

Comp. 018 Banco 104 Agência 1639 C1 3 Conta 03001747-9 C2 9 Série AAA Cheque nº 901168 C3 4 | RS 1000,00



Pague por este cheque a quantia de um mil reais

e centavos acima

a Jose maria da oliveira

ou à sua ordem

**CAIXA**

Contagem, 22 de Junho de 2008

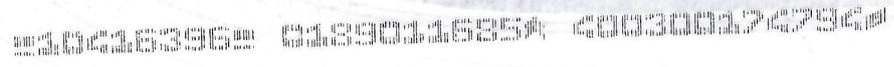
*[Handwritten Signature]*

ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE PREV  
CNPJ 03.015.043/0001-39

CLIENTE BANCÁRIO  
DESDE 11/2008

JARDIM INDUSTRIAL  
R. TIRADENTES, 2426  
CONTAGEM-MG  
CONFECÇÃO: 05/24

901168 018 104 1639 3 03001747-9 9 AAA 901168 4



1408



## RECIBO DE ALUGUEL

REFERENTE AO TERMO DE FOMENTO Nº. 018/2023

1409

Recebi da ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE PREVENÇÃO AO USO INDEVIDO DE DROGAS – PROJETO DE VIDA, inscrita no CNPJ 03.015.043.0001/39 a R\$ 1.000,00(hum mil reais) referente ao aluguel do imóvel localizado na Rua Japurá ,342 –CX 02 – Bairro Amazonas Contagem / MG, CEP: 32.223-490

Despesas:

Aluguel: R\$ 1.000,00

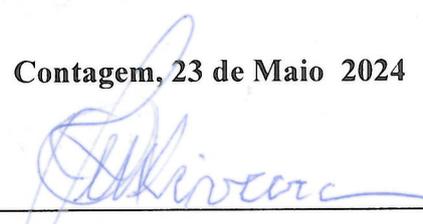
Aluguel Ref. ao mês de: 22/04/2024 – 22/05/2024

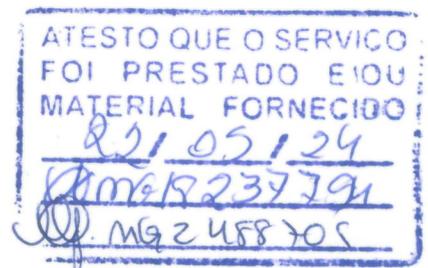
TOTAL R\$ 1.000,00

Vencimento: 22 Maio 2024

Por ser verdade, assino em duas vias de igual teor.

Contagem, 23 de Maio 2024

  
\_\_\_\_\_  
Locador  
JOSE MARIA DE OLIVEIRA  
CPF: 013.579.216-91





## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

(Conforme Lei 8.245/91 com as atualizações da Lei 12.112/09)

Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para fins Residenciais que entre si fazem de um lado como LOCADOR(A) JOSE MARIA DE OLIVEIRA, Brasileiro, Viúvo, Comerciante, inscrito no CPF sob o nº 013.579.216-91, residente em CONTAGEM/MG, e de outro lado como LOCATARIO(A), ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE PREVENÇÃO AO USO INDEVIDO DE DROGAS – “PROJETO DE VIDA”, inscrito no CNPJ sob o nº 03.015.043/0001-39, com sede em CONTAGEM/MG., neste ato representado por seus diretores, os quais resolvem de comum acordo celebrar presente instrumento de locação de imóvel residencial conforme as cláusulas e condições abaixo mencionadas, a saber:

1410

**PRIMEIRA – DO IMÓVEL** – O LOCADOR por este ato cede ao LOCATARIO(A) em locação o imóvel situado à Rua Japura, 342 – Cx. 02 - Bairro Amazonas - Contagem/MG – CEP: 32.223-490. O imóvel é locado exclusivamente para fins sociais da locatária para o atendimento da Política Pública descrita e por meio do Termo de Fomento 0018/2023.

**SEGUNDA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO:** O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, a iniciar em 22/05/2023 (vinte e dois de maio de dois mil e vinte e três) e a terminar impreterivelmente no dia 08/05/2024 (vinte e dois de maio de dois mil e vinte e quatro), devendo ser pago, através de depósito bancário, cheque nominal ou transferência bancária mediante recibo do locador.

**PARÁGRAFO ÚNICO** – É de responsabilidade do locador todas as despesas com impostos, tributos ou taxas pertinentes ao imóvel.

**TERCEIRA – DO ALUGUEL:** O aluguel mensal, livremente convencionado entre as partes, nesta data é de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), e será pago pelo LOCATARIO (A), em moeda corrente nacional, todo dia 22 (vinte e dois) de cada mês.

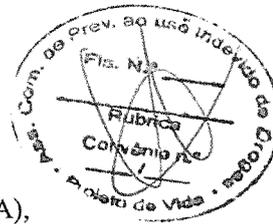
Parágrafo Primeiro: Os alugueis somente serão recebidos com os acessórios locativos ajustados neste contrato, ficando o LOCATARIO(A) obrigada a apresentar no ato do pagamento dos alugueis os comprovantes dos mesmos.

Parágrafo Segundo: Os cheques que por ventura o LOCADOR, por liberalidade aceitar, sem que isto constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou qualquer outro vício, anulam a quitação por ele conseguida, tornando o LOCATARIO(A) inadimplente, sujeitando-a à ação de despejo e as penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas da devolução do cheque.

Parágrafo Terceiro: O prazo para pagamento dos alugueis e demais encargos é improrrogável e qualquer atraso permitido não implica em moratória, mas apenas em mera tolerância do LOCADOR, não podendo ser invocado, em nenhuma ocasião, pelo LOCATARIO(A) ou seu fiadores, como modificação de quaisquer de suas obrigações previstas neste contrato.

Parágrafo Quarto: O pagamento será feito mensalmente na ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE PREVENÇÃO AO USO INDEVIDO DE DROGAS – “PROJETO DE VIDA”, no endereço a situado na Rua Rio Branco, 233 “D” - Bairro Amazonas – Contagem/MG.

Parágrafo Quinto: Ficará a critério do LOCADOR estabelecer outras formas e locais de pagamento dos alugueis e seus encargos locatícios.



Os pagamentos deverão ser feitos em moeda corrente do Brasil ou cheques do(a) LOCATARIO(A), e/ou de seus(suas) FIADORES(AS), estando vetados cheques de terceiros e de outras praças.

**QUARTA – DO REAJUSTE:** O aluguel mensal acima pactuado sofrera correção acumulada automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, que será apurado de um acordo amigável entre as partes ou, na falta deste será calculado pelo maior Índice Oficial dentre os liberados pelo Governo Federal, o qual reflita a variação de preços no período do reajuste. Se, por ventura, o Governo Federal vier a permitir reajuste com prazo inferior ao de um ano, o reajuste anual fixado nesta cláusula passara a ser feito no menor prazo que for permitido por lei.

143

**Parágrafo Único:** Nas hipóteses de prorrogação do contrato, por prazo indeterminado, o aluguel vigente à época da indeterminação, será reajustado de acordo com os valores praticados pelo mercado para imóveis com características semelhantes.

**QUINTA – DOS ENCARGOS:** Além do aluguel mensal, O LOCATARIO(A) pagará aos órgãos competentes, diretamente ou por meio de intermédio do escritório de Advocacia, o IPTU – Imposto Predial Territorial, as taxas de luz, água e esgoto, limpeza urbana, condomínio e quaisquer outras cobradas pelo Município e/ou Estado, que recaiam ou venham recaírem sobre o imóvel locado.

**Parágrafo Primeiro:** O seguro contra incêndio do imóvel objeto deste contrato será feito pelo LOCADOR, e em seu nome, em Cia de Seguro de sua livre escolha, e será renovado anualmente, com base no valor venal real de mercado do mesmo na época de sua renovação, e reembolsado ao LOCADOR pela LOCATARIO(A), quando exigido pelo mesmo.

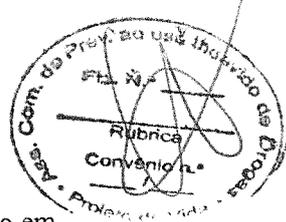
**Parágrafo Segundo:** O LOCATARIO(A) se responsabiliza pela troca da titularidade IMEDIATA junto a CEMIG e a COPASA e apresenta-las na administradora do imóvel após a alteração. Caso não seja efetiva a troca de titularidade no prazo de 30(trinta) dias contados da data da assinatura deste instrumento, o mesmo poderá ser rescindido, salvo casos em que existam irregularidades junto às concessionárias de energia elétrica e de água e esgoto de não responsabilidade do LOCATARIO(A).

**SEXTA – DO ATRASO DO PAGAMENTO – PENALIDADES:** Em caso de mora do LOCATARIO(A) quanto ao pagamento do aluguel e seus encargos locatícios, qualquer que seja o atraso, o debito será acrescido da multa de 10%(dez por cento) sobre o seu valor, juros moratórios de 01%(um por cento) ao mês, além de honorários advocatícios de 10%(dez por cento) sobre o valor total do débito, se cobrança administrativa, e de 20%(vinte por cento) se judicial.

**SETIMA – DO USO E DESTINAÇÃO:** A locação destina a residência do LOCATARIO(A) e de seus dependentes diretos, não podendo ser modificada essa destinação sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR ou seu responsável legal.

**OITAVA – DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES:** O LOCATARIO(A) comunicara ao LOCADOR imediatamente, qualquer intimação de autoridades públicas relativas ao imóvel locado, as turbações de terceiros, e entregara ao LOCADOR as guias de imposto predial territorial urbano, taxas de quaisquer natureza, outras guias de cobrança referentes ao imóvel locado, sob pena de ser responsabilizados pelo pagamento em duplicata, multas, juros moratórios e correção, por falta de comunicação em tempo hábil.

**NONA – DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL:** O LOCATARIO(A) por este ato confessa receber o imóvel totalmente limpo, livre e desocupado de coisas e objetos, e, em perfeitas condições de uso e gozo, obrigando-se a fazer as suas expensas todos e quaisquer reparos, consertos e/ou substituições que se fizerem necessárias durante a locação, restituindo-se o imóvel quando finda a locação no mesmo estado em que o recebeu.



Parágrafo Primeiro: O LOCATARIO(A) é obrigado a restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme consta do Laudo de Vistoria que faz parte integrante deste instrumento, sob pena de indenizar os danos causados com juros e correção monetária.

Parágrafo Segundo: O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente depois de satisfeitas e atendidas, pelo LOCATARIO(A) ou seus FIADORES, todas as obrigações estabelecida neste contrato.

1412

DECIMA – DA IMISSÃO NA POSSE: Na hipótese do LOCATARIO(A) abandonar o imóvel, fica o LOCADOR autorizado a imitir-se na sua posse, a fim de evitar depreciação, invasão ou danos supervenientes ao mesmo.

Parágrafo Único: Na hipótese acima, o termo de entrega das chaves, será substituído por uma declaração de imissão na posse, firmado pelo LOCADOR ou o ADVOGADO, juntamente com 02(duas) testemunhas.

DECIMA PRIMEIRA – DA VISTORIA: O LOCADOR por si ou seu preposto, poderá proceder a vistoria do imóvel locado, sempre que julgar conveniente, avisando o LOCATARIO(A) com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

DECIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: O LOCATARIO(A) não poderá fazer no imóvel, qualquer tipo de benfeitoria útil ou voluptuária, ficando por conta do LOCADOR a realização de tais benfeitorias necessárias, que deverão ser científicas da sua necessidade, sob pena de perder a indenização das mesmas se, o LOCATARIO(A) as fizer.

DECIMA TERCEIRA - DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES: O LOCATARIO e os FIADORES deste contrato aceitam expressamente, de conformidade com a Lei de nº 8.245 de 18/10/91 – artigo 58, inciso IV, a serem citados, notificados ou intimados mediante telex, fax – símile, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

DECIMA QUARTA – DA CESSÃO DE SUBLOCAÇÃO: A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel sejam totais ou parciais, dependem do consentimento prévio e por escrito do LOCADOR ou seu representante legal.

DECIMA QUINTA – DA RESCISÃO: O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que assista o LOCATARIO(A) o direito a qualquer indenização, em quaisquer dos seguintes casos: a) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça sua ocupação, mesmo sem culpa do LOCATARIO(A) e dos que estão sob sua responsabilidade; b) Processo de desapropriação, total ou parcial do imóvel; c) Findo o prazo estipulado na cláusula primeira deste instrumento; d) Na sublocação total ou parcial do imóvel, sem a expressa escrita anuência Do LOCADOR ou de seu representante legal.

DECIMA SEXTA – DA MULTA POR VIOLAÇÃO CONTRATUAL: Sujeitar-se-á o LOCATARIO(A), além da rescisão contratual de pleno direito e eventual despejo, ao pagamento da multa de 03(três) vezes o valor do aluguel vigente, devido à época da infração, calculados proporcionalmente ao período restante do contrato, mais perdas e danos ocasionados ao imóvel, se ocorrerem quaisquer dos seguintes casos: a) Infração a qualquer cláusula deste contrato; b) Concordata ou falência do(s) FIADOR(ES), se a pessoa natural fictícia; insolvência, incapacidade ou mudança para outro Estado ou mesmo para o Exterior, se pessoa natural física, deixando O LOCATARIO(A), independentemente de interpelação e dentro do prazo de 15(quinze) dias, contados do evento, de apresentar(em) novo(s) FIADOR(ES), provando desde logo, a sua idoneidade e solvência; C) Na sublocação do imóvel, seja total ou parcial; d) Na entrega do imóvel pelos Locatários, antes de findo o prazo da locação.



1413

Parágrafo Primeiro: Constatada a inobservância a qualquer condição ou cláusula deste contrato e, mesmo que O LOCATARIO(A) venha a optar pelo depósito das chaves em juízo ou fora dele, responderão os mesmos, pelos alugueis e demais encargos da locação até a data em que forem atendidas as exigências constantes deste contrato.

Paragrafo Segundo: O LOCADOR poderá recusar o recebimento das chaves se O LOCATARIO(A) no ato de sua entrega, não fizerem prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (luz, água, IPTU, condomínio, taxas públicas e outras).

DECIMA SETIMA – DA GARANTIA CONTRATUAL – Como FIADOR(RES), principais pagadores solidariamente responsáveis pelo cumprimento exato de todas as cláusulas e obrigações deste Contrato, estando a fiança aqui prestada de conformidade com o Artigo 82 item VII, da lei 8245/91, assinam o presente, juntamente com o(a) LOCATARIO(A):

FIADORES:

- Sr.(a) SHEILA CRISTINA DE JESUS, Brasileira, solteira, supervisora administrativa, inscrito no CPF(MF) sob o nº 051.660.416-31, residente e domiciliada a Rua Doutor Cicero de Castro, nº 47 - Bairro Industrial – Cidade de Contagem/MG – CEP: 32.235-150 – Fone (31) 3361-7526.

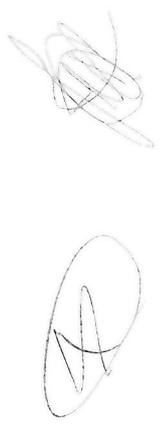
- Sr.(a) AYLÁ CAROLINA ARAÚJO SILVA, Brasileira, solteira, supervisora administrativa, inscrito no CPF(MF) sob o nº 104.682.056-75, residente e domiciliada a Rua Ovídio De Abreu, nº 243 - Bairro Antonio Cambraia – Cidade de Contagem/MG – CEP: 32.230-420 – Fone (31) 3361-7526

Os FIADOR(RES) participantes deste Contrato, renunciam expressamente aos benefícios da lei, notadamente no que se referem os artigos de 822.827.828.830.834.836.837,839 do novo Código Civil Brasileiro e do Artigo 77, itens I,II e II do Código Processo Civil e também aos artigos 12§, 2º e 4§ X das leis 8245/1991 e 12.112/2009.

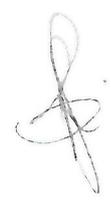
- Os FIADORES, ficarão na responsabilidade contratual ate mesmo após a vigência do contrato, de livre e espontânea vontade, renunciando expressamente ao direito de pedir exoneração de fiança e ao benefício de ordem, assumindo a condição de obrigados solidários, nos termos do arts. 264 e 275 do Código Civil, tudo mesmo após o fim do prazo estipulado, ate a restituição do imóvel em perfeito estado com o cumprimento integral das obrigações decorrentes deste contrato, abrangendo, inclusive, a responsabilidade pelas despesas judiciais e honorários, no caso de ser pretendida pelo LOCADOR(A), qualquer ação com origem neste Contrato.

PARAGRAFO ÚNICO –

- a) Em caso de falência, morte insolvência ou perda da capacidade civil dos(as) fiadores(as), o (a) LOCATARIO(A) dará novo(s) fiadores(a) idôneos(as) a juízo exclusivo do(a) LOCADOR, no prazo de 30(trinta) dias, sob pena de rescisão do presente Contrato, com as sanções nele previstas.
- b) Extinguindo-se ou perdendo-se, no curso da locação, a garantia oferecida, e enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o(a) LOCADOR(A), mediante simples notificação ao(a) LOCATARIO(A), passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma de que dispõe o artigo 42 da Lei nº 8245/91.
- c) “Art. 11. Morrendo o locatário, ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:
  - “I – nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujus, desde que residentes no imóvel;
  - “II – nas locações com finalidade não residencial, o espólio e, se for o caso, seu sucessor no negócio”.



CLAUSULA DECIMA OITAVA: DOS SUCESSORES E HERDEIROS: Este contrato obriga as partes contratantes seus herdeiros e sucessores.





1434

DECIMA NONA – DA OBRIGAÇÃO DO(A) LOCATARIO(A) APÓS O RECEBIMENTO DAS CHAVES – O LOCADOR não responderá após a entrega das chaves ao LOCATARIO(A), por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes aos mesmos ou de terceiros, porventura existentes no imóvel. Caberá ao LOCATARIO(A) alterar o segredo das chaves do imóvel ora alugado, se assim desejar.

O LOCATARIO declara para todos os fins e efeitos de direito, que recebem o imóvel locado no estado em que se encontra de conservação e uso, identificado no laudo de Vistoria Inicial, o qual é parte integrante deste contrato, assinado por todos os contratantes, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-lo no mesmo estado, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer na cominação prevista neste contrato ou estipuladas em lei, além da obrigação de indenizar danos ou prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

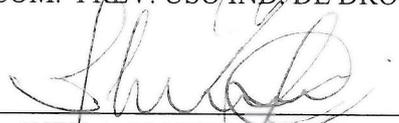
VIGESIMA – DO FORO: Os Contratantes elegem o foro da Comarca de Belo Horizonte/MG para a solução de qualquer questão com fundamento neste contrato, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

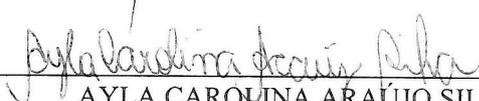
E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 02(duas) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo.

Belo Horizonte/MG., 20 de Junho de 2023.

LOCADOR(A):   
JOSE MARIA DE OLIVEIRA

LOCATARIO(A):   
ASS.COM. PREV. USO IND. DE DROGAS – “PROJETO DE VIDA”  
Giovanni Alexandre Silva  
Presidente

FIADORE(S):   
SHEILA CRISTINA DE JESUS

FIADORE(S):   
AYLA CAROLINA ARAÚJO SILVA

TESTEMUNHAS:  / \_\_\_\_\_