

Comp 016 Banco 001 Agência 2818 DV 08 C1 02 Conta 39.810-9 O2 800 Série 200 Cheque N.º 600170 C3 000170 R\$ 1.214,00

Pague por este cheque a quantia de Um mil e duzentos e quatorze reais e centavos acima

a Sociedade Beneficente de Imbecis Estois ou a sua ordem

Contagem 25 de Abril de 2018

Antonio Carlos de ...



AVENIDA JOAO CESAR MG
30.000.000/0859.10
AV JOAO C. OLIVEIRA 1045
IV
CONFECCAO: 03/2018

CREDENCIAMENTO: BANCO REAL
CNPJ: 25.847.130/0001-90
CLIENTE BANCARIO DESDE 04/1992

Gilberto Garcia Quintana

000012010311 0018000170000000000000000000000000



Locatário: CENTRO EDUCAÇÃO INFANTIL LAGO AZUL CPF/CNPJ: 23.847.130/0001 - 60
 Imóvel: RUA RIO TIGRE, Nº. 149 - RIACHO - CONTAGEM/MG Contrato: 0237
 Locador(es): THERESA JOSEPHINA BRANDÃO VIEIRA CPF/CNPJ: 008.958.576 - 34

Referência: Aluguel Período: 20/03/18 A 20/04/18

Valor Aluguel R\$ 1.214,00
 Multa + Juros R\$

Vencimento Aluguel: 20

DATA PRÓXIMO REAJUSTE: 20/04/2019

Recebemos em: 28 / 04 / 2018

Assinatura
 EXCLUSIVA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA

TOTAL A PAGAR: R\$ 1.214,00.....

SEGURO INCÊNDIO

Cheque nº: 850170 Banco: 001 Agência: 3961022

Conta Corrente: Emitente:

ESTE RECIBO FICARÁ SEM EFEITO, CASO O CHEQUE ACIMA NÃO SEJA COMPENSADO.

EXCLUSIVA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA
 RUA DOM JOAQUIM SILVÉRIO, 25 - CORAÇÃO EUCARÍSTICO - TEL: 31-3469.1600

R E C I B O - V I A D O L O C A T Á R I O

ATESTO QUE O SERVIÇO
 FOI PRESTADO E/OU MA-
 TERIAL FORNECIDO
 28/04/18
Theresa Josephina Brandão Vieira
 Conceição Ap. Silva M.S. 578.935

Theresa Josephina Brandão Vieira 0618955647
 M.S. 578.935

NÚMERO: 0327

TIPO: RESIDENCIAL

IMÓVEL: Rua Rio Tigre, nº. 149 - Bairro Riacho das Pedras - Contagem/MG - CEP: 32.280-210.

Pelo presente Instrumento Particular de Locação, que entre si fazem **Sra. Thereza Josephina Brandão Vieira**, brasileira, viúva, aposentada, inscrita sob o CPF nº. 008.958.576 - 34 e Carteira de Identidade nº. M - 3.422.879 (SSP/MG), residente e domiciliada na cidade de Belo Horizonte/MG, representado (s) por sua procuradora, **Exclusiva Corretora de Imóveis LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.795.369/0001-99, com sede na Rua Dom Joaquim Silvério, nº. 25 - Bairro Coração Eucarístico, Belo Horizonte - MG, daqui por diante denominado (a) simplesmente **LOCADOR (A)**, dá em locação, no estado em que se encontra, o(s) Locatário **Centro de Educação Infantil Lago Azul**, inscrito sob CNPJ Nº **23.847.130/0001-60**, ora representado por seu procurador, **Sr. Antônio Carlos da Silva**, brasileiro, casado, presidente, inscrito no CPF nº. 391.494.986-49, neste ato representando doravante denominado(a)(s) **LOCATÁRIO(A)(S)**, do imóvel comercial constituído pelos barracões, situado na Rua Rio Tigre, nº. 149 - Bairro Riacho das Pedras - Contagem/MG, que assim o(s) aceita, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA - DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação é de 36 (trinta seis) meses, com início em 20 (vinte) de Março de 2018, e a terminar impreterivelmente em 19 (dezenove) de Março de 2021 independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, salvo as prorrogações legais, com fulcro no Art. 46 e seus parágrafos, da Lei 8.245/91.

PARÁGRAFO ÚNICO: Caso o contrato passe a vigorar por prazo indeterminado, serão aplicados os reajustes previstos na cláusula 2ª.

SEGUNDA - DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO: O aluguel mensal livremente convencionado é de **R\$ 1.214,00 (Hum mil, duzentos e quatorze reais)** e será pago pelo **LOCATÁRIO(A)**, através de cobrança via boleto, sendo que as despesas decorrentes desta forma de cobrança serão de responsabilidade do(a) Locatário(a), no dia **20 (vinte) de cada mês**, improrrogavelmente, ou no endereço do Procurador do Locador na Rua Dom Joaquim Silvério, nº. 25 - Coração Eucarístico, Belo Horizonte/MG.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O **LOCATÁRIO** declara que lhe foi facultado o pagamento do aluguel diretamente no escritório da Imobiliária **EXCLUSIVA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA**, sendo que o mesmo opta neste ato por efetuar o pagamento através de boleto bancário, comprometendo-se a arcar com os custos de emissão do referido boleto.

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

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

PARÁGRAFO QUARTO: Os aluguéis serão somente recebidos com os encargos locatícios ajustados neste contrato, sendo, o (a) LOCATÁRIO(A) obrigado a exibir no ato do pagamento dos aluguéis os comprovantes dos mesmos.

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

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

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O LOCATÁRIO(A) compromete-se a efetuar a transferência de titularidade da conta de água junto a Copasa e luz junto à Cemig sob o N°. **DA INSTALAÇÃO:** _____, num prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste, sob pena de ficar caracterizada infração contratual.

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

PARÁGRAFO TERCEIRO: O seguro contra incêndio do imóvel locado, cujo pagamento do prêmio, em qualquer hipótese, será de responsabilidade do LOCATÁRIO(A), será contrato pelo(a) LOCADOR(A), que será o beneficiário da indenização em caso de sinistro, em Cia. De seguros de sua livre escolha, sendo o PRÊMIO calculado sobre o valor venal inicial de R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais), que deverá corresponder ao valor da cobertura mínima, e será renovado anualmente, também com base no valor venal apurado na época da renovação, devendo o LOCADOR(A) ser reembolsado pelo LOCATÁRIO(A).

PARÁGRAFO QUARTO: Caso o(a) LOCATÁRIO(A) opte pela contratação do seguro contra incêndio em Cia. de sua escolha, deverá apresentar a apólice/comprovação da contratação no prazo improrrogável de 15 (quinze) dias corridos, a contar da assinatura do presente contrato, respeitando as condições dispostas no parágrafo anterior. A não comprovação inequívoca da contratação do seguro no prazo acima indicado, por si só, autoriza o(a) LOCADOR(A) a proceder da forma prevista no parágrafo anterior, bem como a incluir o valor a ser reembolsado no mesmo boleto do aluguel vencível no mês seguinte à contratação do seguro, sendo que em caso de renovação do seguro, o prazo quinzenal indicado acima, contar-se-á da data de vencimento da cobertura anterior.

J M

Em se tratando de LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA, o aluguel imponha o recolhimento do imposto de renda retido na fonte, o mesmo se compromete a apresentar mensalmente à EXCLUSIVA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA., os comprovantes de recolhimento do imposto de renda retido na fonte junto à Receita Federal – GUIA DARF (Documento de Arrecadação das Receitas), bem como no final de cada exercício fiscal apresentar a DIRF – (Declaração de Imposto de Renda Retido na Fonte), na forma calculada no boleto emitido para pagamento do aluguel, sob pena de ficar responsável por responder por quaisquer prejuízos que o LOCADOR vier a sofrer junto à Receita Federal, inclusive se apurados após a rescisão da presente locação.

PARÁGRAFO SEXTO: Em se tratando de locação não residencial, cujo imóvel necessite de adaptação para as atividades do locatário, o mesmo se compromete a regularizar junto ao Corpo de Bombeiros de Minas Gerais o competente Auto de Vistoria.

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

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

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

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Compete ao(a) LOCATÁRIO(A) se a locação for destinada a fins NÃO RESIDENCIAL OU COMERCIAL, examinar junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, se é compatível com seu ramo de atividade o local do imóvel, objeto deste contrato.

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

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

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

NONA - DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL(EIS): O(A) LOCATÁRIO(A) neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do laudo da vistoria procedida no imóvel locado, confessa que o recebe em bom estado, com pintura nova e todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em funcionamento, obrigando-se a fazer a sua custa exclusiva, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo-se o imóvel quando finda a locação, em perfeito estado de conservação, completamente pintado na mesma forma e cor prevista na vistoria, limpo, encerado, de forma que possa o mesmo a ser alugado a terceiros. Sendo necessária a substituição de qualquer peça ou acessório, esta se fará por outro(a) de mesma qualidade.

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

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: A Exclusiva Corretora de Imóveis LTDA poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) LOCATÁRIO(A) no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, condomínio, impostos, taxas, etc.)

COMPRADORES: É assegurado ao(a) LOCADOR(A) e a sua contratada durante a vigência da locação o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros expressamente autorizados. Desde que a vistoria do imóvel seja previamente avisada ao locatário.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Caso o locador tenha interesse em vender o imóvel, o LOCATÁRIO (A) se obriga a possibilitar a visita de potenciais compradores, desde que previamente comunicado.

DÉCIMA PRIMEIRA - DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRÁULICAS, SANITÁRIAS E OUTRAS: Quaisquer reclamações ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no Laudo de Vistoria inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 10(dez) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) LOCATÁRIO(A) todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

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

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

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

DÉCIMA QUARTA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO CONTRATUAL: Se o(a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel locado antes do vencimento do prazo ajustado na cláusula primeira deste, pagará ao(a) LOCADOR(A) a multa compensatória de 03 (três) vezes o valor do aluguel vigente devidos a época da infração, calculado sobre o valor do aluguel vigente à época da rescisão deste. Esta multa será paga obedecendo à proporção ao tempo do contrato a cumprir, prevista no artigo 413 do Código Civil.

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

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

Ju

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

DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO: Elegem as partes o foro de Belo Horizonte para dirimir qualquer litígio referente a este contrato.

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

Belo Horizonte, 20 de Março de 2018.

Locação autorizada pelo(a) proprietário(a):

Locador(a):

Sr(a). Thereza Josephina Brandão Vieira

Joana da Silva
Exclusiva Corretora de Imóveis LTDA

Locatário:

Antonio Carlos da Silva
Centro de Educação Infantil Lago Azul
Sr. Antonio Carlos da Silva

Testemunhas:

Marcene Ap. Alves
Nome: Marcene Ap. Alves
C.I.: 12433496

Nome:
C.I.:

Reconhecer firmas em cartório.