2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação é de 24 (vinte e quatro) meses, com início no dia **01 de julho de 2023** e término previsto para o dia **01 de julho de 2025**, sendo concedido um prazo de carência de 60 (sessenta) dias.

2.2. A vigência supra estabelecida independe do início ou conclusão das obras que porventura venham a ser realizadas no imóvel ou do início das atividades da **LOCATÁRIA**.

2.3. Decorrido o prazo de vigência estabelecido em 2.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, devendo a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato, sob pena de não o fazendo, arcar com as sanções previstas neste instrumento e as medidas judiciais cabíveis.

2.4. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram e o complementam, e desde que acordado por escrito pelas partes.

3. DO ALUGUEL

3.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente à **LOCADORA**, a título de aluguel, a quantia de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** por mês, em moeda corrente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta corrente ou PIX na conta corrente indicada abaixo:

BANCO DO BRASIL S/A (001)
AGÊNCIA: 8564-2
CTA CORRENTE: 4646-9
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 51.118.416/0001-40

CHAVE PIX
Aqui estão os dados da minha chave PIX -
CNPJ: 51.118.416/0001-40
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

3.1.1. A **LOCADORA** concederá por mera liberalidade um desconto de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, durante os 24 (vinte e quatro) primeiros meses, para abatimento das despesas de IPTU e Condomínio do imóvel locado.

3.2. A quitação quanto ao pagamento de aluguéis que ocorrerem por meio de cheque fica condicionada à compensação do mesmo pelo Banco sacado. O cheque que, porventura, não for compensado por insuficiência de fundos, ou por qualquer outro motivo, sujeita a **LOCATÁRIA** inadimplente à ação de despejo e às penalidades previstas neste Contrato, além das despesas efetivadas em função da devolução do cheque.

3.3. O prazo do pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido pela **LOCADORA** não implicará em moratória. Se o atraso eventualmente for permitido pela **LOCADORA**, este se dará por mera tolerância, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela **LOCATÁRIA** e pelos **FIADORES** como modificativo de quaisquer das suas obrigações previstas neste Contrato.

3.4. No caso de eventual renovação do contrato de locação, fica estabelecido que o sistema de cálculo do aluguel é imutável, devendo ser mantida a periodicidade e o índice de correção adotados neste contrato.

3.5. Servirá como prova do cumprimento das obrigações de pagamento, que incubem à **LOCATÁRIA**, os comprovantes de depósito e/ou transferência na conta da **LOCADORA**.





4. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

4.1. Para preservar o equilíbrio contratual, fica desde já ajustado entre as partes que o aluguel será reajustado com periodicidade anual, a partir da data de assinatura do presente contrato, pelo índice INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, coletado e divulgado pelo IBGE.

4.2. Em sendo legalmente permitida a adoção de periodicidade de reajustamento menor que aquela prevista no item 4.1 supra, fica desde já convencionado que o aluguel passará automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida e, se não houver impedimento legal, pela periodicidade mensal.

4.3. As partes resolvem para efeito de atualização do valor do aluguel, tendo em vista a defasagem de tempo existente entre a coleta de preços formadores do índice estipulado e a data de sua divulgação, adotar como índice base de reajustamento o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) correspondente ao mês anterior ao de início do prazo de vigência da locação e aqueles que corresponderem aos meses anteriores ao de reajuste de cada aluguel.

4.4. Na hipótese do INPC tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), também coletado pela Fundação Getúlio Vargas ou, caso este índice também não possa ser utilizado, por outro escolhido pela **LOCADORA** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

5. DAS DEMAIS DESPESAS DA LOCAÇÃO

5.1. Além do aluguel, pagará a **LOCATÁRIA**, mensalmente, as seguintes despesas:

a) Todas as despesas de manutenção e conservação do imóvel locado.

b) O consumo de energia elétrica, água e gás, bem como de qualquer outro fornecimento específico, que serão medidos através de equipamento próprio a ser instalado pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas. Os pagamentos dos valores correspondentes serão efetuados diretamente pela **LOCATÁRIA** aos respectivos fornecedores.

c) O Imposto Predial e Territorial Urbano, cujo valor a ser cobrado pela **LOCADORA** será proporcional à área do imóvel locado em relação à área total do terreno, a ser apurando mensalmente mediante rateio entre os demais inquilinos.

d) Condomínio, fixado em rateio, apurado mensalmente pela **LOCADORA**, englobando os custos operacionais da portaria, segurança, serviços de jardinagem, manutenção, conservação e limpeza de pátio.

e) Todos os tributos, encargos ou taxas, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir especificamente sobre o imóvel locado ou sobre as atividades nele exercidas.

f) Seguro de incêndio e de responsabilidade civil contra terceiro, específico do imóvel objeto deste contrato, que será contratado pela **LOCATÁRIA**, em companhia de seguros de sua livre escolha, desde que nacionalmente conhecida, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel, ficando facultado à **LOCADORA** efetuar o pagamento e cobrar o ressarcimento da **LOCATÁRIA** ou encaminhá-lo à **LOCATÁRIA** para que esta efetue o pagamento na data de seu vencimento e encaminhe o comprovante à **LOCADORA**.

g) Todas as despesas, encargos ou custos não citados expressamente neste contrato, mas que direta ou indiretamente incidam sobre o imóvel ou as atividades nele exercidas ou sejam decorrentes deste contrato.

5.2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento de qualquer despesa acima prevista na data de seu respectivo vencimento, poderá a **LOCADORA** pagá-la, sem a isto estar obrigada, cobrando posteriormente da **LOCATÁRIA** o valor efetivamente desembolsado, acrescido das penalidades previstas na





cláusula 13 infra e de uma taxa de administração fixada desde já em 10% (dez por cento) da importância paga pela **LOCADORA**.

6. DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES

6.1. Quaisquer avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas à **LOCADORA**, deverão ser imediatamente enviados a esta no endereço supramencionado, sob pena de ficar a **LOCATÁRIA** responsável por multas, juros, custos e quaisquer outros acréscimos decorrentes da sua omissão e perdas e danos ocasionados à **LOCADORA**.

6.2. A **LOCATÁRIA**, neste ato, outorga poderes ao seu gerente, preposto ou encarregado pelo imóvel locado para receber todas as citações, intimações e notificações relativas ao presente contrato, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

7. DO ATRASO NO PAGAMENTO

7.1. O pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios legais e contratuais após o seu vencimento será automaticamente acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito, adotando-se o critério de correção monetária estabelecido neste instrumento.

7.2. Caso a **LOCADORA** recorra à cobrança judicial do débito, além das sanções previstas no item **7.1** supra, a **LOCATÁRIA** arcará ainda com o pagamento das custas judiciais e extrajudiciais, bem como dos honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento).

8. DO USO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente ao desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**, atividades estas que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**.

8.2. É vedado o depósito de materiais que exalem mau cheiro ou o uso de aparelhos que produzem ruídos e incômodos a vizinhança.

8.3. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita da **LOCADORA**, exceto para as empresas do mesmo grupo econômico, controlada ou controladora e contratadas.

8.4. As partes ajustam que a **LOCATÁRIA**, deverá manter o imóvel locado limpo durante todo o prazo de vigência da locação, sendo esta a única responsável pelo recolhimento adequado do lixo. É vedado à **LOCATÁRIA** depositar lixo, entulhos e ferro velho no entorno do imóvel ora locado, podendo usar o pátio para armazenar paletes, porta paletes, vigas de aço para construção de galpão e colunas de aço.

8.5. Fica desde já estabelecido que se porventura a **LOCADORA** verificar o depósito de lixo, entulhos e ferro velho pela **LOCATÁRIA** de forma irregular, poderá executar a retirada, devendo a **LOCATÁRIA** ressarcir-la imediatamente de todas as despesas efetuadas para tal, acrescido de uma taxa de 0,1% do valor do aluguel, sem prejuízo da aplicação da multa estabelecida na cláusula décima terceira infra.

8.6. As partes estabelecem ainda que se porventura a **LOCATÁRIA**, quando da devolução do imóvel, deixar no imóvel locado ou em seu entorno, quaisquer bens móveis, avariados ou não, esta será notificada pela **LOCADORA** para retirar esses bens móveis no prazo máximo de 10 (dez) dias. Caso os bens móveis não sejam retirados no prazo estabelecido, serão estes considerados como abandonados, podendo a **LOCADORA** adotar todos os procedimentos necessários para que os órgãos públicos competentes promovam a remoção





dos mesmos. No período correspondente entre a data de devolução do imóvel e a remoção dos referidos bens móveis pela **LOCATÁRIA** ou pela autoridade competente, será cobrado da **LOCATÁRIA** multa diária no valor de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** por cada bem móvel abandonado.

9. DAS BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem a prévia anuência da **LOCADORA**, ficando obrigada a remover as benfeitorias realizadas sem esta autorização, caso seja solicitada pela **LOCADORA**.

9.2. Finda a locação, todas as benfeitorias, ascensões, instalações ou decorações realizadas no imóvel que não possam ser removidas sem danos para o mesmo, inclusive as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias que forem realizadas pela **LOCATÁRIA**, poderão ser incorporadas ao imóvel a critério da **LOCADORA**. A **LOCADORA**, ao final da locação, poderá optar por reter todas as benfeitorias, parte destas ou solicitar à **LOCATÁRIA** que lhe entregue o imóvel no estado original. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, mesmo que necessárias, que a critério da **LOCADORA** ficar incorporada no imóvel.

9.3. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer, à sua custa exclusiva, todos os reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo o imóvel, quando finda a locação, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, com a pintura em perfeito estado, totalmente adequado ao uso a que se destinava, de forma que possa o mesmo ser imediatamente ocupado por outro locatário, observado o disposto no item **9.2** supra.

9.4. Fica estabelecido, para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, que a **LOCADORA** somente receberá as chaves do imóvel em definitivo, após a vistoria regular por ela realizada, assistida pela **LOCATÁRIA**, valendo as suas conclusões para todos os efeitos legais, como prova de possíveis avarias, defeitos ou estragos ocorridos.

9.5. As contas de luz, força, água, impostos etc., correspondentes ao fornecimento até a data efetiva e real da restituição das chaves, vencidas ou a vencer, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos da cláusula quinta.

10. DA VISTORIA E DAS VISITAS

10.1. É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar e visitar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros por ela indicados, desde que comunique à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

10.2. Se, durante qualquer vistoria ou visita, for constatada a existência de danos e/ou estragos no imóvel, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada a iniciar imediatamente os procedimentos necessários ao seu reparo e concluí-los o mais rapidamente possível de forma que os mesmos não causem prejuízos a estrutura do imóvel, sob pena de poder a **LOCADORA** considerar rescindido este Contrato e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

11. DA RESCISÃO

11.1. Este contrato ficará rescindido, automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, dando direito à **LOCADORA** de exigir a imediata entrega do imóvel e sem que assista à **LOCATÁRIA** o direito a qualquer indenização, nas seguintes hipóteses:

A. Término do prazo de vigência do contrato;





- B. Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que a critério da **LOCADORA** impeça a sua ocupação, mesmo não havendo culpa da **LOCATÁRIA** e dos que estão sob a sua responsabilidade;
- C. Processo de desapropriação, total ou parcial, pelo Poder Público;
- D. Decretação de liquidação extrajudicial ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**;
- E. Falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativo aos aluguéis devidos nas respectivas datas de vencimento;
- F. Pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiver em mora perante a **LOCADORA**;
- G. Falta de cumprimento pela **LOCATÁRIA** de toda e qualquer obrigação prevista neste **CONTRATO**, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo **LOCADOR**.

12. DAS PENALIDADES

12.1. Sem prejuízo da aplicação das penalidades específicas previstas neste contrato para cada infração, sujeita-se a **LOCATÁRIA**, além da rescisão contratual de pleno direito, ao pagamento de uma multa equivalente a 04 (quatro) aluguéis vigentes à época, acrescido das perdas e danos e dos lucros cessantes, quando ocorrerem os seguintes casos:

a) Inadimplemento de qualquer uma das cláusulas ou condições deste contrato, desde que não sanada dentro do prazo constante da notificação enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** com esta finalidade.

b) Falência da **LOCATÁRIA**.

13. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL ESTABELECIDO

13.1. Se a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado antes dos 36 (trinta e seis) meses a contar da data de **01 de julho de 2025**, conforme ajustado neste instrumento, pagará à **LOCADORA** uma multa compensatória equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão deste, respeitada a proporcionalidade prevista no Art. 4º da Lei de 8.245/91.

14. DOS SUCESSORES E HERDEIROS

14.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores para todos os fins de direito.

15. DA FIANÇA

15.1. Torna-se **ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA**, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 - Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370 fiadora ilimitado, incondicional e principal pagador de todas as obrigações, dívidas que incluem a locatária e que sejam decorrentes do presente instrumento.

15.2. O fiador concorda expressamente em manter a fiança, mesmo se o contrato vigor por prazo indeterminado e, por conseguinte, renuncia ao exercício da faculdade da exoneração, prevalecendo os preceitos instituídos no Art. 39 da Lei 8.245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).





16. DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL

16.1. A **LOCADORA** não responderá após a entrega do imóvel à **LOCATÁRIA**, e enquanto esta estiver em sua posse, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes a mesma ou a terceiros, porventura existentes no imóvel, cabendo à **LOCATÁRIA**, se assim o desejar, instalar os dispositivos de segurança que entender convenientes.

16.2. Incumbe a **LOCATÁRIA**, por sua conta e risco, satisfazer, as exigências das autoridades sanitárias como fazer os pedidos de ligação e desligamento de luz, força, água e telefone, junto aos órgãos competentes.

17. DO FORO

17.1. As partes elegem o foro da comarca de Esmeraldas/MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Por assim estarem de acordo, assinam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

Esmeraldas/MG, 10 de julho de 2023.

LOCADORA:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

LOCATÁRIA:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 29.513.498/0001-78

FIADORA:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 42.429.315/0001-07

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
CI:

Nome:
CPF:
CI:





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)

Na qualidade de **LOCADORA**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rm.gestaoenegociosimobiliarios@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **LOCATÁRIO**:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 29.513.498/0001-78, inscrição estadual nº 003116622.00-95, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua A, nº 230, Fernão Dias, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

Na qualidade de **FIADORA**:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 - Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justo e acertado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de parte do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG, identificado por **GALPÃO Nº 02 B**, doravante denominado imóvel, estabelecido na Rodovia MG 060, nº 400, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, Brasil, CEP nº. 32.800-095.

1.1.1. A presente locação restringe-se apenas à área de 1.008 m² (mil e oito metros quadrados), do **Galpão nº 02 B**, correspondendo a 1.008 m² referente ao piso do galpão; sem benfeitorias, pé direito 08 m (oito metros) e utilização de 141,00 m² referente às áreas comuns; pátio exclusivo próximo de 4.000,00 m², desde que não atrapalhe os demais inquilinos.

1.2. A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel descrito no item 1.1. supra, neste ato, livre de qualquer objeto ou coisa, no estado em que se encontra, conforme descrito no anexo laudo de vistoria anexo (Anexo I), que assinado pelas partes neste ato passa a fazer parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

1.5. Caberá à **LOCATÁRIA** as providências necessárias à obtenção do alvará de operação e localização e de obter todas as demais licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes para o desenvolvimento de suas atividades.

RM Consultoria e Gestão de Negócios Imobiliários | RM
+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmarrques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

1



Número do documento: 24121914590463800010362278251
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590463800010362278251>
Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

Num. 10366309782 - Pág. 1



2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação é de 24 (vinte e quatro) meses, com início no dia **01 de julho de 2023** e término previsto para o dia **01 de julho de 2025**, sendo concedido um prazo de carência de 60 (sessenta) dias.

2.2. A vigência supra estabelecida independe do início ou conclusão das obras que porventura venham a ser realizadas no imóvel ou do início das atividades da **LOCATÁRIA**.

2.3. Decorrido o prazo de vigência estabelecido em 2.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, devendo a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato, sob pena de não o fazendo, arcar com as sanções previstas neste instrumento e as medidas judiciais cabíveis.

2.4. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram e o complementam, e desde que acordado por escrito pelas partes.

3. DO ALUGUEL

3.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente à **LOCADORA**, a título de aluguel, a quantia de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** por mês, em moeda corrente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta corrente ou PIX na conta corrente indicada abaixo:

BANCO DO BRASIL S/A (001)
AGÊNCIA: 8564-2
CTA CORRENTE: 4646-9
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 51.118.416/0001-40

CHAVE PIX
Aqui estão os dados da minha chave PIX -
CNPJ: 51.118.416/0001-40
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

3.1.1. A **LOCADORA** concederá por mera liberalidade um desconto de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, durante os 24 (vinte e quatro) primeiros meses, para abatimento das despesas de IPTU e Condomínio do imóvel locado.

3.2. A quitação quanto ao pagamento de aluguéis que ocorrerem por meio de cheque fica condicionada à compensação do mesmo pelo Banco sacado. O cheque que, porventura, não for compensado por insuficiência de fundos, ou por qualquer outro motivo, sujeita a **LOCATÁRIA** inadimplente à ação de despejo e às penalidades previstas neste Contrato, além das despesas efetivadas em função da devolução do cheque.

3.3. O prazo do pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido pela **LOCADORA** não implicará em moratória. Se o atraso eventualmente for permitido pela **LOCADORA**, este se dará por mera tolerância, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela **LOCATÁRIA** e pelos **FIADORES** como modificativo de quaisquer das suas obrigações previstas neste Contrato.

3.4. No caso de eventual renovação do contrato de locação, fica estabelecido que o sistema de cálculo do aluguel é imutável, devendo ser mantida a periodicidade e o índice de correção adotados neste contrato.

3.5. Servirá como prova do cumprimento das obrigações de pagamento, que incubem à **LOCATÁRIA**, os comprovantes de depósito e/ou transferência na conta da **LOCADORA**.





4. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

4.1. Para preservar o equilíbrio contratual, fica desde já ajustado entre as partes que o aluguel será reajustado com periodicidade anual, a partir da data de assinatura do presente contrato, pelo índice INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, coletado e divulgado pelo IBGE.

4.2. Em sendo legalmente permitida a adoção de periodicidade de reajustamento menor que aquela prevista no item 4.1 supra, fica desde já convencionado que o aluguel passará automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida e, se não houver impedimento legal, pela periodicidade mensal.

4.3. As partes resolvem para efeito de atualização do valor do aluguel, tendo em vista a defasagem de tempo existente entre a coleta de preços formadores do índice estipulado e a data de sua divulgação, adotar como índice base de reajustamento o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) correspondente ao mês anterior ao de início do prazo de vigência da locação e aqueles que corresponderem aos meses anteriores ao de reajuste de cada aluguel.

4.4. Na hipótese do INPC tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), também coletado pela Fundação Getúlio Vargas ou, caso este índice também não possa ser utilizado, por outro escolhido pela **LOCADORA** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

5. DAS DEMAIS DESPESAS DA LOCAÇÃO

5.1. Além do aluguel, pagará a **LOCATÁRIA**, mensalmente, as seguintes despesas:

- a) Todas as despesas de manutenção e conservação do imóvel locado.
- b) O consumo de energia elétrica, água e gás, bem como de qualquer outro fornecimento específico, que serão medidos através de equipamento próprio a ser instalado pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas. Os pagamentos dos valores correspondentes serão efetuados diretamente pela **LOCATÁRIA** aos respectivos fornecedores.
- c) O Imposto Predial e Territorial Urbano, cujo valor a ser cobrado pela **LOCADORA** será proporcional à área do imóvel locado em relação à área total do terreno, a ser apurando mensalmente mediante rateio entre os demais inquilinos.
- d) Condomínio, fixado em rateio, apurado mensalmente pela **LOCADORA**, englobando os custos operacionais da portaria, segurança, serviços de jardinagem, manutenção, conservação e limpeza de pátio.
- e) Todos os tributos, encargos ou taxas, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir especificamente sobre o imóvel locado ou sobre as atividades nele exercidas.
- f) Seguro de incêndio e de responsabilidade civil contra terceiro, específico do imóvel objeto deste contrato, que será contratado pela **LOCATÁRIA**, em companhia de seguros de sua livre escolha, desde que nacionalmente conhecida, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel, ficando facultado à **LOCADORA** efetuar o pagamento e cobrar o ressarcimento da **LOCATÁRIA** ou encaminhá-lo à **LOCATÁRIA** para que esta efetue o pagamento na data de seu vencimento e encaminhe o comprovante à **LOCADORA**.
- g) Todas as despesas, encargos ou custos não citados expressamente neste contrato, mas que direta ou indiretamente incidam sobre o imóvel ou as atividades nele exercidas ou sejam decorrentes deste contrato.

5.2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento de qualquer despesa acima prevista na data de seu respectivo vencimento, poderá a **LOCADORA** pagá-la, sem a isto estar obrigada, cobrando posteriormente da **LOCATÁRIA** o valor efetivamente desembolsado, acrescido das penalidades previstas na





cláusula 13 infra e de uma taxa de administração fixada desde já em 10% (dez por cento) da importância paga pela **LOCADORA**.

6. DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES

6.1. Quaisquer avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas à **LOCADORA**, deverão ser imediatamente enviados a esta no endereço supramencionado, sob pena de ficar a **LOCATÁRIA** responsável por multas, juros, custos e quaisquer outros acréscimos decorrentes da sua omissão e perdas e danos ocasionados à **LOCADORA**.

6.2. A **LOCATÁRIA**, neste ato, outorga poderes ao seu gerente, preposto ou encarregado pelo imóvel locado para receber todas as citações, intimações e notificações relativas ao presente contrato, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

7. DO ATRASO NO PAGAMENTO

7.1. O pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios legais e contratuais após o seu vencimento será automaticamente acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito, adotando-se o critério de correção monetária estabelecido neste instrumento.

7.2. Caso a **LOCADORA** recorra à cobrança judicial do débito, além das sanções previstas no item **7.1** supra, a **LOCATÁRIA** arcará ainda com o pagamento das custas judiciais e extrajudiciais, bem como dos honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento).

8. DO USO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente ao desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**, atividades estas que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**.

8.2. É vedado o depósito de materiais que exalem mau cheiro ou o uso de aparelhos que produzem ruídos e incômodos a vizinhança.

8.3. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita da **LOCADORA**, exceto para as empresas do mesmo grupo econômico, controlada ou controladora e contratadas.

8.4. As partes ajustam que a **LOCATÁRIA**, deverá manter o imóvel locado limpo durante todo o prazo de vigência da locação, sendo esta a única responsável pelo recolhimento adequado do lixo. É vedado à **LOCATÁRIA** depositar lixo, entulhos e ferro velho no entorno do imóvel ora locado, podendo usar o pátio para armazenar paletes, porta paletes, vigas de aço para construção de galpão e colunas de aço.

8.5. Fica desde já estabelecido que se porventura a **LOCADORA** verificar o depósito de lixo, entulhos e ferro velho pela **LOCATÁRIA** de forma irregular, poderá executar a retirada, devendo a **LOCATÁRIA** ressarcir-la imediatamente de todas as despesas efetuadas para tal, acrescido de uma taxa de 0,1% do valor do aluguel, sem prejuízo da aplicação da multa estabelecida na cláusula décima terceira infra.

8.6. As partes estabelecem ainda que se porventura a **LOCATÁRIA**, quando da devolução do imóvel, deixar no imóvel locado ou em seu entorno, quaisquer bens móveis, avariados ou não, esta será notificada pela **LOCADORA** para retirar esses bens móveis no prazo máximo de 10 (dez) dias. Caso os bens móveis não sejam retirados no prazo estabelecido, serão estes considerados como abandonados, podendo a **LOCADORA** adotar todos os procedimentos necessários para que os órgãos públicos competentes promovam a remoção





dos mesmos. No período correspondente entre a data de devolução do imóvel e a remoção dos referidos bens móveis pela **LOCATÁRIA** ou pela autoridade competente, será cobrado da **LOCATÁRIA** multa diária no valor de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** por cada bem móvel abandonado.

9. DAS BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem a prévia anuência da **LOCADORA**, ficando obrigada a remover as benfeitorias realizadas sem esta autorização, caso seja solicitada pela **LOCADORA**.

9.2. Finda a locação, todas as benfeitorias, ascensões, instalações ou decorações realizadas no imóvel que não possam ser removidas sem danos para o mesmo, inclusive as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias que forem realizadas pela **LOCATÁRIA**, poderão ser incorporadas ao imóvel a critério da **LOCADORA**. A **LOCADORA**, ao final da locação, poderá optar por reter todas as benfeitorias, parte destas ou solicitar à **LOCATÁRIA** que lhe entregue o imóvel no estado original. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, mesmo que necessárias, que a critério da **LOCADORA** ficar incorporada no imóvel.

9.3. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer, à sua custa exclusiva, todos os reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo o imóvel, quando finda a locação, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, com a pintura em perfeito estado, totalmente adequado ao uso a que se destinava, de forma que possa o mesmo ser imediatamente ocupado por outro locatário, observado o disposto no item **9.2** supra.

9.4. Fica estabelecido, para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, que a **LOCADORA** somente receberá as chaves do imóvel em definitivo, após a vistoria regular por ela realizada, assistida pela **LOCATÁRIA**, valendo as suas conclusões para todos os efeitos legais, como prova de possíveis avarias, defeitos ou estragos ocorridos.

9.5. As contas de luz, força, água, impostos etc., correspondentes ao fornecimento até a data efetiva e real da restituição das chaves, vencidas ou a vencer, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos da cláusula quinta.

10. DA VISTORIA E DAS VISITAS

10.1. É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar e visitar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros por ela indicados, desde que comunique à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

10.2. Se, durante qualquer vistoria ou visita, for constatada a existência de danos e/ou estragos no imóvel, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada a iniciar imediatamente os procedimentos necessários ao seu reparo e concluí-los o mais rapidamente possível de forma que os mesmos não causem prejuízos a estrutura do imóvel, sob pena de poder a **LOCADORA** considerar rescindido este Contrato e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

11. DA RESCISÃO

11.1. Este contrato ficará rescindido, automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, dando direito à **LOCADORA** de exigir a imediata entrega do imóvel e sem que assista à **LOCATÁRIA** o direito a qualquer indenização, nas seguintes hipóteses:

A. Término do prazo de vigência do contrato;





- B. Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que a critério da **LOCADORA** impeça a sua ocupação, mesmo não havendo culpa da **LOCATÁRIA** e dos que estão sob a sua responsabilidade;
- C. Processo de desapropriação, total ou parcial, pelo Poder Público;
- D. Decretação de liquidação extrajudicial ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**;
- E. Falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativo aos aluguéis devidos nas respectivas datas de vencimento;
- F. Pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiver em mora perante a **LOCADORA**;
- G. Falta de cumprimento pela **LOCATÁRIA** de toda e qualquer obrigação prevista neste **CONTRATO**, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo **LOCADOR**.

12. DAS PENALIDADES

12.1. Sem prejuízo da aplicação das penalidades específicas previstas neste contrato para cada infração, sujeita-se a **LOCATÁRIA**, além da rescisão contratual de pleno direito, ao pagamento de uma multa equivalente a 04 (quatro) aluguéis vigentes à época, acrescido das perdas e danos e dos lucros cessantes, quando ocorrerem os seguintes casos:

a) Inadimplemento de qualquer uma das cláusulas ou condições deste contrato, desde que não sanada dentro do prazo constante da notificação enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** com esta finalidade.

b) Falência da **LOCATÁRIA**.

13. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL ESTABELECIDO

13.1. Se a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado antes dos 36 (trinta e seis) meses a contar da data de **01 de julho de 2025**, conforme ajustado neste instrumento, pagará à **LOCADORA** uma multa compensatória equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão deste, respeitada a proporcionalidade prevista no Art. 4º da Lei de 8.245/91.

14. DOS SUCESSORES E HERDEIROS

14.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores para todos os fins de direito.

15. DA FIANÇA

15.1. Torna-se **ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA**, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 - Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370 fiadora ilimitado, incondicional e principal pagador de todas as obrigações, dívidas que incluem a locatária e que sejam decorrentes do presente instrumento.

15.2. O fiador concorda expressamente em manter a fiança, mesmo se o contrato vigor por prazo indeterminado e, por conseguinte, renuncia ao exercício da faculdade da exoneração, prevalecendo os preceitos instituídos no Art. 39 da Lei 8.245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).





16. DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL

16.1. A **LOCADORA** não responderá após a entrega do imóvel à **LOCATÁRIA**, e enquanto esta estiver em sua posse, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes a mesma ou a terceiros, porventura existentes no imóvel, cabendo à **LOCATÁRIA**, se assim o desejar, instalar os dispositivos de segurança que entender convenientes.

16.2. Incumbe a **LOCATÁRIA**, por sua conta e risco, satisfazer, as exigências das autoridades sanitárias como fazer os pedidos de ligação e desligamento de luz, força, água e telefone, junto aos órgãos competentes.

17. DO FORO

17.1. As partes elegem o foro da comarca de Esmeraldas/MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Por assim estarem de acordo, assinam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

Esmeraldas/MG, 10 de julho de 2023.

LOCADORA:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

LOCATÁRIA:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 29.513.498/0001-78

FIADORA:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 42.429.315/0001-07

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
CI:

Nome:
CPF:
CI:





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL (GALPÃO)

Na qualidade de **LOCADORA**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rm.gestaoenegociosimobiliarios@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **LOCATÁRIO**:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 29.513.498/0001-78, inscrição estadual nº 003116622.00-95, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua A, nº 230, Fernão Dias, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

Na qualidade de **FIADORA**:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 - Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370.

Pelo presente instrumento, as partes acima identificadas e qualificadas têm entre si justo e acertado **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL**, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1. O objeto do presente instrumento é a locação de parte do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG, identificado por **GALPÃO Nº 02 B**, doravante denominado imóvel, estabelecido na Rodovia MG 060, nº 400, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, Brasil, CEP nº. 32.800-095.

1.1.1. A presente locação restringe-se apenas à área de 1.008 m² (mil e oito metros quadrados), do **Galpão nº 02 B**, correspondendo a 1.008 m² referente ao piso do galpão; sem benfeitorias, pé direito 08 m (oito metros) e utilização de 141,00 m² referente às áreas comuns; pátio exclusivo próximo de 4.000,00 m², desde que não atrapalhe os demais inquilinos.

1.2. A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel descrito no item 1.1. supra, neste ato, livre de qualquer objeto ou coisa, no estado em que se encontra, conforme descrito no anexo laudo de vistoria anexo (Anexo I), que assinado pelas partes neste ato passa a fazer parte integrante e complementar deste contrato para todos os fins de direito.

1.5. Caberá à **LOCATÁRIA** as providências necessárias à obtenção do alvará de operação e localização e de obter todas as demais licenças e autorizações dos órgãos públicos competentes para o desenvolvimento de suas atividades.

RM Consultoria e Gestão de Negócios Imobiliários | RM

+ 55 31 99522-6440 | rafaelhmmarques@gmail.com

Endereço: Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil.

1



Número do documento: 24121914590475200010362263208

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24121914590475200010362263208>

Assinado eletronicamente por: FAICAL ASSRAUY - 19/12/2024 14:59:04

Num. 10366294689 - Pág. 1



2. DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1. O prazo de vigência da locação é de 24 (vinte e quatro) meses, com início no dia **01 de julho de 2023** e término previsto para o dia **01 de julho de 2025**, sendo concedido um prazo de carência de 60 (sessenta) dias.

2.2. A vigência supra estabelecida independe do início ou conclusão das obras que porventura venham a ser realizadas no imóvel ou do início das atividades da **LOCATÁRIA**.

2.3. Decorrido o prazo de vigência estabelecido em 2.1 supra, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, devendo a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato, sob pena de não o fazendo, arcar com as sanções previstas neste instrumento e as medidas judiciais cabíveis.

2.4. A presente locação só poderá ser prorrogada ou renovada caso sejam respeitadas todas as cláusulas e condições estabelecidas neste contrato e nos documentos que o integram e o complementam, e desde que acordado por escrito pelas partes.

3. DO ALUGUEL

3.1. A **LOCATÁRIA** pagará mensalmente à **LOCADORA**, a título de aluguel, a quantia de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** por mês, em moeda corrente, até o 5º (quinto) dia do mês subsequente ao vencimento, mediante depósito em conta corrente ou PIX na conta corrente indicada abaixo:

BANCO DO BRASIL S/A (001)
AGÊNCIA: 8564-2
CTA CORRENTE: 4646-9
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 51.118.416/0001-40

CHAVE PIX
Aqui estão os dados da minha chave PIX -
CNPJ: 51.118.416/0001-40
TITULAR: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA

3.1.1. A **LOCADORA** concederá por mera liberalidade um desconto de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, durante os 24 (vinte e quatro) primeiros meses, para abatimento das despesas de IPTU e Condomínio do imóvel locado.

3.2. A quitação quanto ao pagamento de aluguéis que ocorrerem por meio de cheque fica condicionada à compensação do mesmo pelo Banco sacado. O cheque que, porventura, não for compensado por insuficiência de fundos, ou por qualquer outro motivo, sujeita a **LOCATÁRIA** inadimplente à ação de despejo e às penalidades previstas neste Contrato, além das despesas efetivadas em função da devolução do cheque.

3.3. O prazo do pagamento dos aluguéis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido pela **LOCADORA** não implicará em moratória. Se o atraso eventualmente for permitido pela **LOCADORA**, este se dará por mera tolerância, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela **LOCATÁRIA** e pelos **FIADORES** como modificativo de quaisquer das suas obrigações previstas neste Contrato.

3.4. No caso de eventual renovação do contrato de locação, fica estabelecido que o sistema de cálculo do aluguel é imutável, devendo ser mantida a periodicidade e o índice de correção adotados neste contrato.

3.5. Servirá como prova do cumprimento das obrigações de pagamento, que incumbem à **LOCATÁRIA**, os comprovantes de depósito e/ou transferência na conta da **LOCADORA**.





4. DO REAJUSTE DO ALUGUEL

4.1. Para preservar o equilíbrio contratual, fica desde já ajustado entre as partes que o aluguel será reajustado com periodicidade anual, a partir da data de assinatura do presente contrato, pelo índice INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, coletado e divulgado pelo IBGE.

4.2. Em sendo legalmente permitida a adoção de periodicidade de reajustamento menor que aquela prevista no item 4.1 supra, fica desde já convencionado que o aluguel passará automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida e, se não houver impedimento legal, pela periodicidade mensal.

4.3. As partes resolvem para efeito de atualização do valor do aluguel, tendo em vista a defasagem de tempo existente entre a coleta de preços formadores do índice estipulado e a data de sua divulgação, adotar como índice base de reajustamento o Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) correspondente ao mês anterior ao de início do prazo de vigência da locação e aqueles que corresponderem aos meses anteriores ao de reajuste de cada aluguel.

4.4. Na hipótese do INPC tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, ele será substituído pelo Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), também coletado pela Fundação Getúlio Vargas ou, caso este índice também não possa ser utilizado, por outro escolhido pela **LOCADORA** que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda legal.

5. DAS DEMAIS DESPESAS DA LOCAÇÃO

5.1. Além do aluguel, pagará a **LOCATÁRIA**, mensalmente, as seguintes despesas:

- a) Todas as despesas de manutenção e conservação do imóvel locado.
- b) O consumo de energia elétrica, água e gás, bem como de qualquer outro fornecimento específico, que serão medidos através de equipamento próprio a ser instalado pela **LOCATÁRIA**, às suas expensas. Os pagamentos dos valores correspondentes serão efetuados diretamente pela **LOCATÁRIA** aos respectivos fornecedores.
- c) O Imposto Predial e Territorial Urbano, cujo valor a ser cobrado pela **LOCADORA** será proporcional à área do imóvel locado em relação à área total do terreno, a ser apurando mensalmente mediante rateio entre os demais inquilinos.
- d) Condomínio, fixado em rateio, apurado mensalmente pela **LOCADORA**, englobando os custos operacionais da portaria, segurança, serviços de jardinagem, manutenção, conservação e limpeza de pátio.
- e) Todos os tributos, encargos ou taxas, de qualquer natureza, que incidam ou venham a incidir especificamente sobre o imóvel locado ou sobre as atividades nele exercidas.
- f) Seguro de incêndio e de responsabilidade civil contra terceiro, específico do imóvel objeto deste contrato, que será contratado pela **LOCATÁRIA**, em companhia de seguros de sua livre escolha, desde que nacionalmente conhecida, sendo o prêmio calculado sobre o valor venal do imóvel, ficando facultado à **LOCADORA** efetuar o pagamento e cobrar o ressarcimento da **LOCATÁRIA** ou encaminhá-lo à **LOCATÁRIA** para que esta efetue o pagamento na data de seu vencimento e encaminhe o comprovante à **LOCADORA**.
- g) Todas as despesas, encargos ou custos não citados expressamente neste contrato, mas que direta ou indiretamente incidam sobre o imóvel ou as atividades nele exercidas ou sejam decorrentes deste contrato.

5.2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não efetuar o pagamento de qualquer despesa acima prevista na data de seu respectivo vencimento, poderá a **LOCADORA** pagá-la, sem a isto estar obrigada, cobrando posteriormente da **LOCATÁRIA** o valor efetivamente desembolsado, acrescido das penalidades previstas na





cláusula 13 infra e de uma taxa de administração fixada desde já em 10% (dez por cento) da importância paga pela **LOCADORA**.

6. DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES

6.1. Quaisquer avisos, comunicações, circulares ou intimações endereçadas à **LOCADORA**, deverão ser imediatamente enviados a esta no endereço supramencionado, sob pena de ficar a **LOCATÁRIA** responsável por multas, juros, custos e quaisquer outros acréscimos decorrentes da sua omissão e perdas e danos ocasionados à **LOCADORA**.

6.2. A **LOCATÁRIA**, neste ato, outorga poderes ao seu gerente, preposto ou encarregado pelo imóvel locado para receber todas as citações, intimações e notificações relativas ao presente contrato, que poderão ser realizadas mediante correspondência com aviso de recebimento, telex ou fac-símile ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, nos exatos termos do art. 58, IV, da Lei nº 8.245/91.

7. DO ATRASO NO PAGAMENTO

7.1. O pagamento de aluguéis e demais encargos locatícios legais e contratuais após o seu vencimento será automaticamente acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e multa de 10% (dez por cento), calculados sobre o valor total corrigido do débito, adotando-se o critério de correção monetária estabelecido neste instrumento.

7.2. Caso a **LOCADORA** recorra à cobrança judicial do débito, além das sanções previstas no item **7.1** supra, a **LOCATÁRIA** arcará ainda com o pagamento das custas judiciais e extrajudiciais, bem como dos honorários de advogado à razão de 20% (vinte por cento).

8. DO USO E DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. O imóvel objeto da presente locação é destinado exclusivamente ao desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA**, atividades estas que não poderão ser alteradas pela **LOCATÁRIA**, salvo com o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**.

8.2. É vedado o depósito de materiais que exalem mau cheiro ou o uso de aparelhos que produzem ruídos e incômodos a vizinhança.

8.3. A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de ceder, transferir, sublocar, emprestar, total ou parcialmente, o imóvel locado, sem a concordância prévia e escrita da **LOCADORA**, exceto para as empresas do mesmo grupo econômico, controlada ou controladora e contratadas.

8.4. As partes ajustam que a **LOCATÁRIA**, deverá manter o imóvel locado limpo durante todo o prazo de vigência da locação, sendo esta a única responsável pelo recolhimento adequado do lixo. É vedado à **LOCATÁRIA** depositar lixo, entulhos e ferro velho no entorno do imóvel ora locado, podendo usar o pátio para armazenar paletes, porta paletes, vigas de aço para construção de galpão e colunas de aço.

8.5. Fica desde já estabelecido que se porventura a **LOCADORA** verificar o depósito de lixo, entulhos e ferro velho pela **LOCATÁRIA** de forma irregular, poderá executar a retirada, devendo a **LOCATÁRIA** ressarcir-lhe imediatamente de todas as despesas efetuadas para tal, acrescido de uma taxa de 0,1% do valor do aluguel, sem prejuízo da aplicação da multa estabelecida na cláusula décima terceira infra.

8.6. As partes estabelecem ainda que se porventura a **LOCATÁRIA**, quando da devolução do imóvel, deixar no imóvel locado ou em seu entorno, quaisquer bens móveis, avariados ou não, esta será notificada pela **LOCADORA** para retirar esses bens móveis no prazo máximo de 10 (dez) dias. Caso os bens móveis não sejam retirados no prazo estabelecido, serão estes considerados como abandonados, podendo a **LOCADORA** adotar todos os procedimentos necessários para que os órgãos públicos competentes promovam a remoção





dos mesmos. No período correspondente entre a data de devolução do imóvel e a remoção dos referidos bens móveis pela **LOCATÁRIA** ou pela autoridade competente, será cobrado da **LOCATÁRIA** multa diária no valor de **R\$ 50,00 (cinquenta reais)** por cada bem móvel abandonado.

9. DAS BENFEITORIAS/CONSTRUÇÕES E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria ou construção no imóvel sem a prévia anuência da **LOCADORA**, ficando obrigada a remover as benfeitorias realizadas sem esta autorização, caso seja solicitada pela **LOCADORA**.

9.2. Finda a locação, todas as benfeitorias, ascensões, instalações ou decorações realizadas no imóvel que não possam ser removidas sem danos para o mesmo, inclusive as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias que forem realizadas pela **LOCATÁRIA**, poderão ser incorporadas ao imóvel a critério da **LOCADORA**. A **LOCADORA**, ao final da locação, poderá optar por reter todas as benfeitorias, parte destas ou solicitar à **LOCATÁRIA** que lhe entregue o imóvel no estado original. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias, mesmo que necessárias, que a critério da **LOCADORA** ficar incorporada no imóvel.

9.3. A **LOCATÁRIA** compromete-se a manter as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer, à sua custa exclusiva, todos os reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo o imóvel, quando finda a locação, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, com a pintura em perfeito estado, totalmente adequado ao uso a que se destinava, de forma que possa o mesmo ser imediatamente ocupado por outro locatário, observado o disposto no item **9.2** supra.

9.4. Fica estabelecido, para a constatação do exato cumprimento desta cláusula, que a **LOCADORA** somente receberá as chaves do imóvel em definitivo, após a vistoria regular por ela realizada, assistida pela **LOCATÁRIA**, valendo as suas conclusões para todos os efeitos legais, como prova de possíveis avarias, defeitos ou estragos ocorridos.

9.5. As contas de luz, força, água, impostos etc., correspondentes ao fornecimento até a data efetiva e real da restituição das chaves, vencidas ou a vencer, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, nos termos da cláusula quinta.

10. DA VISTORIA E DAS VISITAS

10.1. É assegurado à **LOCADORA** o direito de vistoriar e visitar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros por ela indicados, desde que comunique à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

10.2. Se, durante qualquer vistoria ou visita, for constatada a existência de danos e/ou estragos no imóvel, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada a iniciar imediatamente os procedimentos necessários ao seu reparo e concluí-los o mais rapidamente possível de forma que os mesmos não causem prejuízos a estrutura do imóvel, sob pena de poder a **LOCADORA** considerar rescindido este Contrato e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

11. DA RESCISÃO

11.1. Este contrato ficará rescindido, automaticamente e de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, dando direito à **LOCADORA** de exigir a imediata entrega do imóvel e sem que assista à **LOCATÁRIA** o direito a qualquer indenização, nas seguintes hipóteses:

A. Término do prazo de vigência do contrato;





- B. Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que a critério da **LOCADORA** impeça a sua ocupação, mesmo não havendo culpa da **LOCATÁRIA** e dos que estão sob a sua responsabilidade;
- C. Processo de desapropriação, total ou parcial, pelo Poder Público;
- D. Decretação de liquidação extrajudicial ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**;
- E. Falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativo aos aluguéis devidos nas respectivas datas de vencimento;
- F. Pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra participação no lucro estatutariamente prevista, quando estiver em mora perante a **LOCADORA**;
- G. Falta de cumprimento pela **LOCATÁRIA** de toda e qualquer obrigação prevista neste **CONTRATO**, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo **LOCADOR**.

12. DAS PENALIDADES

12.1. Sem prejuízo da aplicação das penalidades específicas previstas neste contrato para cada infração, sujeita-se a **LOCATÁRIA**, além da rescisão contratual de pleno direito, ao pagamento de uma multa equivalente a 04 (quatro) aluguéis vigentes à época, acrescido das perdas e danos e dos lucros cessantes, quando ocorrerem os seguintes casos:

a) Inadimplemento de qualquer uma das cláusulas ou condições deste contrato, desde que não sanada dentro do prazo constante da notificação enviada pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** com esta finalidade.

b) Falência da **LOCATÁRIA**.

13. DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL ESTABELECIDO

13.1. Se a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel locado antes dos 36 (trinta e seis) meses a contar da data de **01 de julho de 2025**, conforme ajustado neste instrumento, pagará à **LOCADORA** uma multa compensatória equivalente a 02 (duas) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão deste, respeitada a proporcionalidade prevista no Art. 4º da Lei de 8.245/91.

14. DOS SUCESSORES E HERDEIROS

14.1. O presente contrato obriga as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores para todos os fins de direito.

15. DA FIANÇA

15.1. Torna-se **ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA**, nome fantasia MINAS PORTAS, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 42.429.315/0001-07, inscrição estadual nº 004076666.00-36, telefone 31 3355-1562, e-mail: financeiro@minasportas.com.br, estabelecida na Rua Rio das Velhas, 259 - Dona Guilhermina, Esmeraldas, MG, CEP 32.800-370 fiadora ilimitado, incondicional e principal pagador de todas as obrigações, dívidas que incluem a locatária e que sejam decorrentes do presente instrumento.

15.2. O fiador concorda expressamente em manter a fiança, mesmo se o contrato vigor por prazo indeterminado e, por conseguinte, renuncia ao exercício da faculdade da exoneração, prevalecendo os preceitos instituídos no Art. 39 da Lei 8.245/91 (Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009).





16. DA OBRIGAÇÃO DA LOCATÁRIA APÓS A ENTREGA DO IMÓVEL

16.1. A **LOCADORA** não responderá após a entrega do imóvel à **LOCATÁRIA**, e enquanto esta estiver em sua posse, por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes a mesma ou a terceiros, porventura existentes no imóvel, cabendo à **LOCATÁRIA**, se assim o desejar, instalar os dispositivos de segurança que entender convenientes.

16.2. Incumbe a **LOCATÁRIA**, por sua conta e risco, satisfazer, as exigências das autoridades sanitárias como fazer os pedidos de ligação e desligamento de luz, força, água e telefone, junto aos órgãos competentes.

17. DO FORO

17.1. As partes elegem o foro da comarca de Esmeraldas/MG, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste contrato, de seus documentos integrantes e complementares, renunciando expressamente a outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiado que seja.

Por assim estarem de acordo, assinam o presente, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, juntamente com duas testemunhas.

Esmeraldas/MG, 10 de julho de 2023.

LOCADORA:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA**
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

LOCATÁRIA:

ESQUADRIA MINEIRA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 29.513.498/0001-78

FIADORA:

ESQUADRIMINAS ESQUADRIA DE ALUMINIO LTDA
CNPJ nº 42.429.315/0001-07

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
CI:

Nome:
CPF:
CI:





CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E COBRANÇA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL

ADMINISTRADORA: RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rm.gestaoenegociosimobiliarios@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440, representada por **RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, subsecção de Minas Gerais, sob o nº 102.907; ambos com endereço na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rafaelmarques@gmx.fr ou rafaelhmmarques@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

COBRADORA: **RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.269.577/0001-71 e registrada na Ordem dos Advogados do Brasil, subsecção de Minas Gerais, sob o nº 14.382.

PROPRIETÁRIO(S): **TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A**, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044 e **GMP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF nº. 03.039.512/0001-50, com endereço na Rodovia MG 060, n.º 400, Galpão 01, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, CEP:32806-900.

Fica justo e acordado o presente “**PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E COBRANÇA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL**”, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – O(A) PROPRIETÁRIO(A) confere a ADMINISTRADORA por este, mandato especial a fim de administrar o(s) imóvel(is) de sua propriedade, podendo exercer todos os atos inerentes à gestão do negócio com amplos poderes para foro em geral com fiel observância da legislação em vigor aplicável a locação de imóvel residencial e não residencial.

CLÁUSULA SEGUNDA – Consistirá a ADMINISTRADORA dos bens de imóveis: efetuar locação, assinar contrato de locação, assinar termo de vistoria, estipular prazos e condições de locação, receber e dar quitação de aluguéis, fazer acordo, sendo o critério de reajuste dos aluguéis de acordo com o contrato de locação obedecendo o que rege a legislação específica em vigor.

Parágrafo Único – Tendo em vista as disposições da vigente Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991), o(a) PROPRIETÁRIO(A) autoriza a ADMINISTRADORA, desde logo, a contratar as locações(ões) residencial(is) e não residencial(is) pelo prazo a ser definido pelo o(a) PROPRIETÁRIO(A).





CLÁUSULA TERCEIRA - Todas as despesas para cobrança do aluguel correrão por sua conta do O(A) PROPRIETÁRIO(A).

CLÁUSULA QUARTA - É de inteira responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A) e do(a) FIADOR pelos pagamentos dos encargos locatícios tais como: taxas de condomínio, água e esgoto, luz (taxas de religações) IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), taxa de coleta de lixo, seguro contra incêndio, como também reformas físicas: pinturas, consertos em geral, reparos, inclusive indenização por perdas e danos decorrentes de estragos ocorridos no imóvel, conforme previsto no CONTRATO DE LOCAÇÃO. A prestação de contas desses encargos será feita no término do contrato de locação após a apresentação dos comprovantes quitados pelo(a) locatário(a) ou fiador(a).

§1º - O (a) PROPRIETÁRIO (a) deverá decidir qual a modalidade da garantia locatícia se aplicará em cada contrato, dentre aquelas prevista na Lei;

§2º - Na ausência da fiança como garantia locatícia, o locatário não honrando judicialmente com as obrigações da locação, a administradora utilizará pagamento da garantia locatícia paga pelo locatário para pagamentos dos encargos locatícios. A custódia de qualquer importância paga pelo locatário como garantia locatícia é de total responsabilidade da ADMINISTRADORA.

CLÁUSULA QUINTA - DA REMUNERAÇÃO.

§1º - ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA - Pela intermediação da locação do imóvel o (a) PROPRIETÁRIO (a) pagará a ADMINISTRADORA o correspondente a 5% (cinco por cento), que deverá ser cobrado no primeiro aluguel do contrato. O repasse mensal dos aluguéis será realizado mensalmente em conta indicada pelo (a) PROPRIETÁRIO (a) descontados somente os 3% (três por cento) da administração.

§2º - COBRANÇA JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL - Havendo necessidade de cobrança extrajudicial ou judicial, haverá o percentual de 20% (vinte por cento) em caso de recebimento da integralidade do débito cobrado ou 10% (dez por cento) em caso de recebimento a menor na ocasião de celebração de acordo.

§3º - A cobrança extrajudicial ou judicial será realizada pelo escritório **RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 50.269.577/0001-71 e registrada na Ordem dos Advogados do Brasil, subseção de Minas Gerais, sob o nº 14.382 e **RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES**, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, subseção de Minas Gerais, sob o nº 102.907; ambos com endereço na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rafaelmarques@gmx.fr ou rafaelhmmarques@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

§4º - Correrão sempre por conta do O(A) PROPRIETÁRIO(A) todas as custas processuais e despesas jurídicas que sejam necessárias para o andamento do processo, nos seguintes casos abaixo discriminados:

- Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e/ou de seus encargos;
- Consignação em pagamento;
- Sublocação, cessão ou transferência ilegal da locação;
- Outra qualquer infração às obrigações legais e/ou contratuais;
- Revisional de aluguel residencial ou não residencial;





- Renovatória;
- Ação de perdas e danos do imóvel;
- Se for pedido para o uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro(a), ou para uso residencial de ascendente ou descendente;
- Ação de cobrança de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), luz, água, esgoto, condomínio, contas telefônicas e reformas físicas;
- Ação de execução ou Ação Ordinária de cobrança de débito.

CLÁUSULA SEXTA - A ADMINISTRADORA fará prestação de contas mensal, no 6º (sexto) dia útil após o vencimento do aluguel previsto no contrato de locação. E prestará conta também de todos os seus atos, mediante relatório periódico, citando-se as ações por acaso ajuizadas e/ou providências por ela tomadas.

CLÁUSULA SÉTIMA - É de competência da ADMINISTRADORA cobrar do LOCATÁRIO(A) o ônus da impontualidade prevista no contrato de locação, como também a multa de rescisão contratual prevista no mencionado contrato. Não podendo o(a) PROPRIETÁRIO(A) dispensar ônus e multa, salvo se, ele(a) responder pessoalmente perante a ADMINISTRADORA por esses pagamentos. Os valores cobrados pela ADMINISTRADORA não serão repassados ao(a) PROPRIETÁRIO(A).

§1º - É de inteira responsabilidade do(a) PROPRIETÁRIO(A) quando a rescisão do contrato de locação ocorrer com base no Artigo 22, da lei do inquilinato n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991, ou por qualquer motivo que seja de competência do(a) PROPRIETÁRIO(A);

§2º - A garantia do aluguel ao(a) PROPRIETÁRIO(A) cessará quando o(a) LOCATÁRIO(A) suspender o pagamento do aluguel, objeto deste contrato, com base no parágrafo primeiro.

CLÁUSULA OITAVA - O presente contrato vigorará por tempo indeterminado. Caso a parte interessada deseje rescindir o presente contrato, deverá comunicar a outra com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias. Podendo ser também rescindido a qualquer tempo, depois que a parte interessada comunicar a outra, por escrito, à sua intenção de rescindi-lo, com a antecedência mínima de 30 (trinta), e após a devida prestação de contas.

Parágrafo único - Vale ressaltar que, caso o(a) LOCADOR(A) desista de locar o(s) imóvel(eis) relatado(s) neste contrato, compromete-se em cumprir na íntegra os termos do §1º da cláusula sétima.

CLÁUSULA NONA - Caso a rescisão deste contrato na retirada do imóvel(eis) da ADMINISTRADORA pelo(a) PROPRIETÁRIO(A), na vigência deste contrato, o(a) PROPRIETÁRIO(A) a ADMINISTRADORA deverá ser ressarcida de todas as despesas efetivamente comprovadas.

CLÁUSULA DÉCIMA - A ADMINISTRADORA não se responsabilizará pela segurança e vigilância do imóvel, objeto deste contrato antes e após o término da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica eleito o foro da cidade de Esmeraldas/MG para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste contrato, renunciando a qualquer outro que tenha ou venha a ter, por mais privilegiado que seja.





CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – OUTRAS DIPOSIÇÕES

E por estarem assim contratados assinam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença de 02 (duas) testemunhas.

Esmeraldas, Estado de Minas Gerais. 15 de junho de 2023.

ADMINISTRADORA:

RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

COBRADORA (JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL):

RAFAEL HENRIQUE MAIA MARQUES SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA
CNPJ/MF sob o nº 50.269.577/0001-71

PROPRIETÁRIO(S):

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00

GMP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
CNPJ/MF nº. 03.039.512/0001-50

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
CI:

Nome:
CPF:
CI:



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO COM PERMUTA

Na qualidade de **CEDENTE**:

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A, sociedade anônima com estatuto social arquivado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG sob o nº 3130010764-7, em 24/04/2014, inscrita no CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00, estabelecida Av. Contorno nº 6.594, 17º Andar, Sala 1702, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-044, neste ato representada por **RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 51.118.416/0001-40, estabelecida na Avenida do Contorno, nº 6.594, 7º Andar, Sala 716, Amadeus Business Tower, Lourdes, CEP 30.110-044, Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. E-mail: rm.gestaoenegociosimobiliarios@gmail.com, Tel.: + 55 31 9 8809 6440 e + 55 31 9 9522 6440.

Na qualidade de **CESSIONARIA**:

VULPT DIGITAL LTDA, nome fantasia "VULPT DIGITAL" sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 26.766.529/0001-04, localizada na Rua Idelfonso Fernandes da Silva, 297, Loja 23, Bairro Veneza, Ribeirão das Neves, Minas Gerais, 33.820-060. representada por sua sócia proprietária **CARLA DE LIMA NEVES FRAGA**, nacionalidade BRASILEIRA, EMPRESÁRIA, Casado(a), regime de bens Comunhao Parcial, nº do CPF nº 889.946.786-20, documento de identidade MG 6.052.650, SSP, MG, com domicílio / residência a ALAMEDA BANDEIRANTES, número 57, bairro / distrito CONDOMINIO BELVEDERE, município ESMERALDAS - MINAS GERAIS, CEP 32.800-205

Na qualidade de **INTERVENIENTE - ANUENTE**:

BEL MICRO TECNOLOGIA S/A, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.052.559/0001-03, NIRE 31300136736, estabelecida na Rodovia Anel Rodoviário Celso Mello Azevedo, nº 3713, Galpão, BEL12, Bairro Bonsucesso, Belo Horizonte/Minas Gerais, CEP 30.622-213.

CONSIDERANDO que a CEDENTE firmou com a INTERVENIENTE contrato de locação de parte do imóvel de propriedade da CEDENTE, descrito na matrícula nº 27.097, lavrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esmeraldas/MG, identificado por GALPÃO Nº 01, doravante denominado imóvel, estabelecido na Rodovia MG 060, nº 400, Bairro Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas, Minas Gerais, Brasil, CEP nº. 35.740-000, restringindo-se às seguintes áreas do GALPÃO Nº 01, correspondendo: Piso do galpão = 5.544,00 m² (com plataformas de carga, estrutura para ponta rolante); Cobertura de docas = 100,00 m²; Áreas de apoio = 650,00 m² (cozinha, refeitório, vestiários e banheiros); Escritório = 650,00 m² (segundo piso, com banheiros coletivos), totalizando aproximadamente R\$ 7.000,00 m², juntamente com área de pátio pavimentado de 4.786 m² privativo do GLAPÃO nº 01, além das áreas comuns de circulação.

CONSIDERANDO que 33,33% (trinta e três, virgula trinta e três por cento) dos direitos aos alugueis relativos ao referido contrato de locação pertencem aos proprietários da CESSIONÁRIA;

CONSIDERANDO que é de interesse da CEDENTE ceder os 33,33% (trinta e três, virgula trinta e três por cento) dos direitos aos alugueis relativos ao referido contrato de locação à CESSIONÁRIA, que irá utilizar o crédito para permutar em MERCADORIAS do protfolio da INTERVENIENTE - ANUENTE.



CONSIDERANDO que é de interesse da CESSIONÁRIA as mercadorias do portfólio da INTERVENIENTE - ANUENTE;

CONSIDERANDO que é de interesse de todas as partes a viabilidade do referido contrato de locação, bem como a permuta de 33,33% (trinta e três, virgula trinta e três por cento) do valor da locação em MERCADORIAS do portfólio da INTERVENIENTE - ANUENTE;

RESOLVEM pelo presente instrumento particular de INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITO COM PERMUTA, as partes acima qualificadas acordam entre si, na melhor forma de direito, legítima e legalmente, dentro de todos os princípios de direito que regulam a sujeição ativa e passiva da relação contratual entre as partes, de forma "irrevogável e irretratável", obedecendo todos os termos e cláusulas a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA - A CEDENTE cede neste ato à CESSIONÁRIA o percentual de 33,33% (trinta e três, virgula trinta e três por cento) dos direitos aos créditos dos aluguéis pactuados no contrato de locação firmado entre a CEDENTE e INTERVENIENTE.

CLÁUSULA SEGUNDA - A CESSIONÁRIA utilizará o crédito cedido pela CEDENTE em permuta de mercadorias integrantes do portfólio da INTERVENIENTE - ANUENTE.

CLÁUSULA TERCEIRA - A INTERVENIENTE - ANUENTE poderá decotar do pagamento do aluguel devido à CEDENTE o percentual cedido à CESSIONÁRIA, entregando em contrapartida as mercadorias objeto da permuta à CESSIONÁRIA.

CLÁUSULA QUARTA - Para maior efetividade e controle da cessão do crédito à CESSIONÁRIA, será elaborado um conta corrente entre as empresas, com a identificação dos créditos decorrentes da cessão e os débitos com pagamento das mercadorias dadas em permuta.

CLÁUSULA QUINTA - Havendo a rescisão ou extinção do contrato de locação, seus reflexos repercutirão diretamente no presente contrato, ocasião em que serão apurados os haveres de cada parte e realização uma composição final em relação às pendências que houverem.

CLÁUSULA SEXTA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

Fica estabelecido que o presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, por força do qual nenhuma das partes poderá se arrepender das condições nele pactuadas, obrigando não só a si, contratantes, como também seus sucessores a qualquer título ao seu cumprimento.

CLAUSULA SÉTIMA - DA PENALIDADE

Caso ocorra o descumprimento de uma ou mais cláusulas deste contrato por qualquer das partes, tal descumprimento poderá levar à rescisão imediata do contrato.

Parágrafo único. Qualquer eventual tolerância ou concessão entre as partes em relação ao descumprimento de qualquer clausula deste contrato não implicará alteração ou modificação das cláusulas contratuais.

CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

Fica desde já eleito o foro da comarca de Esmeraldas, Minas Gerais, para serem resolvidas eventuais pendências decorrentes deste contrato.



Por estarem assim certos e ajustados, firmam os signatários este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, e para único fim de Direito, diante das 02 (duas) testemunhas abaixo, que também o subscrevem.

Esmeraldas (MG), 01 de junho de 2024.

CEDENTE

CESSIONÁRIA

TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CNPJ/MF nº. 20.138.130/0001-00
Representada por RM CONSULTORIA E GESTAO DE NEGOCIOS LTDA
CNPJ nº 51.118.416/0001-40

VULPT DIGITAL LTDA
CNPJ nº 26.766.529/0001-04

INTERVENIENTE - ANUENTE

BEL MICRO TECNOLOGIA S/A
CNPJ nº 71.052.559/0001-03

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:
CI:

Nome:
CPF:
CI:





PRIME

EMPREENDIMENTO



Infraestrutura:

- Transformador próprio 300 Kva
- Energia Elétrica 380 volts
- Gerador de Energia a diesel 250 Kva
- Telefonia e Internet banda larga “OI”
- Poço Artesiano com vazão de 10.000 Litros/h
- Reservatório de água 50.000 litros
- Projeto de incêndio executado



Galpão do Platô 1 (6.000 m²):

- Piso do galpão = 3.000 m²
- Pátio = 3.000 m² (área exclusiva)
- Pé direito = 8 m
- Escritórios = (ainda não projetados)

Galpão do Platô 2 (25.000 m²):

- Piso do galpão = 5.544 m² (com várias pontes rolantes), atualmente usado por indústria de móveis de aço
- Cobertura de docas = 144 m²
- Pátio = 7.000 m² (área exclusiva)
- Pé direito = 10 m
- Áreas de apoio = 650 m² (cozinha, refeitório, vestiários e banheiros)
- Escritório = 650 m² (segundo piso, com banheiros coletivos e individuais)
- 12.000 m² = para possível expansão de galpão até 9.000 m² e/ou pátio

Galpão do Platô 3 (15.000 m²):

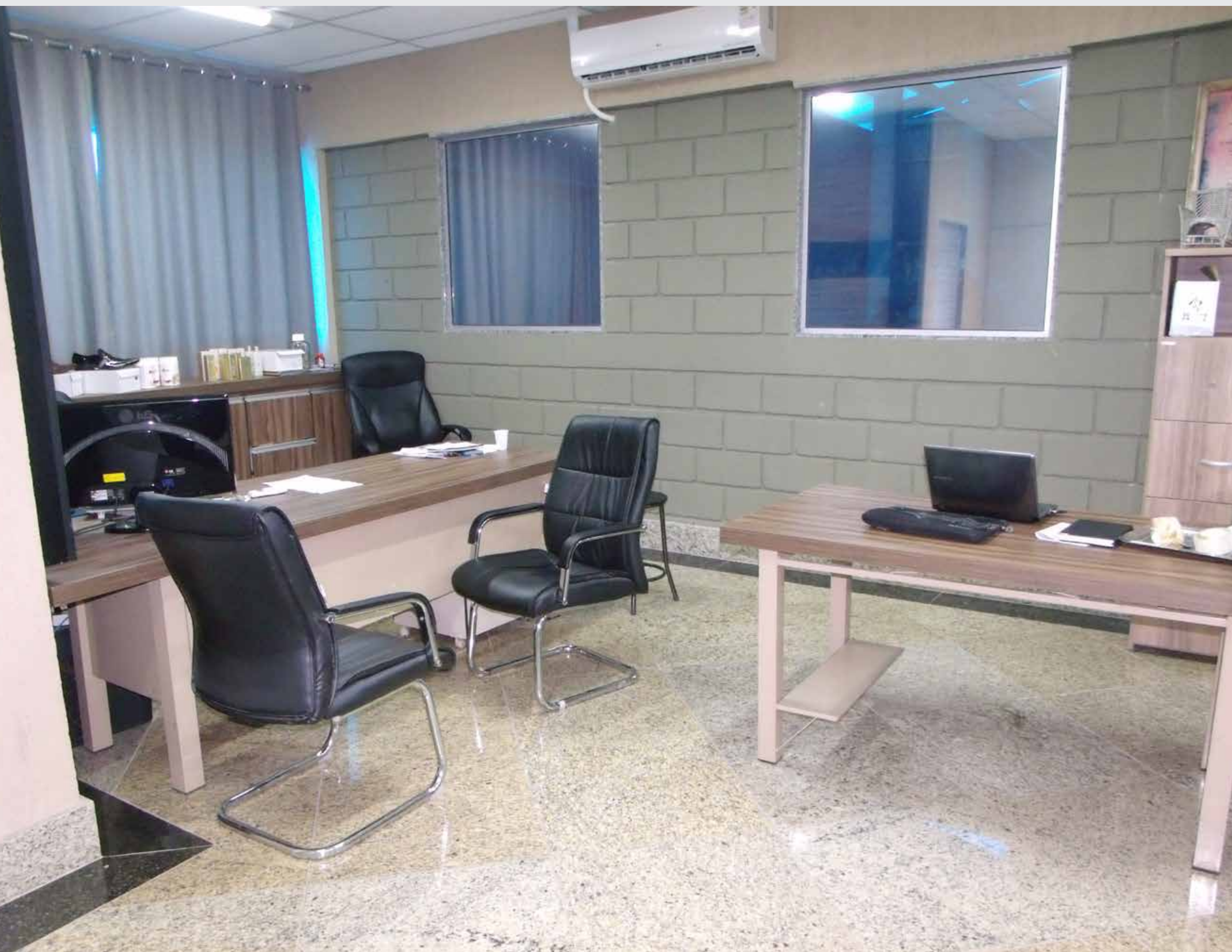
- 15.000 m² = (disponível para nova implantação, possibilidade de galpão até 10.000 m² + pátio)



Escritórios:

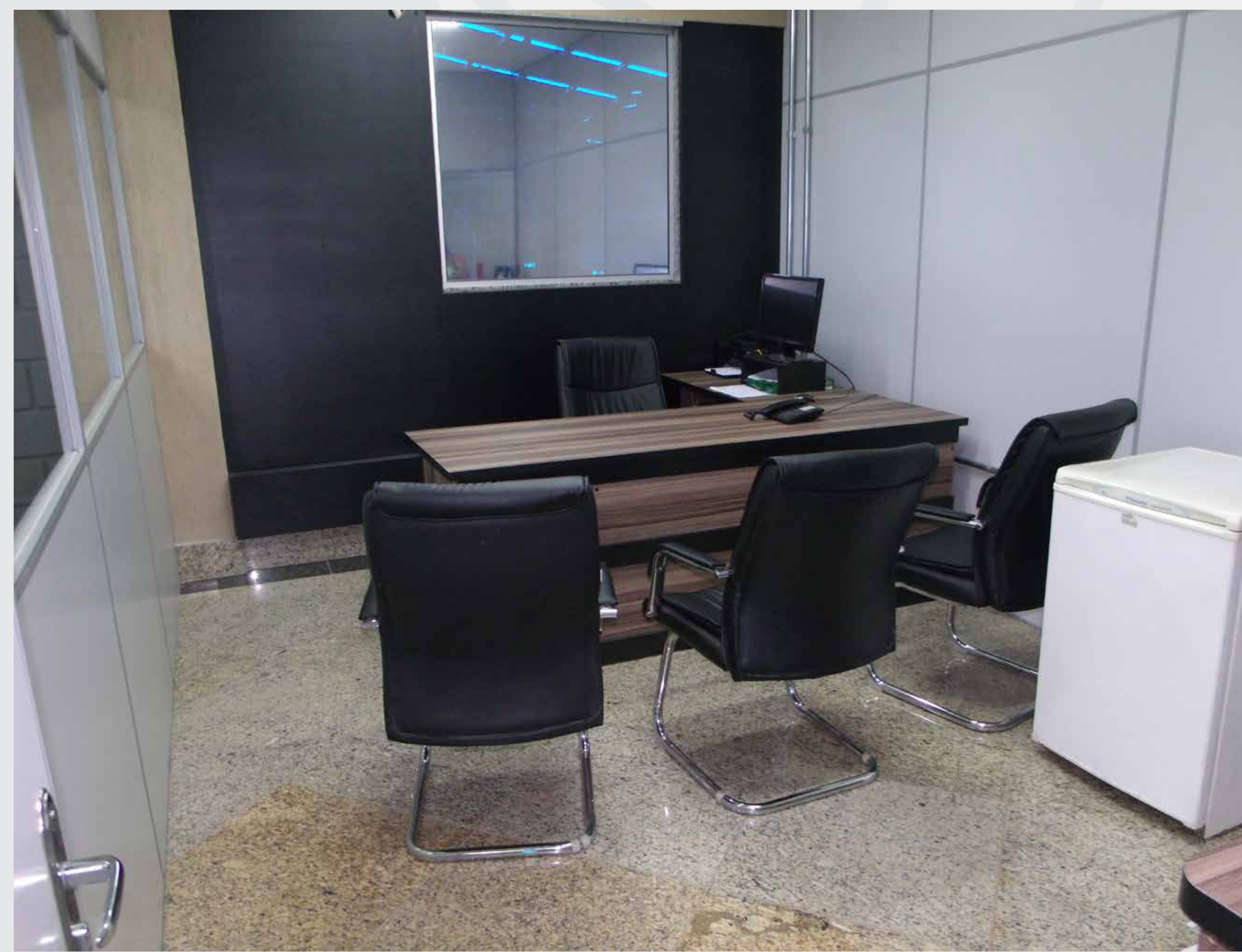
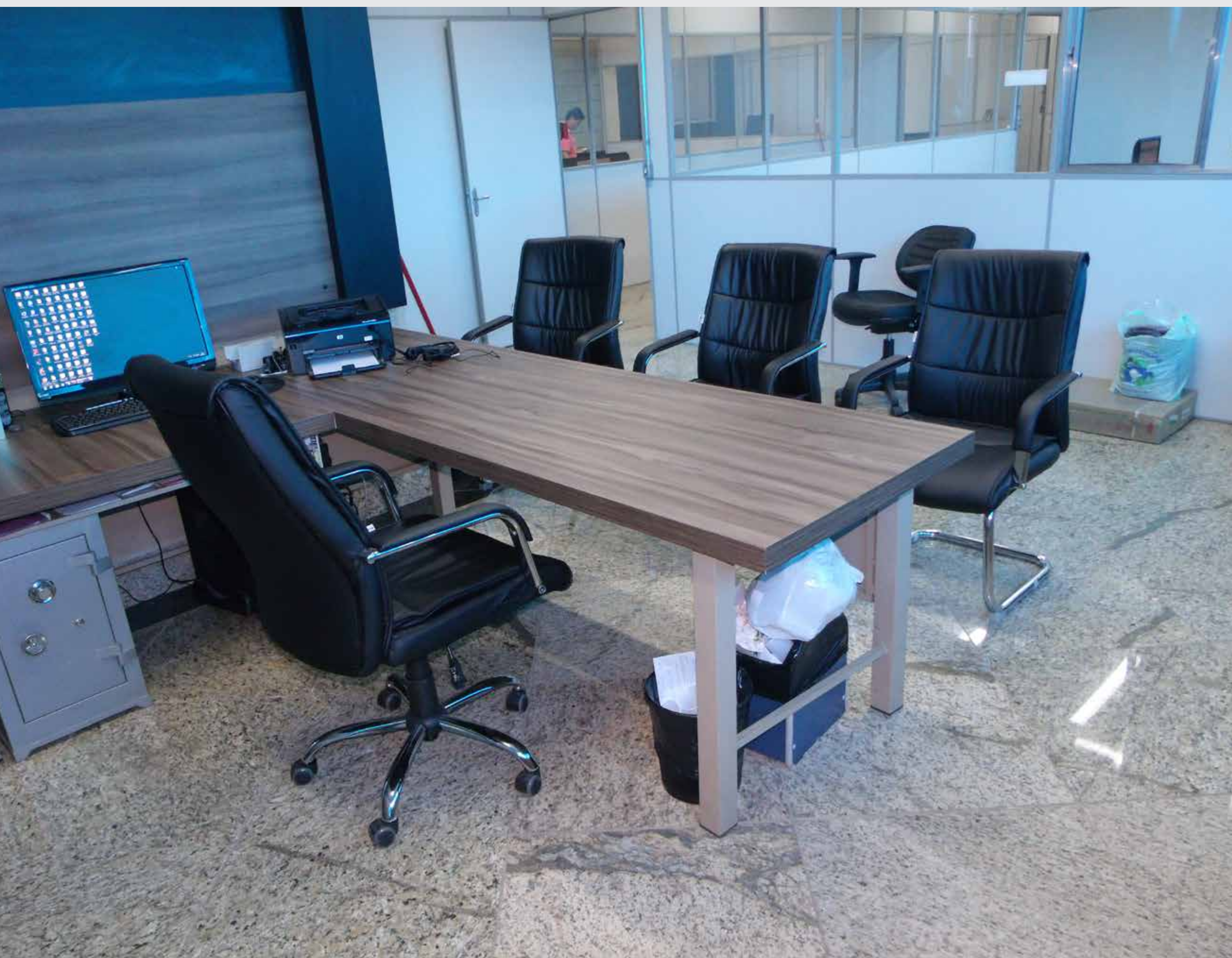
- 2 Salas Diretor com Toalete
- Salão Showroom com 300 m²
- Banheiros Masculino/Feminino
- 4 salas com 30 m²
- 2 salas com 20 m²
- Pontos de rede e telefonia
- Piso em granito

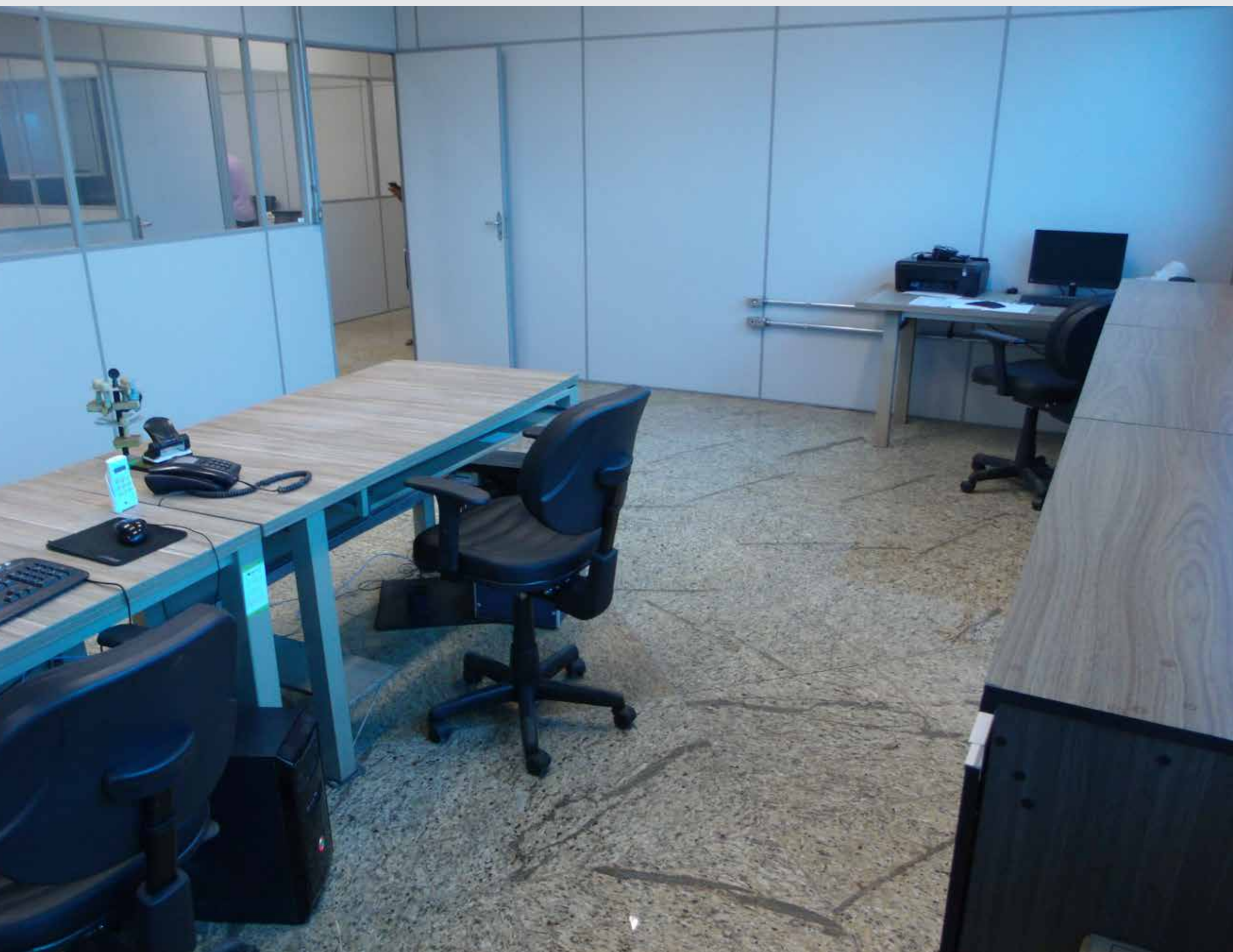












Dados do Imóvel



- Área total do terreno: 60.000 m²;
- Guarita comum: 200 m²;
- Área comum de pátio externo: 4.000 m²;
- Áreas comuns de pátio e trânsito interno: 10.000 m²;
- Áreas internas já preparadas.



Rodovia Frei Orlando

MG-060

Rua Divino Azeite

Localização do Imóvel:

Endereço: MG 060, nº 400 - Bairro Fazenda Santa Cruz | Esmeraldas - MG

- Próximo ao centro comercial local (800 m), Prefeitura, Fórum, Cartórios, Delegacia e PMMG
- Rede Bancária: Banco do Brasil, Bradesco, CEF e SICOOB
- População Local 22.000 habitantes, mão de obra abundante





PRIME

EMPREENDIMENTO

Rodovia MG 060, nº 400 | Bairro Fazenda
Santa Cruz | Esmeraldas - MG

31 99460-0825 | 31 97339-2300



Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	20.138.130/0001-00
NOME EMPRESARIAL:	TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CAPITAL SOCIAL:	R\$100.000,00 (Cem mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	GABRIELA NEVES PEREIRA
Qualificação:	10-Diretor

Nome/Nome Empresarial:	PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA
Qualificação:	10-Diretor

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o e-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 02/08/2023 às 15:06 (data e hora de Brasília).





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AURÉLIO JOAQUIM DA SILVA-Oficial Registrador
Av. José Pinto da Silva, 92 - Bairro São José - Esmeraldas/MG
CEP: 32.800.724 - telefax (31) 3538-1293



CERTIDÃO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº 01.

MATRÍCULA Nº 27.097. DATA: 13/12/1.999. IMÓVEL: Quinhão nº 2-B, com a área de 6,14,74ha (seis hectares, quatorze ares e setenta e quatro centiares), denominado "ESTÂNCIA DAS ESMERALDAS", da antiga Fazenda Santa Cruz, situado neste município de Esmeraldas, dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo do marco 55 cravado na confluência das divisas de Rodovia que interliga as cidades de Esmeraldas - Campo Alegre e Quinhão 6-B de Flávia Sandra Costa Salles, donde segue confrontando com este por uma reta com a direção de 23º 13' 47" SW e distância de 435,81m, marco 56; infletindo a direita por reta, confrontando com Quinhão 10 de Guilherme Costa por uma reta com a direção de 56º 22' 43" NW e distância de 186,65 m, marco 59; novamente a direita por uma reta confrontando com Quinhão 8-B de Edgard Costa, com uma direção de 34º 47' 11" NE e distância de 414,09m, marco 58, vai a cerca de faixa de domínio da Rodovia que interliga as cidades de Esmeraldas-Campo Alegre; seguindo pela referida cerca, no sentido Esmeraldas, com uma distância de 100,97m, marco 55, vai ao ponto de partida desta descrição. PROPRIETÁRIA: Iracema Diniz Costa, brasileira, viúva, produtora rural, CPF. 002.806.076-87, C.I. RG.M-987.793-SSP/MG, residente e domiciliada na Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 26.730, do livro 2 - Registro Geral, desta Serventia.

Francisco José Rezende dos Santos
Oficial

R-1-27.097. PROTOCOLO 30.418, fls. 142, do livro 1-A. 13/12/1.999. TRANSMITENTE: Iracema Diniz Costa, brasileira, viúva, produtora rural, C.I.RG.M-987.793-SSP/MG, CPF. 002.806.076-87, residente e domiciliada na Fazenda Santa Cruz, em Esmeraldas. ADQUIRENTES: Márcia Gonçalves Costa, CPF. 834.956.656-68, C.I.RG.M-1.187.740-SSP / MG, e s/m. José Maria Gonçalves Costa, CPF. 051.381.836-72, C.I.RG.M-379.078-SSP / MG, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados à Rua General Dionísio Cerqueira, 1.152, aptº 301, Gutierrez, Belo Horizonte. ANUENTES: 1) Marta Iracema Costa Jannotti; 2) José Saturnino da Costa; 3) Arnaldo de Freitas Costa; 4) Eneida Costa Martins Vieira, e s/m. João Penna Martins Vieira; 5) João Carlos de Freitas Costa; 6) Maria de Lourdes Costa Fonseca; 7) Cezar Augusto Costa de Castro; 8) André Luiz Costa de Castro, assistido por seus pais, e Cezar Monteiro de Castro e Júpia Palhares Costa de Castro; 9) José Costa Neto, e s/m. Antônio Costa; 10) Flávia Sandra Costa Salles, e s/m. Antônio Rubens de Salles; 11) Lucy Diniz Costa Rausch; 12) Edgard Costa; 13) Geraldo Costa, e s/m. Neuza Ferreira Diniz Costa; 14) Guilherme Costa, e s/m. Vânia Lúcia Vieira Costa; 15) André Luiz Costa, e s/m. Valquíria Baudson França Costa; 16) Silvéria Costa Martins, e s/m. Dalmo de Figueiredo Martins; e 17) Iracema Costa de Paula. VENDA E COMPRA - Escritura Pública, lavrada em 15 de outubro de 1.999, LVº 49, fls. 160/169, e Retificação e Ratificação lavrada em 19 de novembro de 1.999, LVº 49, fls. 180/182, ambas do Tabelionato do 2º Ofício de Notas de Esmeraldas. VALOR: R\$1.287,00 (hum mil, duzentos e oitenta e sete reais), pagos e quitados. Apresentada a CND da Receita Federal referente ao imóvel rural, bem como o CCIR 98/99. Demais condições constantes da escritura. Dou fé.

Francisco José Rezende dos Santos
Oficial

Cont.verso.....

Continuação ...

R-2-27.097. PROTOCOLO 49.140, fls.165, do livro 1-B. 16/03/2.010. TRANSMITENTES: Márcia Gonçalves Costa, CPF.834.956.656-68, CIRGM-1.187.740-SSP/MG, e s/m. José Maria Gonçalves Costa, CPF.051.381.836-72, CIRGM-379.078-SSP/MG, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua General Dionísio Cerqueira 1.152/301, Bairro Gutierrez, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTE: Uniarte Tubolar Industria e Comércio Ltda, CNPJ.07.254.599/0001-39, com sede na Rodovia BR 040, Km 523, Galpão 05, Bairro Guanabara, Contagem, representada por Marcos Fraga Lacerda. VENDA E COMPRA - Escritura Pública, lavrada no Tabelionato do 2º Ofício de Notas de Esmeraldas, em 16 de março de 2.010, LVº 90-N, fls.53 e vº. VALOR: R\$100.000,00 (cem mil reais) pagos e quitados. Dispensada CND/INSS. INCRA nº 000.043.581.054-3. Demais condições constantes da escritura. Dou fé.

Alexander A. Resende Sampaio
Escritor Autorizado
Registro de Imóveis de Esmeraldas-MG

AV-3-27.097. PROTOCOLO 53.473, fls.145, do livro 1-C. 29/04/2.011. De acordo com o Ofício nº 1089/2011, datado de 27/04/2.011, do Ministério do Desenvolvimento Agrário, assinado pelo chefe da Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária - INCRA/MG, Portaria nº 83-1/2010, Rosário Dehon César Mota, o imóvel acima matriculado fica **descaracterizado como imóvel rural**, passando pertencer a **Zona de Expansão urbana** do Município de Esmeraldas, conforme Lei Municipal nº 2115/07, a partir do exercício de 2011. O Ofício fica arquivado nesta Serventia. Dou fé.

R-04/27.097. Em 30 de julho de 2013. Protocolo nº 64.599, de 22 de julho de 2013. **COMPRA E VENDA.**

Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 19/07/2013, às fls. 164/165, Livro 120N, 2º Ofício de Notas, Comarca de Esmeraldas/MG.

Vendedor(es)/Transmitente(s): UNIARTE TUBOLAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 07.254.599/0001-39, sede na Rodovia MG 060, nº 400, Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas/MG, representada por Marcos Fraga Lacerda, RG nº M-5.363.382 SSP/MG, CPF nº 792.843.376-15, e Edinete de Cássia Orlandi Leite, RG nº MG-8.000.627 SSP/MG, CPF nº 032.243.056-90, brasileiros, casados, empresários, residentes na Rua Tinguassu, nº 588/302, Bairro Novo Eldorado, Contagem/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): BOLSA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, CNPJ nº 15.745.634/0001-40, sede na Rua José Campolina Resende, nº 53, Bairro Bandeirantes, Esmeraldas/MG, representada por Cornélio da Silva Oliveira, brasileiro, casado, empresário, RG nº MG-6.873.823 SSP/MG, CPF nº 029.907.976-70, residente na Alameda dos Bandeirantes,

Continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AURÉLIO JOAQUIM DA SILVA-Oficial Registrador
Av. José Pinto da Silva, 92 - Bairro São José - Esmeraldas/MG
CEP: 32.860.724 - telefax (31) 3538-1293



CERTIDÃO

Continuação...

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 27.097.

56, Condomínio Belvedere, Bairro Belvedere, Esmeraldas/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto do R-02 e Av-03/27.097.

Valor: R\$ 950.000,00, valor real; R\$ 1.456.933,80 (um milhão quatrocentos e cinquenta e seis mil novecentos e trinta e três reais e oitenta centavos).

Condições: Não há.

Obrigações: Obrigam-se a responder pela evicção de direito.

Documentos Apresentados: Recolhimentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular, ITBI recolhido. CND Previdenciária 92013-11022599, de 13/03/2013, válida até 09/09/2013. Demais documentos e certidões, nos termos da Lei 7.433/1985, apresentados e/ou dispensados quando da assinatura do título, dele fazendo parte integrante.

Emol. R\$1.674,38 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.292,40 - Total: R\$2.966,78.

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

R-05/27.097. Em 28 de janeiro de 2015. Protocolo nº 73.871, de 21 de janeiro de 2015.

Compra e Venda.

Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 21/11/2014, às fls. 198/199, Livro 066, Aditada em 01/12/2014, às fls. 022, Livro 067 e Escritura Pública de Rerratificação lavrada em 09/01/2015 às fls. 067/068, Livro 067, 2º Ofício de Notas, Comarca de Guapé/MG.

Vendedor(es)/Transmitente(s): BOLSA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, CNPJ nº 15.745.634/0001-40, sede na Rua José Campolina Resende, nº 53, Bairro Bandeirantes, Esmeraldas/MG, representada por Cornélio da Silva Oliveira, brasileiro, casado, empresário, RG nº MG-6.873.823 SSP/MG, CPF nº 029.907.976-70, residente na Alameda dos Bandeirantes, nº 56, Condomínio Belvedere, Bairro Belvedere, Esmeraldas/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): TETRA HOLDING PATRIMONIAL S.A. CNPJ nº 20.138.130/0001-00, sede na Avenida do Contorno, nº 6.594, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, representada por Gabriela Neves Pereira, brasileira, solteira, empresária, RG nº MG-14.830.567 SSP/MG, CPF nº 072.874.406-60, residente na Avenida São Patrício, nº 1.600, Bairro Cidade Jardim, Esmeraldas/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto do R-04/27.097.

Valor: R\$ 1.100.000,00 valor transacionado; R\$ 1.456.933,80 (um milhão quatrocentos e cinquenta e seis mil novecentos e trinta e três reais e oitenta centavos) valor real.

Condições: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) pagos e quitados; R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) divididos em 04 parcelas no valor de R\$112.500,00, cada uma, vencível a partir de 10/12/2014.

Obrigações: Obrigam-se a responder pela evicção de direito.

Documentos Apresentados: Recolhimentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular;

(Continua no verso...)

Continuação...

ITBI recolhido. CND Previdenciária nº 221132014-88888634, emitida em 28/08/2014, válida até 24/02/2015. Demais documentos e certidões, nos termos da Lei 7.433/1985, apresentados e/ou dispensados quando da assinatura do título, dele fazendo parte integrante.

Emol. R\$1.719,35 - Recomp: R\$103,15 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.406,74 - Total: R\$3.229,24.

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Av-06/27.097. Em 17 de junho de 2019. Protocolo nº 101.484, de 12 de junho de 2019. **Cancelamento de ônus.** À vista da Declaração de 11/06/2019, expedida pela Bolsa Investimentos Imobiliários Eireli, CNPJ nº 15.745.634/0001-40, sede na Rua José Campolina Resende, nº 53, Bairro Bandeirantes, Esmeraldas/MG, representada por Cornélio da Silva Oliveira, brasileiro, casado, empresário, RG nº MG-6.873.823 SSP/MG, CPF nº 029.907.976-70, residente na Alameda dos Bandeirantes, nº 56, Condomínio Belvedere, Bairro Belvedere, Esmeraldas/MG, averba-se o cancelamento do ônus existente no R-05/27.097, Livro 02.

Quant.: 1, Cód. Tabela: 4136-8, Quant.: 1, Cód. Tabela: 8101-8, Emol. R\$22,14 - Recomp: R\$1,33 - Taxa Fisc. Judic.: R\$7,37 ISSQN: R\$0,66 - Total: R\$31,50.

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas/MG.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ESMERALDAS- MG

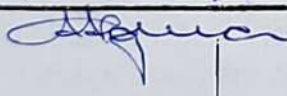
Certifico e dou fé nos termos do art. 19 da Lei 6015/1973

E do art. 41 da Lei 8935/1994, que esta fotocópia é

Reprodução fiel da presente Matricula.

O referido é verdade e dou fé.

Esmeraldas-MG, 21 de outubro de 2022


Cássia Aparecida de Aguiar
Oficial Registradora Substituta

Selo Digital Nº: GBH73383

Cód. de Segurança: 6592.4270.4006.7734

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Data: 21/10/2022 14:58:57

Quantidade de Atos Praticados: 1

Emol: R\$ 23,59 - Rec: R\$ 1,42

TFJ: R\$ 8,83 ISSQN: 0,71 - Total: R\$ 34,55





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AURÉLIO JOAQUIM DA SILVA-Oficial Registrador
Av. José Pinto da Silva, 92 - Bairro São José - Esmeraldas/MG
CEP: 35.740.000 - telefax (31) 3538-1293



CERTIDÃO

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA Nº 01.

MATRÍCULA Nº 27.097. DATA: 13/12/1.999. IMÓVEL: Quinhão nº 2-B, com a área de 6,14,74ha (seis hectares, quatorze ares e setenta e quatro centiares), denominado "ESTÂNCIA DAS ESMERALDAS", da antiga Fazenda Santa Cruz, situado neste município de Esmeraldas, dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo do marco 55 cravado na confluência das divisas de Rodovia que interliga as cidades de Esmeraldas - Campo Alegre e Quinhão 6-B de Flávia Sandra Costa Salles, donde segue confrontando com este por uma reta com a direção de 23º 13' 47" SW e distância de 435,81m, marco 56; infletindo a direita por reta, confrontando com Quinhão 10 de Guilherme Costa por uma reta com a direção de 56º 22' 43" NW e distância de 186,65 m, marco 59; novamente a direita por uma reta confrontando com Quinhão 8-B de Edgard Costa, com uma direção de 34º 47' 11" NE e distância de 414,09m, marco 58, vai a cerca de faixa de domínio da Rodovia que interliga as cidades de Esmeraldas-Campo Alegre; seguindo pela referida cerca, no sentido Esmeraldas, com uma distância de 100,97m, marco 55, vai ao ponto de partida desta descrição. PROPRIETÁRIA: Iracema Diniz Costa, brasileira, viúva, produtora rural, CPF. 002.806.076-87, C.I. RG.M-987.793-SSP/MG, residente e domiciliada na Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 26.730, do livro 2 - Registro Geral, desta Serventia

Francisco José Rezende dos Santos
Oficial

R-1-27.097. PROTOCOLO 30.418, fls. 142, do livro 1-A. 13/12/1.999. TRANSMITENTE: Iracema Diniz Costa, brasileira, viúva, produtora rural, C.I. RG.M-987.793-SSP/MG, CPF. 002.806.076-87, residente e domiciliada na Fazenda Santa Cruz, em Esmeraldas. ADQUIRENTES: Márcia Gonçalves Costa, CPF. 834.956.656-68, C.I. RG.M-1.187.740-SSP / MG; e s/m. José Maria Gonçalves Costa, CPF. 051.381.836-72, C.I. RG.M-379.078-SSP / MG, brasileiros, comerciantes, residentes e domiciliados à Rua General Dionísio Cerqueira, 1.152, aptº 301, Gutierrez, Belo Horizonte. ANUENTES: 1) Marta Iracema Costa Jannotti; 2) José Saturnino da Costa; 3) Arnaldo de Freitas Costa; 4) Eneida Costa Martins Vieira, e s/m. João Penna Martins Vieira; 5) João Carlos de Freitas Costa; 6) Maria de Lourdes Costa Fonseca; 7) César Augusto Costa de Castro; 8) André Luiz Costa de Castro, assistido por seus pais, e César Monteiro de Castro e Júpia Palhares Costa de Castro; 9) José Costa Neto, e s/m. Antônio Costa; 10) Flávia Sandra Costa Salles, e s/m. Antônio Rubens de Salles; 11) Lucy Diniz Costa Rausch; 12) Edgard Costa; 13) Geraldo Costa, e s/m. Neuza Ferreira Diniz Costa; 14) Guilherme Costa, e s/m. Vânia Lúcia Vieira Costa; 15) André Luiz Costa, e s/m. Valquíria Baudson França Costa; 16) Silvéria Costa Martins, e s/m. Dalmo de Figueiredo Martins; e 17) Iracema Costa de Paula. VENDA E COMPRA - Escritura Pública, lavrada em 15 de outubro de 1.999, LVº 49, fls. 160/169, e Retificação e Ratificação lavrada em 19 de novembro de 1.999, LVº 49, fls. 180/182, ambas do Tabelionato do 2º Ofício de Notas de Esmeraldas. VALOR: R\$1.287,00 (hum mil, duzentos e oitenta e sete reais), pagos e quitados. Apresentada a CND da Receita Federal referente ao imóvel rural, bem como o CCIR 98/99. Demais condições constantes da escritura. Dou fé.

Francisco José Rezende dos Santos
Oficial

Cont.verso.....



Continuação ...

R-2-27.097. PROTOCOLO 49.140, fls.165, do livro 1-B. 16/03/2.010. TRANSMITENTES: Márcia Gonçalves Costa, CPF.834.956.656-68, CIRGM-1.187.740-SSP/MG, e s/m. José Maria Gonçalves Costa, CPF.051.381.836-72, CIRGM-379.078-SSP/MG, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua General Dionísio Cerqueira 1.152/301, Bairro Gutierrez, Belo Horizonte-MG. ADQUIRENTE: Uniarte Tubular Industria e Comércio Ltda, CNPJ.07.254.599/0001-39, com sede na Rodovia BR 040, Km 523, Galpão 05, Bairro Guanabara, Contagem, representada por Marcos Fraga Lacerda. VENDA E COMPRA - Escritura Pública, lavrada no Tabelionato do 2º Ofício de Notas de Esmeraldas, em 16 de março de 2.010, LVº 90-N, fls.53 e vº. VALOR: R\$100.000,00 (cem mil reais) pagos e quitados. Dispensada CND/INSS. INCRA nº 000.043.581.054-3. Demais condições constantes da escritura. Dou fé.

Alexander A. Resende Serpa
Escritor Autorizado
Registro de Imóveis de Esmeraldas

AV-3-27.097. PROTOCÓLO 53.473, fls.145, do livro 1-C. 29/04/2.011. De acordo com o Ofício nº 1089/2011, datado de 27/04/2.011, do Ministério do Desenvolvimento Agrário, assinado pelo chefe da Divisão de Ordenamento da Estrutura Fundiária - INCRA/MG, Portaria nº 83-1/2010, Rosário Dehon César Mota, o imóvel acima matriculado fica descaracterizado como imóvel rural, passando pertencer a Zona de Expansão urbana do Município de Esmeraldas, conforme Lei Municipal nº 2115/07, a partir do exercício de 2011. O Ofício fica arquivado nesta Serventia. Dou fé.

R-04/27.097. Em 30 de julho de 2013. Protocolo nº 64.599, de 22 de julho de 2013. COMPRA E VENDA.

Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 19/07/2013, às fls. 164/165, Livro 120N, 2º Ofício de Notas, Comarca de Esmeraldas/MG.

Vendedor(es)/Transmitente(s): UNIARTE TUBULAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 07.254.599/0001-39, sede na Rodovia MG 060, nº 400, Fazenda Santa Cruz, Esmeraldas/MG, representada por Marcos Fraga Lacerda, RG nº M-5.363.382 SSP/MG, CPF nº 792.843.376-15, e Edinete de Cássia Orlandi Leite, RG nº MG-8.000.627 SSP/MG, CPF nº 032.243.056-90, brasileiros, casados, empresários, residentes na Rua Tinguassu, nº 588/302, Bairro Novo Eldorado, Contagem/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): BOLSA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, CNPJ nº 15.745.634/0001-40, sede na Rua José Campolina Resende, nº 53, Bairro Bandeirantes, Esmeraldas/MG, representada por Cornélio da Silva Oliveira, brasileiro, casado, empresário, RG nº MG-6.873.823 SSP/MG, CPF nº 029.907.976-70, residente na Alameda dos Bandeirantes,

Continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
AURÉLIO JOAQUIM DA SILVA-Oficial Registrador
Av. José Pinto da Silva, 92 - Bairro São José - Esmeraldas/MG
CEP: 35.740.000 - telefax (31) 3538-1293



CERTIDÃO

Continuação...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ESMERALDAS - MINAS GERAIS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA:02

MATRÍCULA Nº 27.097.

nº 56, Condomínio Belvedere, Bairro Belvedere, Esmeraldas/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto do R-02 e Av-03/27.097.

Valor: R\$ 950.000,00, valor real; R\$ 1.456.933,80 (um milhão quatrocentos e cinquenta e seis mil novecentos e trinta e três reais e oitenta centavos).

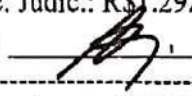
Condições: Não há.

Obrigações: Obrigam-se a responder pela evicção de direito.

Documentos Apresentados: Recolhimentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular; ITBI recolhido. CND Previdenciária 92013-11022599, de 13/03/2013, válida até 09/09/2013.

Demais documentos e certidões, nos termos da Lei 7.433/1985, apresentados e/ou dispensados quando da assinatura do título, dele fazendo parte integrante.

Emol. R\$1.674,38 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.292,40 - Total: R\$2.966,78.

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva - Oficial Registrador.

R-05/27.097. Em 28 de janeiro de 2015. Protocolo nº 73.871, de 21 de janeiro de 2015.

Compra e Venda.

Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 21/11/2014, às fls. 198/199, Livro 066, Aditada em 01/12/2014, às fls. 022, Livro 067 e Escritura Pública de Rerratificação lavrada em 09/01/2015 às fls. 067/068, Livro 067, 2º Ofício de Notas, Comarca de Guapé/MG.

Vendedor(es)/Transmitente(s): BOLSA INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, CNPJ nº 15.745.634/0001-40, sede na Rua José Campolina Resende, nº 53, Bairro Bandeirantes, Esmeraldas/MG, representada por Cornélio da Silva Oliveira, brasileiro, casado, empresário, RG nº MG-6.873.823 SSP/MG, CPF nº 029.907.976-70, residente na Alameda dos Bandeirantes, nº 56, Condomínio Belvedere, Bairro Belvedere, Esmeraldas/MG.

Comprador(es)/Adquirente(s): TETRA HOLDING PATRIMONIAL S.A, CNPJ nº 20.138.130/0001-00, sede na Avenida do Contorno, nº 6.594, Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, representada por Gabriela Neves Pereira, brasileira, solteira, empresária, RG nº MG-14.830.567 SSP/MG, CPF nº 072.874.406-60, residente na Avenida São Patrício, nº 1.600, Bairro Cidade Jardim, Esmeraldas/MG.

Imóvel: O Imóvel objeto do R-04/27.097.

Valor: R\$ 1.100.000,00 valor transacionado; R\$ 1.456.933,80 (um milhão quatrocentos e cinquenta e seis mil novecentos e trinta e três reais e oitenta centavos) valor real.

Condições: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais) pagos e quitados; R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) divididos em 04 parcelas no valor de R\$112.500,00, cada uma, vencível a partir de 10/12/2014.

Obrigações: Obrigam-se a responder pela evicção de direito.

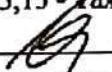
Documentos Apresentados: Recolhimentos e Certidões Fiscais Obrigatórias: IPTU regular;

Continua no verso...

Continuação...

ITBI recolhido. CND Previdenciária nº 221132014-88888634, emitida em 28/08//2014, válida até 24/02/2015. Demais documentos e certidões, nos termos da Lei 7.433/1985, apresentados e/ou dispensados quando da assinatura do título, dele fazendo parte integrante.

Emol. R\$1.719,35 - Recomp: R\$103,15 - Taxa Fisc. Judic.: R\$1.406,74 - Total: R\$3.229,24.

O referido é verdade. Dou fé.  Aurélio Joaquim da Silva – Oficial Registrador.

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas/MG.

Selo Digital Nº: CRP27384

Cód. de Segurança: 3638.3906.4013.3078

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>

Data: 07/06/2019 09:59:30

Quantidade de Atos Praticados: 2

Emol: R\$ 48,86 - Rec: R\$ 2,93

TFJ: R\$ 13,30 ISSQN: 1,46 - Total: R\$ 66,55



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Registro de Imóveis de Esmeraldas - MG

Certifico e dou fé nos termos do art. 19 da Lei 6015/1973 e do art. 41 da Lei 8935/1994, que esta fotocópia é reprodução fiel da presente Matricula.

O referido é verdade e dou fé.

Esmeraldas-MG, 07 de junho de 2019


Cássia Aparecida de Aguiar
Oficial Registradora Substituta

CERTIDÃO NEGATIVA DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS

Registro de Imóveis de Esmeraldas - MG

Certifico e dou fé nos termos do art. 19 da Lei 6015/1973 e do art. 41 da Lei 8935/1994, que não existe nenhum registro de ações reais ou pessoais reipersecutórias gravando o imóvel objeto do Registro da Matricula sob o nº 270.972 05

O referido é verdade e dou fé.

Esmeraldas-MG, 07 de junho de 2019


Cássia Aparecida de Aguiar
Oficial Registradora Substituta



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MINAS GERAIS
COMARCA DE ESMERALDAS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Aurélio Joaquim da Silva – Oficial

Av. José Pinto da Silva, nº 92 - Bairro São José - Esmeraldas-MG. Cep: 35740-000.
Telefones: (31)-3538-1293



CERTIDÃO

CERTIFICO que revendo os livros de registros e arquivos desta Serventia, verifiquei que o imóvel “imóvel urbano com área de 61.474,00m², localizado no lugar denominadi Estância das Esmeraldas, município de Esmeraldas/MG”, pertencente a TETRA HOLDING PATRIMONIAL S.A, CNPJ nº 20.138.130/0001-00, conforme registro nº 05, matrícula 27.097, Livro 02, encontra-se vinculado a 04 parcelas no valor de R\$112.500,00 cada, vencível a partir de 10/12/2014, constante no citado registro nº 05, da matrícula 27.097. CERTIFICO mais que a não ser dito ônus nenhum outro grava o referido imóvel. Dou fé. Por me ser pedida, digitei a presente certidão, que assino, após as verificações. Esmeraldas, 07 de junho de 2019.

Cássia Aparecida de Aguiar
Oficial Registradora Substituta

Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça
Cartório de Registro de Imóveis de Esmeraldas/MG.

Selo Digital Nº: CRP27386

Código Segurança: 9193.5534.9227.4706

Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>
07/06/2019 10:00:30

Quantidade de Atos Praticados: 1

Emol: R\$ 31,09 - Rec: R\$ 1,86 TFJ: R\$ 6,65 -

ISSQN: 0,93 - Total: R\$ 40,53



Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ: 20.138.130/0001-00
NOME EMPRESARIAL: TETRA HOLDING PATRIMONIAL S/A
CAPITAL SOCIAL: R\$ 100.000,00 (Cem mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	GABRIELA NEVES PEREIRA
Qualificação:	10-Diretor

Nome/Nome Empresarial:	PAULA CAROLINA NEVES PEREIRA
Qualificação:	10-Diretor

Para informações relativas à participação no QSA, acessar o E-CAC com certificado digital ou comparecer a uma unidade da RFB.

Emitido no dia 07/06/2019 às 14:09 (data e hora de Brasília).





PREFEITURA MUNICIPAL DE ESMERALDAS

ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO

EXERCÍCIO

2.011

Nº. DO ALVARÁ

1415740/11

CONCEDIDO A

UNIARTE TUBOLAR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

CARACTERÍSTICAS

Endereço: **RODOVIA ESMERALDAS - CAMPO ALEGRE,**
QUINHÃO 02B, ESTÂNCIA DAS ESMERALDAS,
ESMERALDAS/MG.

Área Construída: **6.341,94m².**

Outras Características: **PROJETO ARQUITETÔNICO - FÁBRICA.**

PROJETO

Responsável Técnico: **PAULO CÉSAR CALADO SOUZA.**
(engenheiro arquiteto).

CREA Nº: **MG-8598/D.**

RESTRIÇÃO

**_*_*_

ESMERALDAS, 13 DE MAIO DE 2.011.


Bruno Jardim de Miranda Zoffoli
Secretário Municipal de Obras, Transporte e Trânsito


Giordana Alessandra Palhares Vieira
Diretora Departamento de Tributação

Praça Getúlio Vargas, nº 114, Centro, CEP 35740-000, Esmeraldas/MG
Fone: (31)3522-6009 Fax: (31)3538-1597
Secretaria Municipal da Fazenda/Departamento de Tributação



PREFEITURA MUNICIPAL DE
ESMERALDAS
MINAS GERAIS

SECRETARIA DE FAZENDA
ALVARÁ DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

2013

CNPJ: 07.254.599/0001-39

RAZÃO SOCIAL : UNIARTE TUBULAR INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA - ME
NOME FANTASIA : UNITUBOLAR

Endereço : Rod MG 060 Número : 400
Complemento : FAZENDA SANTA Bairro : ZONA RURAL
C.E.P. : 35740-000 Município : ESMERALDAS UF : MG

RAMO DE ATIVIDADE

Prestação de Serviços

ATIVIDADE PRINCIPAL

01.01.1330 - FABRICAÇÃO DE MOVEIS COM PREDOMINANCIA DE METAL.

ATIVIDADE(s) SECUNDÁRIA(s)

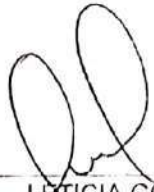
01.01.1331 - COMÉRCIO ATACADISTA DE MÓVEIS E ARTIGOS DE COLCHOARIA.
01.01.1332 - COMÉRCIO ATACADISTA DE PRODUTOS SIDERÚRGICOS E METALÚRGICOS, EXCETO PARA CONSTRUÇÃO.
01.01.1333 - APARELHAMENTO DE PLACAS E EXECUÇÃO DE TRABALHOS EM MÁRMORE, GRANITO, ARDÓSIA E OUTRAS PEDRAS.
01.00.1317 - COMERCIO VAREJISTA DE OUTROS ARTIGOS DE USO PESSOAL E DOMÉSTICO NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE
01.01.1022 - COMERCIO VAREJISTA DE MÓVEIS.
01.01.1141 - COMÉRCIO VAREJISTA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE.
01.01.1132 - FABRICAÇÃO DE OUTROS PRODUTOS DE METAL NÃO ESPECIFICADOS ANTERIORMENTE.
01.01.0614 - REPRESENTANTES COMERCIAIS E AGENTES DE COMÉRCIO DE MADEIRA, MATERIAL DE CONSTRUÇÃO E

INSCRIÇÃO MUNICIPAL
0010001101

CUC
032535

NÚMERO DE CONTROLE
000596/2013

OBSERVAÇÕES:


LETICIA GOMES
DIRETORA DEP. TRIBUTAÇÃO

ESMERALDAS, 19 de março de 2013


DEPARTAMENTO TRIBUTAÇÃO
CHEFE DE SERVIÇO

O PRESENTE ALVARÁ DEVERÁ SER AFIXADO EM LUGAR VISÍVEL AO PÚBLICO E É VÁLIDO ATÉ 31/12/2013.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Betim / Vara Empresarial, da Fazenda Pública e Autarquias, de Registros Públicos e de Acidentes do Trabalho da Comarca de Betim

Rua Professor Osvaldo Franco, 55, Centro, Betim - MG - CEP: 32600-234

PROCESSO Nº: 5037444-24.2024.8.13.0027

CLASSE: [CÍVEL] FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESARIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE (108)

ASSUNTO: [Recuperação judicial e Falência]

Erro de intepretao na linha: '

AUTOR: #{processoTrfHome.tipoNomeAutorProcesso}

RÉU: #{processoTrfHome.tipoNomeReuProcesso}

': java.lang.IndexOutOfBoundsException: Index: 0, Size: 0

DECISÃO

Vistos,

Versam os autos de pedido de autofalência, ajuizada por HTPC INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 07.254.599/0001-39, representada por sua sócia remanescente, Edinete de Cássia Orlandi Leite, sustentando que após o falecimento do sócio administrador, Marcos Fragata Lacerda, em 12/04/2021, a sociedade empresária encerrou as suas atividades, não havendo desde então faturamento.

Alicerça o seu pedido no disposto no art. 105, da Lei 11.101/05, alegando que o passivo em muito supera o ativo empresarial, além de como já ressaltado, não haver desde 2021 atividade empresarial.

Documentos contábeis carreados à petição inicial.

Justiça gratuita deferida através da decisão de id. 10343124886.



Em manifestação de id. 10363917790, o Ilustre Representante do Ministério Público pugnou pela nomeação do administrador judicial para a verificação da higidez dos créditos listados pela Requerente.

Eis é o resumo do que importa nos autos. DECIDO.

Nos termos do art. 105 da Lei 11.101/05 o devedor em crise que julgue não ter forças para superá-la deve requerer, ele próprio, a sua autofalência.

Art. 105. O devedor em crise econômico-financeira que julgue não atender aos requisitos para pleitear sua recuperação judicial deverá requerer ao juízo sua falência, expondo as razões da impossibilidade de prosseguimento da atividade empresarial, acompanhadas dos seguintes documentos:

Trata-se de um “poder-dever” que busca manter a integridade do mercado nacional, retirando deste cenário as empresas irremediavelmente deficitárias, de modo a cessar o quadro de inadimplência de obrigações, que certamente afeta outras empresas saudáveis do mercado.

Extraí-se do preceito jurídico contínuo no art. 75, da LREF, que a falência ainda atende ao Princípio da Função Social da Propriedade Privada, ao realocar os ativos da falida em outras empresas saudáveis, fazendo com que o próprio mercado extraia destes bens valor econômico em prol da sociedade.

Art. 75. A falência, ao promover o afastamento do devedor de suas atividades, visa a:

I - preservar e a otimizar a utilização produtiva dos bens, dos ativos e dos recursos produtivos, inclusive os intangíveis, da empresa;

II - permitir a liquidação célere das empresas inviáveis, com vistas à realocação eficiente de recursos na economia; e

III - fomentar o empreendedorismo, inclusive por meio da viabilização do retorno célere do empreendedor falido à atividade econômica

§ 2º A falência é mecanismo de preservação de benefícios econômicos e sociais decorrentes da atividade empresarial, por meio da liquidação imediata do devedor e da rápida realocação útil de ativos na economia.

Dos documentos juntados ao processo é possível verificar que a Sra. Edinete ingressou na sociedade empresária Requerente em 2007, por meio da 2ª alteração contratual,



permanecendo a condução dos negócios com o seu marido, Sr. Marcos Fraga Lacerda, durante todos esses anos, até o seu falecimento, em 2021. É o que se depreende através das demais alterações contratuais constantes no processo.

O acervo documental ainda nos mostra que as atividades empresarias, de fato, encontram-se encerradas, não havendo faturamento ou qualquer outra fonte de geração de caixa, existindo, doutro lado, expressivo passivo, em especial de contratos bancários, firmados antes do óbito do seu sócio gestor. Inclusive na maioria destes contratos o próprio Sr. Marcos figura como avalista dos pagamentos assumidos pela empresa Requerente.

Neste cenário, entendo que a crise vivenciada pela Requerente é, de fato, irreversível, razão pela qual, com fulcro no art. 105, c/c 94, acolho o seu pedido inicial e decreto a sua falência.

Nomeio para a função de administrador judicial, o Dr. Bruno Augusto Carvalho, advogado inscrito na OAB/MG sob o nº. 102.164, CPF 031.943.086-37, sócio da Pimenta & Dantas Administração Judicial, CNPJ 35.475.246/0001-02, com endereço na rua Alvarenga Peixoto, 615, 4º andar, Edifício Torraca – Lourdes – Belo Horizonte/MG, devendo o mesmo ser intimado para informar se aceita o encargo, no prazo de 10 dias.

Fixo desde já os honorários do administrador judicial em 5% (cinco por cento) do valor da eventual venda dos bens da Falida, na forma do art. 24, § 1º, in fine.

Havendo aceitação do encargo e assinado o respectivo termo de compromisso pela Administradora Judicial, **expeça-se em seu favor, imediatamente, alvará de arrecadação de eventuais bens e documentos da falida, devendo inclusive prever o alvará poderes para, se necessário, proceder a arrombamentos, adentrar em imóveis, ainda que residenciais, e onde exista fundado receio de se encontrar bens e documentos objetos da arrecadação, SE ESTRITAMENTE NECESSÁRIO.**

As determinações abaixo deverão ser realizadas após a manifestação do AJ:

Determino a lacração do estabelecimento comercial, a ser realizado com urgência por Oficial de Justiça, autorizado desde já o uso de força policial, caso necessário.

Sem prejuízo de futura modificação, **fixo o termo legal para o dia 11/03/2012**, quando a Falida passou a inadimplir suas obrigações fiscais, conforme documentos juntado ao processo.

Na forma do artigo 99, inciso V, da Lei 11.101/05, **ficam suspensas todas as execuções e ações individuais contra a Falida que hajam requerimentos de expropriação**, sobre direitos e interesses relativos à Massa Falida, ressalvadas as hipóteses previstas nos §§ 1º e 2º do art. 6º da Lei.

Fixo o prazo de 15 (quinze) dias para que os credores da empresa falida apresentem as suas divergências de créditos diretamente ao Administrador Judicial, na forma do art. 99, IV, Lei 11.101/05, devendo o profissional, caso aceite o encargo, fornecer nos autos os seus dados de contato, inclusive para constar no edital de publicação da sentença falimentar, que desde já fica determinado à Secretaria do Juízo.

De acordo com a nova redação do art. 104, I, **deverá a Representante da Falida**



prestar as informações do art. 104, diretamente ao Administrador Judicial, em dia, horário e local estabelecido por ele, devendo ser imediatamente relatado ao Juízo Universal qualquer resistência da sócia remanescente, para que medidas legais sejam adotadas.

Em cumprimento ao disposto no art. 99, da Lei 11.101/05, determino a expedição de ofícios:

a) à B3-BOLSA DE VALORES solicitando informações sobre a existência de bens e direitos em nome da empresa falida, ainda que eventualmente transferidos dentro do termo legal da quebra, fixado em 11/03/2012, anotando-se a indisponibilidade e intransferibilidade dos mesmos, até nova ordem deste Juízo, com a remessa de documentos comprobatórios de titularidade e de eventual transferência;

b) à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, solicitando a indisponibilidade judicial dos bens imóveis em nome da empresa falida, aguardando-se o envio das informações encontradas;

c) ao BANCO CENTRAL DO BRASIL, via SISBAJUD, solicitando o bloqueio de contas-correntes e de qualquer aplicação que a falida possua em Instituição financeira subordinada a sua fiscalização;

d) ao DETRAN, via RENAJUD, solicitando a restrição de transferência sobre veículos em nome da Massa Falida, contudo não foram encontrados quaisquer veículos em nome das empresas, conforme comprovante em anexo;

e) ao INFOJUD, solicitando cópia da última declaração de renda da Falida e a confirmação do nº do o CNPJ da mesma, bem como a informação sobre eventual direito de restituição de Imposto de Renda.

f) aos CARTÓRIOS DISTRIBUIDORES das Justiças Federal e Trabalhista para que informem sobre ações em que a falida seja parte;

g) à JUCEMG, solicitando que proceda a anotação da falência no registro da empresa, para que conste a expressão “falida”, a data da decretação da falência e a inabilitação para exercer qualquer atividade empresarial a partir declaração da falência e até a sentença que extingue suas obrigações;

h) aos CARTÓRIOS DISTRIBUIDORES DE PROTESTOS DE BETIM, solicitando informação acerca da existência de protestos em nome da empresa falida;

i) ao Registro Público de Empresas e à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil para que procedam à anotação da falência no registro do devedor, nos termos do inciso VIII do art. 99;

j) A Receita Federal ainda deverá fornecer ao Juízo as 05 (cinco) últimas Declarações do Imposto de Renda da Falida;

k) Determino ainda a realização de pesquisa através do Sistema SREI em busca de bens imóveis existentes em nome da Falida, em especial nas Comarcas de Belo Horizonte, Contagem, Betim e principalmente Esmeraldas/MG.



Determino a instauração do Incidente de Classificação de Crédito Público para cada Fazenda Pública, nos moldes do Art. 7º-A, que, a princípio, deverá ser realizado pelo AJ.

Custas pela Massa Falida, suspensa a sua exigibilidade em razão da justiça gratuita deferida.

Sirva a presente decisão como ofício/mandado/deprecata.

Cumpra-se. Intime-se.

Betim, data da assinatura eletrônica.

LORENA TEIXEIRA VAZ

Juiz(íza) de Direito

Vara Empresarial, da Fazenda Pública e Autarquias, de Registros Públicos e de
Acidentes do Trabalho da Comarca de Betim

