

20/12/2018

G336201019466921013
20/12/2018 10:24:00



Transações Pendentes

Pagamento de títulos com débito em conta corrente

20/12/2018 - BANCO DO BRASIL - 10:24:02
281802818 0003

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: CRECHE COMUNITARIA LAGO A
AGENCIA: 2818-5 CONTA: 39.610-9

BANCO COOPERATIVO DO BRASIL S.

75691448710100014490500690360011477440000121750
BENEFICIARIO:

EXCLUSIVA CORRETORA DE IMOVEIS LTDA

NOME FANTASIA:

EXCLUSIVA CORRETORA DE IMOVEIS LTDA

CNPJ: 04.795.369/0001-99

PAGADOR:

CENTRO EDUCACIONAL INFANTIL LAGO AZ

CNPJ: 23.847.130/0001-60

NR. DOCUMENTO 122.001
DATA DE VENCIMENTO 20/12/2018
DATA DO PAGAMENTO 20/12/2018
VALOR DO DOCUMENTO 1.217,50
VALOR COBRADO 1.217,50

NR. AUTENTICACAO E.6EE.9EA.B94.D2C.A63

Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes e cancelamento de
produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes não solucionadas nos canais
habituais: agencia, SAC e demais canais de
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.

Assinada por J2819156 ANTONIO CARLOS DA SILVA 20/12/2018 10:21:37
JA536332 GILBERTO GARCETE QUINTANA 20/12/2018 10:24:00

Transação efetuada com sucesso.

Transação efetuada com sucesso por: JA536332 GILBERTO GARCETE QUINTANA

DEMONSTRATIVO DE PAGAMENTO DE ALUGUEL

Locatário: CENTRO EDUCACIONAL INFANTIL LAGO AZUL Cpf/Cnpj: 23.847.130/0001-60
 Imóvel: RUA TIGRE, 149
 RIACHO - CONTAGEM - MG
 Locador:

Vencimento: 20/12/2018
 Período: 20/11/18 A 20/12/18

DISCRIMINAÇÃO DOS PAGAMENTOS

Tarifa opção de boleto bancário
 ALUGUEL PERÍODO 20/11/18 A 20/12/18

VALORES - R\$
 3,50
 1.214,00

ATESTADO QUE O SERVIÇO
 FOI PRESTADO E/OU MA-
 TERIAL FORNECIDO
 20/12/18
 Juliana Cristina de Jesus MG18955647
 Jéssica Karoline Abd Santos MG18510425

TOTAL (Para pagamento até a data de vencimento)

1.217,50

AVISOS: VERIFICAR SE A LINHA DIGITÁVEL DO BOLETO COMEÇA COM 756

Nosso número: 6.903



Recibo do Pagamento

SICOOB
 Secovicred MG

756-0

75691.44871 01000.144905 00690.360011 4 77440000121750

Exclusiva Corretora de Imóveis Ltda (04.795.369/0001-99)				Nosso Número	6903-6	Vencimento	20/12/2018			
11/12/2018	Nº do Documento	327	Especie	OU	Acabete	N	Data do Vencimento	11/12/2018	Identificação Beneficiária	4487/1449
1	Quantidade	1	Valor	1.217,50						
R\$										

VERIFICAR SE A LINHA DIGITÁVEL DO BOLETO COMEÇA COM 756



SICOOB
 Secovicred MG

756-0

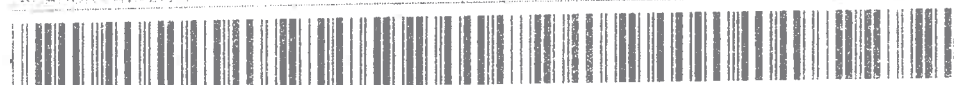
75691.44871 01000.144905 00690.360011 4 77440000121750

PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO				Vencimento		20/12/2018				
Exclusiva Corretora de Imóveis Ltda (04.795.369/0001-99)				Identificação Beneficiária		4487/1449				
11/12/2018	Nº do Documento	327	Especie	OU	Acabete	N	Data do Vencimento	11/12/2018	Nosso Número	6903-6
1	Quantidade	1	Valor	1.217,50						
R\$										
SR. CAIXA, VERIFICAR SE A LINHA DIGITÁVEL COMEÇA COM 756										
Após o vencimento, cobrar 10% de multa e 0,0033 de mora diária										
Após 10 dias do vencimento, pagamento somente no departamento jurídico										

PAGADOR: CENTRO EDUCAÇÃO INFANTIL LAGO AZUL Cpf/Cnpj: 23.847.130/0001-60
 Rua Rio Tigre, 149 - CASA, Riacho das Pedras
 CEP: 32.280-210, Contagem - MG

VERIFICAR SE O BOLETO BANCÁRIO COMEÇA COM 756

PAGADOR: AVULISTA



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.

pa

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.º. **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.

Jm

Em se tratando de LOCATÁRIO PESSOA JURÍDICA, este se compromete a alugar 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.)

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

