



353

Comp. 018	Banco 104	Agência 1639	C1 3	Conta 03001747-9	C2 9	Série AAA	Cheque nº 900870	C3 5	RS 6068.46
-----------	-----------	--------------	------	------------------	------	-----------	------------------	------	------------

Pague por este cheque a quantia de seis mil e oitocentos e quarenta e seis e centavos acima ou à sua ordem

CAIXA

Montes, 05 de fevereiro de 20 24

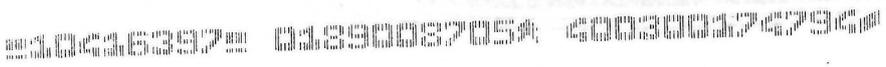
[Signature]

ASSOCIAÇÃO COMUNITARIA DE PREV
CNPJ 03.015.043/0001-39

JARDIM INDUSTRIAL
R. TIRADENTES, 2426
CONTAGEM-MG
CONFEÇÃO: 12/23

CLIENTE BANCÁRIO
DESDE 11/2008

900870 018 104 1639 3 03001747-9 9 AAA 900870 5





Boleto Pix
R\$ 6.061,46

Quem vai receber:
EMS IMOVEIS LTDA

354



Pague sua cobrança via Pix, o recebimento é instantâneo.

Leia o QR Code no seu celular.



Beneficiário 52.678.670/0001-65 - EMS IMOVEIS LTDA		
Endereço do Beneficiário RUA ANTONIO BERNARDINO MUNIZ 161 LOTE 103, CENTRO 32040-630 - CONTAGEM - MG		
Pagador ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE PREVENÇÃO AO USO INDEVIDO DE DROGAS	Vencimento 05/01/2024	Valor do Documento 6.061,46
Agência / Código do Beneficiário 00019/314360697	Nosso Número / Cód. do Documento 00019/112/0119301856-1	Autenticação Mecânica



| 077-9 |

07790.00116 12090.584504 11930.185613 5 95860000606146

Local de Pagamento PAGAVEL EM QUALQUER BANCO					Vencimento 05/01/2024
Beneficiário 52.678.670/0001-65 - EMS IMOVEIS LTDA					Agência / Código do Beneficiário 00019/314360697
Endereço do Beneficiário RUA ANTONIO BERNARDINO MUNIZ 161 LOTE 103, CENTRO 32040-630 - CONTAGEM - MG					Nosso Número / Cód. do Documento 00019/112/0119301856-1
Data do Documento 05/01/2024	Nº do Documento 0985	Espécie Documento DM	Aceite NAO	Data de Processamento 05/01/2024	(=) Valor do Documento 6.061,46
Uso do Banco	Carteira 112	Espécie Moeda BRL	Quantidade Moeda	Valor Moeda	(-) Desconto / Abatimento
Informações de responsabilidade do beneficiário					(-) Outras Deduções
Aluguel 01.12.23 a 31.12.23 R\$ 7.140,00 IRRF - R\$ 1.078,54 Data Limite para pagamento: 05/01/2024					(+) Mora / Multa
					(+) Outros Acréscimos
					(=) Valor Cobrado

ATESTO QUE O SERVIÇO
FOI PRESTADO E/OU
MATERIAL FORNECIDO
05/01/24
M618237794
M92488705

Pagador ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA DE PREVENÇÃO AO USO INDEVIDO DE DROGAS RUA RIO BRANCO 233 AMAZONAS 32223-540 CONTAGEM/MG	CNPJ/CPF: 03.015.043/0001-39
Beneficiário Final EMS IMOVEIS LTDA	CNPJ/CPF: 52.678.670/0001-65



Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



355

Rua Antônio Bernardino Muniz, nº 161, bairro Centro, Contagem, Minas Gerais – 32.040-630
- FONE: (031) 3397-5124

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

IMÓVEL TIPO: Casa

ENDEREÇO: Rua Rio Branco, nº 233 D – Bairro Amazonas em Contagem/MG.

LOCATÁRIO: Associação Comunitária de Prevenção ao Uso de Indevido de Drogas - Projeto de Vida.

VALOR: R\$ 7.140,00 (sete mil, cento e quarenta reais)

VIGÊNCIA: 22 de maio de 2023 a 08 de maio de 2024.

TERMO DE FOMENTO: 018/2023.

Pelo presente instrumento particular de locação, que entre si fazem, de um lado a **RG IMOVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ: **02.305.346/0001-23**, localizada à Rua Antônio Bernardino Muniz, nº 161, bairro Centro, Contagem, Minas Gerais – 32.040-630, representada pelo Sr. **REGINALDO DE ALMEIDA SALLES**, brasileiro, viúvo, inscrito no CPF: **645.082.006-30**, representante do locador; e de outro lado a **Associação Comunitária de Prevenção ao Uso Indevido de Drogas – Projeto de Vida**, inscrita no CNPJ **03.015.043/0001-39** têm justos e contratados o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O primeiro doravante nomeado, aqui designado apenas como **administrador (A)**, sendo representante do proprietário do imóvel situado à Rua Rio Branco, nº 233 D, bairro Amazonas em Contagem/MG; dá em locação no estado em que se encontra, conforme **TERMO DE VISTORIA**, ao segundo doravante nomeado, aqui designado apenas como **LOCATARIO (A)**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO: O prazo de locação é de **11 meses e dezessete dias**, com início em **22 de maio de 2023** e a terminar impreterivelmente no **08 de maio de 2024**, data em que o LOCATARIO (A) se obriga a restituir o imóvel locado, completamente desocupado, livre e em perfeitas condições como o recebe neste ato, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, uma vez que, após, **08 de maio de 2024**, este contrato se renovará automaticamente caso o locatário não restitua o imóvel conforme descrito acima, tornando-se assim inalteradas as demais garantias contratuais pelo locatário até a devolução definitiva das chaves do imóvel, objeto deste contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Antes do vencimento do prazo ajustado nesta CLÁUSULA, o(s) LOCADOR somente poderá retomar o imóvel em caso de infração contratual do(s) locatário(s) ou hipóteses legais. O LOCATÁRIO (A) não poderá devolver o imóvel antes do prazo estipulado, sob pena de pagamento de multa proporcional ao período não cumprido do contrato, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91. Sendo que deverá avisar com 30 (trinta) dias de antecedência e entregar o imóvel nas condições constadas no contrato e vistoria, inclusive, IPTU, CEMIG, COPASA e demais taxas que vierem incidir sobre o imóvel, estando as demais cláusulas do contrato de locação em pleno vigor.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Em caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução de união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

356

PARÁGRAFO TERCEIRO – Na hipótese de ocorrência da situação contida no parágrafo primeiro desta cláusula, qualquer comunicação, aviso, notificação, citação ou intimação poderá ser entregue a qualquer ocupante do imóvel locado, uma vez que o locatário primitivo não se mantém no local, inclusive com a possibilidade de envio de aviso, carta, notificação ou qualquer meio inequívoco de comunicação, nos termos da cláusula décima segunda.

SEGUNDA – DO ALUGUEL E REAJUSTAMENTO: O aluguel mensal, livremente convencionado e de **R\$ 7.140,00 (sete mil, cento e quarenta reais)** e será pago pelo **LOCATARIO (A)**, em moeda corrente no país, até o dia **01 (primeiro)** de cada mês, improrrogavelmente, através de boleto, ficando responsável pelo pagamento da taxa bancária correspondente, ou, no escritório da **RG IMÓVEIS LTDA**, ou ainda, aonde vier a ser convencionado pela mesma.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A mora no pagamento do aluguel ocorrerá no dia imediatamente após o seu vencimento, situação na qual poderá o LOCADOR (A) ajuizar a competente ação de despejo por falta de pagamento, independentemente de aviso, carta, notificação ou interpelação judicial, não necessitando o LOCADOR (A) de aguardar qualquer prazo para propositura da AÇÃO DE DESPEJO/COBRANÇA ou EXECUÇÃO, contra o LOCATÁRIO (A) OU SEU(S) FIADOR (ES).

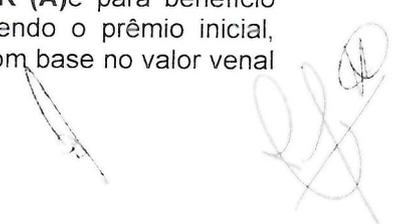
PARÁGRAFO SEGUNDO: Este aluguel mensal sofrerá correção acumulada automaticamente, anualmente, ou em menor dos prazos caso venha à lei permitir, e terá por base a variação do índice: **IGPM (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO)**.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Os cheques que por ventura a Administradora, por liberalidade aceitar, sem que isso constitua em modificação das condições aqui estabelecidas, se devolvidos por insuficiência de fundos ou por qualquer outro vício, anulam a quitação por ele conseguida, tornando o (a) **LOCATARIO (A)**, e seu(s) fiador (es) inadimplente(s), sujeitando-o(s) a ação de despejo e as penalidades previstas neste contrato, além das despesas efetivas em função da devolução do cheque.

PARÁGRAFO QUARTO: O prazo para pagamento dos alugueis e demais encargos, é improrrogável e qualquer atraso admitido não implicará em moratória, mas apenas em mera tolerância da Administradora e/ou do **LOCADOR (A)**, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião ou hipótese, pelo (a) **LOCATARIO (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 **RG IMÓVEIS LTDA**, o **IPU (imposto predial e territorial urbano)**, as **Taxas de luz e força, de água e esgoto, limpeza urbana e outras cobradas pelo Município ou Estado, que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado, inclusive PREMIO DE SEGURO CONTRA INCÊNDIO**, as despesas normais e ordinárias de condomínio durante o período da locação, mesmo que lançados em nome de outros, na forma que melhor convier ao(a) LOCADOR(A). 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 à área de cada um.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O SEGURO CONTRA INCÊNDIO DO IMÓVEL, objeto deste contrato, será feito pelo (a) **LOCATARIO (A)** em nome do **LOCADOR (A)** e para benefício exclusivo deste, em CIA de seguros indicada pela administradora, sendo o prêmio inicial, calculado sobre o valor venal do imóvel, e será renovado anualmente, com base no valor venal



real do mercado da época da renovação, e reembolsado ao (a) **LOCADOR (A)** pelo **LOCATARIO (A)**, quando exigido pelo mesmo.

357

QUARTA – CONTAS DE ÁGUA E LUZ – TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE: Obriga-se o **LOCATÁRIO (A)** a transferir a conta de **ÁGUA** e **LUZ** para o seu nome, em prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar desta data, sob a pena de não o fazendo, constituir infração contratual **GRAVE**, incorrendo na multa estatuída na **DÉCIMA TERCEIRA CLÁUSULA**, com a conseqüente rescisão do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Em caso do **LOCATÁRIO (A)** ultrapassar o prazo de 30 (trinta) dias previsto no *caput*, mas providenciar a transferência de titularidade fica acordado que não haverá decadência do direito do **LOCADOR** em rescindir o contrato. Entretanto, **poderá** optar o **LOCADOR (A)**, a seu exclusivo critério, por não rescindir o contrato, mas exigir a multa estipulada.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso seja constatada qualquer irregularidade no relógio medidor do consumo de água e/ou luz, durante a vigência do contrato de locação, a responsabilidade por eventuais multas e cobrança de consumo médio ou despesas adicionais diversas, é **EXCLUSIVA** do **LOCATÁRIO (A)**. Caso o **LOCADOR (A)** arque com o pagamento de eventuais débitos para regularização do fornecimento da unidade consumidora, **poderá** o **LOCADOR (A)** recobrar os valores despendidos do **LOCATÁRIO (A)**, acrescidos de custas processuais e honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento) do valor da causa.

QUINTA – DOS AVISOS E COMUNICAÇÕES: Todos os avisos, comunicações, circulares, intimações endereçadas ao (a) **LOCADOR (A)**, pelos órgãos públicos, sindicais, concessionárias de serviços públicos e afins, deverão ser imediatamente entregues à **RGIMÓVEIS LTDA**, sob pena de ficar o (a) **LOCATARIO (A)**, responsável por multas, juros, custas e quaisquer outros acréscimos decorrentes de sua omissão e perdas e danos ocasionados ao (a) **LOCADOR (A)**.

SEXTA – DO ATRASO DO PAGAMENTO – PENALIDADE: O pagamento de alugueis e encargos após seu vencimento será automaticamente acrescido de multa de 10% (Dez por cento) sobre o valor total do débito, independentemente de qualquer carta, aviso, notificação ou interpelação, sendo esta multa pactuada conjuntamente em virtude da simples mora.

PARÁGRAFO PRIMEIRO- Sendo encaminhado ao DEPARTAMENTO JURIDICO da empresa e/ou ADVOGADOS para cobrança, serão ainda devidos pelo (a) **LOCATARIO (A)**, e seus **FIADORES (AS)**, as despesas decorrentes de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito mais correção monetária cumulativamente até a efetiva liquidação, além de custos processuais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Caso o atraso exceda 30 (trinta) dias, incidirão ainda, juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária, despesas com correspondências, notificações extrajudiciais, AR ou notificações cartorárias, independente ao ajuizamento ou não das medidas judiciais cabíveis para o recebimento.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Em caso de necessidade de ajuizamento de quaisquer ações por parte do **LOCADOR (A)**, decorrente do descumprimento de obrigações do **LOCATÁRIO (A)**, como despejo por falta de pagamento, execução, denúncia vazia ou outras, serão devidos **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS NO IMPORTE DE 20% (VINTE POR CENTO) SOBRE O VALOR DA CAUSA**, salvo se **MAIOR PERCENTUAL VIER A SER FIXADO EM LEI**. Se o débito se mostrar superior ao valor da causa, sobre este incidirão os honorários advocatícios, que melhor representará a situação.

PARÁGRAFO QUARTO: No caso de não cumprimento deste contrato, o **LOCATARIO (A)** e **SEUS FIADORES (AS)** terão seus nomes incluídos nos arquivos do **SPC (SERVIÇO DE**



PROTEÇÃO AO CREDITO) ou outros órgãos restritivos/consultivos de crédito, que a administradora do imóvel optar, por iniciativa da administradora, e todas as custas pela inclusão serão acrescidas ao debito do LOCATARIO(A).

358

PARÁGRAFO QUINTO – A falta de pagamento de aluguéis e acessórios, por ser dívida líquida, certa e exigível, assegura ao LOCADOR (A) a propositura de Ação de Execução, nos termos do art. 784, inciso VIII do Código de Processo Civil.

SÉTIMA – DO USO E DESTINAÇÃO: O imóvel, objeto da presente locação é destinado exclusivamente para uso **NÃO RESIDENCIAL** do locatário para atividade associativa, não sendo permitida a mudança de uso e destinação, sob qualquer que seja o pretexto, nem a sublocação, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem consentimento prévio, por escrito do(a) **LOCADOR(A)**.

OITAVA – DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES: O (A) **LOCATARIO (A)** não poderá, em nenhuma hipótese, fazer ou proceder qualquer benfeitoria, acessão ou construção no imóvel sem prévia anuência, por escrito do (a) **LOCADOR (A)**, quando deverão ser estabelecidas as condições para a modificação do imóvel. Se, apesar desta proibição vier o (a) **LOCATARIO (A)** a efetivar benfeitorias, acessões ou construções, que sejam **NECESSARIAS, ÚTEIS OU VOLUPTARIAS**, ficará obrigado, a removê-las se o (a) **LOCADOR (A)**, assim o desejar. Caso o (a) **LOCADOR (A)** resolva receber o imóvel com as benfeitorias, acessões ou construções realizadas, não terá o(a) **LOCATARIO(A)** nenhum direito á indenização pelas mesmas, e em hipótese alguma, direito a retenção do imóvel, uma vez que as mesmas aderirão ao mesmo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O (a) **LOCATÁRIO (A)** fica ciente que o(a) **LOCADOR(A)** não tem qualquer interesse na modificação do imóvel e por isso, não autoriza a implementação de benfeitorias ou acessões no mesmo. Portanto, somente com o consentimento **PRÉVIO, ESCRITO E INEQUÍVOCO**, se autorizará modificações (benfeitorias, supressões ou acessões ou construções) no imóvel dado em locação, sendo que a **DESOBEDIÊNCIA DESTA CLÁUSULA ACARRETERÁ PREJUÍZOS APENAS AO LOCATÁRIO (A)**, que ao descumpri-la, terá cometido infração grave ao contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Em confirmação ao dever recíproco de lealdade e boa fé, o **LOCATÁRIO (A) RENUNCIA EXPRESSAMENTE** ao direito de retenção ou indenização por eventuais modificações (benfeitorias, supressões ou acessões) eventualmente promovidas no imóvel locado.

NONA – DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO(S) IMÓVEL (EIS): O (A) **LOCATARIO (A)** neste ato e em ratificação expressa dos termos e das conclusões constantes do **TERMO DE VISTORIA** procedida no imóvel locado e que faz parte integrante a este, confessa que o recebe em perfeito estado, e com todas as instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento, obrigando-se a fazer à suas custas exclusivas, todas e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessários durante a locação, restituindo-se o imóvel quando finda a locação, e em perfeito estado de conservação e funcionamento, completamente pintado com técnica, nas mesmas cores atuais e com a mesma qualidade de tinta, limpo, encerado ou sintecado, 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.

- A) O ato de restituição do imóvel, uma vez finda a locação, só se concluirá juridicamente, depois de satisfeitas ou atendidas, pelo **LOCATARIO (A)** todas as obrigações estabelecidas neste contrato.
- B) Quando por qualquer motivo ou circunstancia, o **LOCATARIO (A)** não comparecer ao ato de realização da Vistoria e não justificar, no prazo de 24 horas, o motivo de sua ausência, o **LOCADOR (A)**, poderá promover como medida acautelatória de



seus direitos, a realização de uma perícia Técnica ou vistoria para a verificação do estado do imóvel locado, hipótese em que o (a) **LOCATARIO (A)** continuara a responder a título de indenização pelos alugueis e demais encargos, até a conclusão da perícia, que apure os possíveis danos, avarias, defeitos e estragos ocorridos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: É vedada a fixação de pregos nas paredes, portas e janelas, e o depósito de materiais explosivos, inflamáveis ou que exalem mau cheiro nas dependências do imóvel locado.

DECIMA – DA VISTORIA DURANTE A LOCAÇÃO E VISITAS DE POSSÍVEIS COMPRADORES E CORRETORES: E assegurado ao (a) **LOCADOR (A)** e a sua administradora, durante a vigência de locação, o direito de vistoriar o imóvel sempre que julgar conveniente, direito este extensivo a terceiros.

PARÁGRAFO ÚNICO: Durante a visita, se constatado pelo (a) **LOCADOR (A)** ou sua administradora a existência de danos e estragos, o (a) **LOCATARIO (A)** terá o prazo de 07 (sete) dias para recuperar e consertá-los sob pena de poder o (a) **LOCADOR (A)** considerar rescindido este contrato, e cobrar as demais obrigações convencionais, inclusive perdas e danos e multa contratual.

DECIMA PRIMEIRA – DOS DEFEITOS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, HIDRAULICAS, SANITARIAS E OUTRAS: Quaisquer reclamação ou observações, a respeito do funcionamento das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias ou outras não constantes no **TERMO DE VISTORIA** inicial, serão recebidas se feitas por escrito, improrrogavelmente dentro de 05 (cinco) dias, contados da data do início do Contrato de Locação. Após a fluência deste prazo, caberá ao(a) **LOCATARIO(A)** todas as despesas de substituição e consertos que se fizerem necessários.

DECIMA SEGUNDA – DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES: A **LOCATARIA** e o(s) **FIADOR (ES)** deste Contrato, aceita expressamente o recebimento de notificações, cartas ou avisos extrajudiciais através dos correios, fax ou correios, e ainda, em caso de pendências judiciais oriundas desta locação, em 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.

PÁRAGRAFO PRIMEIRO: Na possibilidade de o (a) **LOCATARIO (A)** se ausentar do Brasil por mais de 30 (trinta) dias, o **LOCATARIO (A)** outorga, desde já, por este instrumento, procuração aos **FIADORES** qualificados neste contrato, poderes especiais para receberem citações em seu nome.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A RG Imóveis Ltda. possui poderes apenas de administração do imóvel locado, não possuindo poderes para ser citada em nome do **LOCADOR (A)**, em caso de ser promovida qualquer ação judicial.

DECIMA TERCEIRA – DA RECISÃO: O presente contrato ficará rescindido, de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificações ou interpelações judiciais e sem que assista ao(a) **LOCATARIO(A)** direito a qualquer indenização, nos seguintes casos:

- A) Ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado, que impeça a sua ocupação, mesmo sem culpa do (a) **LOCATARIO (A)** e dos que estão sob sua responsabilidade;
- B) Processo de desapropriação, total ou parcial;



- C) Se constatado pela licença sanitária, estar o imóvel sem condições de uso de acordo c/ vistoria judicial ou administrativa de órgãos responsáveis, que apure estar a construção ameaçando a ruir;
- D) Qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.
- E) Necessidade de se produzir reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário, ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

360

DECIMA QUARTA – DA MULTA: Fica estipulada multa punitiva e não compensatória correspondente a 03 (Três) vezes o valor do aluguel vigente, para a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, independentemente de qualquer interpelação, sem prejuízo das perdas e danos que o LOCADOR (A) experimentar em razão de falta de recebimento de aluguéis e acessórios da locação e ainda, referente aos eventuais danos causados no imóvel locado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Para cobrança da multa referida nesta cláusula, concorda o LOCATÁRIO (A) com a utilização do contrato como título executivo extrajudicial.

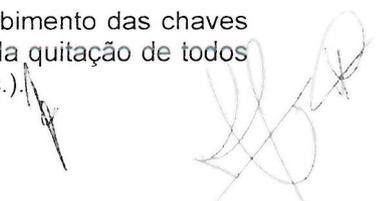
DECIMA QUINTA – DA VENDA DO IMÓVEL: Se futuramente o imóvel ora locado for posto a venda, o (a) **LOCATARIO (A)** somente terá a preferência de compra se a lei assim estipular, devendo manifestar-se dentro do prazo de 30 (Trinta) dias e não queira ou não possa adquirir o imóvel, permitirá que os interessados na compra o visitem em horário comercial de segunda a sexta feira, salvo combinação prévia entre as partes signatárias deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO – O LOCATÁRIO (A) está ciente que, em sendo vendido o imóvel para TERCEIROS, terá o COMPRADOR direito de DENUNCIAR O CONTRATO, cujo prazo de desocupação será o previsto em lei e, na sua falta, o de 30 (trinta) dias corridos.

DECIMA SEXTA – DA CORREÇÃO NA INFRAÇÃO: Na hipótese de haver cobrança judicial o (a) **LOCATARIO (A) e seus fiadores**, além das despesas processuais, pagarão os honorários advocatícios de ADVOGADO do (a) **LOCADOR(A)**, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor do débito ou sobre o valor da causa, sendo sempre considerado aquele que for maior, corrigido pelo **IGPM (ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO)**, apurados pela Fundação Getúlio Vargas, ou que por ventura venha a ser fixado pelo governo, até a data da liquidação correção esta a ser feita inclusive sobre as multas e os valores relativos as perdas e danos constantes no(s) imóvel(eis). No que se refere aos honorários advocatícios no importe de 20% (vinte por cento), a LOCATÁRIA reconhece ter conhecimento de que a lei fixa honorários advocatícios em caso de purga da mora no importe de 10% (dez por cento), somente nos casos em que não haja disposição diversa no contrato. Como a lei assegura o direito das partes em fixarem a verba honorária acima de 10% (dez por cento), fica estipulado o patamar de 20% (vinte por cento), conforme autoriza expressamente o art. 62, inciso II, letra “D” da Lei de Locações – 8.245/91, sendo esta estipulação decorrente da livre manifestação de vontade de ambas as partes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Se constatada a inobservância a quaisquer condições ou Cláusulas deste Contrato, sobretudo a relativa ao estado da conservação do imóvel, e mesmo que o (a) **LOCATARIO (A)** venha a optar pelo depósito das chaves em Juízo ou força dele, responderá o mesmo, pelos aluguéis e demais encargos da locação até a data em que forem atendidas as exigências deste contrato, do Laudo de vistoria assinado pelas partes, e o Termo final da Perícia Judicial.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A **RG IMÓVEIS LTDA**, poderá recusar o recebimento das chaves se o(a) **LOCATARIO(A)** no ato de sua entrega, não fizer prova bastante da quitação de todos os encargos da locação (Luz, água, condomínio, IPTU, impostos, taxas, etc.).



36

DECIMA SETIMA – GARANTIA LOCATÍCIA – Diante da ausência de **GARANTIA LOCATÍCIA** no presente contrato, caso ocorra atraso no pagamento dos aluguéis ou acessórios da locação, a **LOCATÁRIA** fica ciente e concorda com o disposto no art. 59 inciso IX da Lei 8.245/91, que determina a concessão de liminar para desocupação do imóvel locado no prazo de 05 (cinco) dias, sendo esta determinação decorrente da lei, conforme art. 59, ora transcrito:

Art. 59. Com as modificações constantes deste capítulo, as ações de despejo terão o rito ordinário.

§ 1º Conceder - se - á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:

IX – a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independentemente de motivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O(s) Feador (es) do presente contrato não poderá(ão) eximir-se das obrigações deste pacto, desistindo expressamente, como desistindo desde já tem, dos benefícios de ordem da divisão, bem como dos favores dos Artigos: 827, 835, 836, 837, 838, 839, do Código Civil (Lei 10.406/2002).

PARÁGRAFO SEGUNDO: A garantia constante desta clausula vigorará ainda que a locação seja prorrogada e até efetiva entrega das chaves do imóvel, o que se dará quando o(a) LOCATARIO(A) tiver cumprindo suas obrigações, inclusive depois de realizada a Vistoria Final, conforme art. 39 da Lei 8.245/91 e manifestação de vontade contida neste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A Fiança abrangerá o período em que for prorrogado o contrato amigavelmente ou por força da Lei, aceitando o(s) Feador(es) desde já, todos os reajustes de alugueis negociados pelo(a) LOCATARIO(A). Caso o fiador tenha a intenção da desoneração, deverá comunicar ao locador, e ficará obrigado pro todos os efeitos da fiança, durante 120(cento e vinte) dias após tal notificação.

PARÁGRAFO QUARTO: Em caso de ocorrer qualquer das hipóteses previstas no Artigo 40 da Lei 12.112/09, o locatário deverá substituir o(s) FIADOR (ES), no prazo de 30 (trinta) dias após a ocorrência do evento, sob pena de ficar sujeito á rescisão do contrato por infração contratual e legal.

PARÁGRAFO QUINTO – Havendo mais de um FIADOR, na hipótese de um deles pretender se exonerar das obrigações contratuais ora firmadas, cumprindo todos os requisitos legais, será configurado o enfraquecimento da garantia locatícia, situação na qual o LOCATÁRIO (A) deverá apresentar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a exoneração do antigo FIADOR, outro FIADOR de idoneidade financeira correspondente, no mínimo, às características do FIADOR exonerado, sob pena de se configurar ausência de garantia e infração contratual, ensejando a respectiva ação de despejo.

PARÁGRAFO SEXTO – Ocorrendo, por qualquer motivo, a perda da garantia deste contrato, será permitida a cobrança antecipada dos aluguéis, conforme assegura o art. 42, até que seja providenciada nova garantia ou promovida a rescisão contratual. Contudo, este item não assegura ao LOCATÁRIO (A) qualquer direito a continuar com o vínculo locatício sem a devida garantia, vez que esta se mostra como situação indispensável para firmar o contrato.



362

DECIMA OITAVA – DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGULAMENTO INTERNO:

Tratando-se de imóvel (eis) em condomínio fica o(a) LOCATARIO(A) obrigado a respeitar e fazer respeitar a Convenção e o Regulamento Interno do Edifício, por si, seus dependentes, visitantes e Terceiros, cujos Termos declara conhecer e promete cumprir, sob pena de responsabilidade civil e aplicação de multa contratual prevista neste instrumento.

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

VIGESIMA – DA OBRIGAÇÃO DO (A) LOCATARIO (A) APÓS O RECEBIMENTO DAS CHAVES: O (A) LOCADOR (A) não responderá após a entrega das chaves ao (a) LOCATARIO (A), por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao (a) mesmo ou de terceiros, por ventura existente no imóvel. Caberá ao (a) LOCATARIO (A) mudar o segredo da(s) chave(s) do imóvel ora locado, se assim o desejar e sem ônus algum para o(a) LOCADOR(A).

VIGESIMA PRIMEIRA – DO FORO: As partes elegem o foro da comarca da cidade respectiva do imóvel, para dirimir quaisquer litígios referentes a este contrato e vistoria.

E por estarem justos e acordados assinam o presente contrato em 03 (Três) vias de igual teor para as finalidades legais, perante 02 (duas) testemunhas abaixo.

Contagem, 22 de junho de 2023.

ADMINISTRADORA: _____

RG IMÓVEIS LTDA – 02.305.346-0001-23.

LOCATÁRIO (A): _____

Associação Comunitária de Prevenção ao Uso de Indevido de Drogas - Projeto de Vida.

Testemunhas: _____

Evânia M Souza

Clélia Sousa.