CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de locação de imóvel que, entre si, fazem **JUNIO SANTOS DE OLIVEIRA,** Brasileiro, casada, Promotor de Merchandise, CI: MG10.448.161, CPF: 082.386.616-50, com endereço na Rua dos canários, nº 05 Vila Beija For - Contagem/MG – CEP: 32070-665, telefone: (31) 98366-7711, email: juniosantosoliveira436@gmail.com , de agora em diante simplesmente denominado de **LOCADOR**, e do outro lado, PROJETO VIDA JOVEM, pessoa jurídica deassociação privada, inscrita no CNPJ sob o nº 42.932.338/0001-21, representada neste ato pelo seu representante Legal CREUZA SILVINA FERNANDES, brasileira, Carteira de identidade: M–7334512 SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº 881.683.796-91, residente na Rua Nadir Avelino, nº 101, Eldorado, Contagem/MG-CEP:32310-475, Telefone:(31)993720679, E-mail: creuzasfernandes@hotmail.com, de agora em diante simplesmente denominada de **LOCATÁRIO,**com as cláusulas e condições seguintes:

PRIMEIRA – DO OBJETO DA LOCAÇÃO

O objeto de presente contrato a locação do imóvel, situado na Rua Tucano, nº94, Vila Beija Flor - Contagem/MG – CEP 32070-660– Loja

SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel objeto contrato será entregue nas mesmas condições que se encontra no ato de vistoria, ou seja, com instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, com todos os cômodos e paredes pintados com tinta de primeira, com todas as portas e janelas funcionando, com todos os pisos sem problemas, com lavatório e caixa acoplada em perfeito estado, devendo o LOCATÁRIO mantê-lo desta forma. Fica também acordado, que o imóvel será devolvido nas mesmas condições previstasque se encontrava no ato da vistoria.

TERCEIRA – DO PRAZO DE LOCAÇÃO

A presente locação é contratada pelo prazo de 10 (dez) meses, iniciando-se no dia 12 de Abril de 2024 e para terminar no dia 09 de fevereiro de 2025, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial;

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se houver interesse do LOCATÁRIO na prorrogação contratual e concordância do LOCADOR, esse contrato renovará automaticamente pelo prazo de mais 12 (doze) meses,o que se fará por escrito, prevalecendo todas as cláusulas desse contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Tanto o LOCADOR quanto o LOCATÁRIO poderão rescindi-lo após 10 (dez) meses de vigência, sem multa, desde que A OUTRA PARTE SEJA NOTIFICADA, por escrito, no prazo de 30 (trinta) dias de antecedência. Passando a contar o tempo a partir da data do recebimento da notificação, por email.

QUARTA –DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel mensal convencionado entre as partes é de R$ 1.500,00 (mil e quinentos reais) **nos 10 (dez) primeiros meses,** após esse prazo, em caso de reovação o valor sofrerá o reajuste de acordo com o IGPM, ou outro que venha substituir tiver índice, vencível no dia 05(cinco) de cada mês, devem ser pagos em moeda corrente, diretamente no endereço do locador até seu vencimento, mediante recibo, ou depositado em conta bancária com a **CHAVE PIX CELULAR:** 082.386.616-50- **JUNIO SANTOS DE OLIVEIRA** - CONTA BRASILEIRA – BANCO NUBANK – AG:0001 – NUMERO DA CONTA 27048302-5, mediante comprovante enviado os comprovantes para o E-mail: juniosantosoliveira436@gmail.com.

QUINTA - DO ÍNDICE DE REAJUSTE

A cada ano contratual, com finalidade de corrigir eventuais distorções do real, o valor original do aluguel será reajustado, de conformidade com o IGP-DI, Índice Geral de Preços, editado pelo FGV ou IGPM ou outro que venha substituir tiver índice de variação maior que o IPCA. Prevalecendo, portanto, o índice de maior variação.

SEXTA – DAS TAXA E IMPOSTOS

Além do aluguel descrito na presente cláusula, a LOCATÁRIA não pagará ao locador, mensalmente, nehuma outra taxas, seja de água, luz, impostos e tarifas, todos serão de responsabilidade exclusiva do LOCADOR.

SÉTIMA – DA MORA

A falta ou atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos, nos respectivos prazos, por si só constituirá o(s) Locatário(s) em mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, ficando também o(s) Locatário(s) sujeito(s) a uma multa de 10% (dez por cento), sobre o total do débito e à correção monetária, sem prejuízo de outras comunicações contidas no presente contrato, da competente ação de despejo e consequente rescisão da locação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Se o Locador tolerar qualquer atraso ou demora no pagamento dos aluguéis, impostos, taxas ou outros encargos quaisquer de responsabilidade do locatário, esta tolerância não poderá ser considerada, em hipótese alguma, como modificação deste pacto.

PARÁGRAFO SEGUNDO - fica estabelecido que o atraso superior a 45(quarenta e cinco dias) no pagamento dos aluguéis, implicará na rescisão do contrato e automática entrega do imóvel salvo aplicação do parágrafo primeiro dessa cláusula, sem prejuízo do LOCATÁRIO em rever os valores investidos conforme cláusula décima.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Fica desde já ciente o LOCATÁRIO, que, em caso de edifício onde haja condomínio, restará o mesmo obrigado por todas as cláusulas constantes na Convenção e no Regulamento Interno existente.

PARÁGRAFO QUARTO - Havendo regulamento especial para o imóvel, impostos pelo LOCADOR, ou pelo seu procurador, O LOCATÁRIO se obriga a observá-lo integralmente, como mais uma cláusula deste contrato, do qual passará a fazer parte integrante.

OITAVA – DOS PODERES PÚBLICOS

Incumbe ao Locatário, por sua conta e risco, satisfazerem as exigências das autoridades sanitárias, como fazerem os pedidos de ligação de luz, água, telefone, junto aos órgãos competentes.

NONA – DA DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO

O imóvel, objeto deste contrato, destina-se exclusivamente a fins comerciais, não podendo ser mudado em hipótese alguma, sob pena de descumprimento do contrato e a imediata rescisão do presente contrato, incorrendo o LOCATÁRIO em pagamento de multa rescisória.

DÉCIMA - DA VISTORIA

O imóvel encontra-se todo em reforma, e deverá ser entregue com as devidas instalações em ótimo estado.

DÉCIMA PRIMEIRA– DAS BENFEITORIAS

Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá de imediato, ser submetida à autorização expressa do LOCADOR. Vindo a ser feita benfeitoria, faculta ao LOCADOR aceitá-la ou não, restando ao LOCATÁRIO em caso do LOCADOR não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue. As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel, não assistindo ao LOCATÁRIO o direito de retenção ou indenização sobre a mesma.

PARAGRAFO PRIMEIRO - O LOCATÁRIO tem direito de preferência sobre qualquer outro interessado no caso de venda do imóvel.

PARAGRÁFO SEGUNDO - O LOCATÁRIO obriga pela sua manutenção, nas mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago ocasionado por si, seus dependentes, ou visitantes. Fica estabelecido que, sendonecessária a substituição de qualquer aparelho ou peça das instalações, se fará por outro ou outra da mesma qualidade, de forma a ser entregue o imóvel, somente quando reparado os danos e devolvidasas chaves, em condição de serem novamente alugados, sem que para isso sejam necessárias quaisquerdespesas, por parte do LOCADOR, o contrato dará por encerrado.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Qualquer reclamação ou observação, a respeito das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias deverá ser feita, obrigatoriamente no prazo de sete dias a contar da data da entrega, sob pena de arcar O LOCATÁRIO com as despesas de conserto e substituição que achar necessárias no término do contrato.

DÉCIMA SEGUNDA – DA VISITA

O LOCADOR, por si ou por quem indicarem, poderão visitar o imóvel,durante a vigência deste contrato, para verificar o exato cumprimento das cláusulas e condições destecontrato, bem como de eventuais compradores.

DÉCIMA TERCEIRA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

A restituição do imóvel, quando finda ou rescindida a Locação aqui ajustada, fica condicionada apresentação do documento de quitação, bem como o pagamento de todas as obrigações, tributos, taxas, agua, luz, impostos e condomínios.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A locação termina com a devolução das chaves, contra o recibo de quitação, fornecido pelo LOCADOR ou seu Procurador ao LOCATÁRIO, não considerando como término da locação o ato de abandono das chaves do imóvel, em qualquer lugar, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser ao LOCADOR ou a seu Procurador, mediante recibo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O LOCADOR ou seu procurador dará quitação do aluguel e o recibo da devolução das chaves somente depois que vistoriar o imóvel, o que fará no prazo de cinco dias, após o pedido por escrito do LOCATÁRIO, correndo o aluguel por conta do LOCATÁRIO até a data do término da locação, nos termos do parágrafo primeiro, desta cláusula. Se houver necessidade de vistoria judicial para ressarcimento de quaisquer danos que porventura sofridos pelo imóvel locado, correrá por conta do LOCATÁRIO todas as suas despesas, além do aluguel, até o término da vistoria referida.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O imóvel não poderá permanecer fechado por mais de trinta dias.

PARÁGRAFO QUARTO - O LOCATÁRIO fica desde já obrigado a fazer **os seguros necessários** do imóvel locado, em seguradora idônea e que passe por prévia autorização do LOCADOR.

PARÁGRAFO QUINTO - Qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por culpa ou dolo do LOCATÁRIO, o mesmo ficará obrigado a pagar, além da multa prevista neste contrato, todas as despesas por danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado em que o recebeu.

DÉCIMA QUARTA – O LOCADOR, concorda desde já, que o LOCATÀRIO não terá que depositar a título de fiança, a caução. A garantia da locação será o pagamento da 1ª parcela do aluguel antes da entrada no imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor da caução não será considerado neste instrumento de locação.

DÉCIMA QUINTA – DOS MEIOS JUDICIAIS

Caso O LOCADOR seja obrigado, para fazer cumprir ou romper este contrato, no todo ou em parte, a recorrer aos meios judiciais, ficará O LOCATÁRIO obrigado a pagar os honorários do advogado do Locador, a razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa, inclusive no caso de despejo, ainda que por faltas de pagamento. A percentagem mencionada na presente cláusula será reduzida a 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, caso O LOCATÁRIO proceda a liquidação do débito no escritório do advogado do LOCADOR ou pela quitação diretamente com O LOCADOR ou pelo seu procurador, isto antes de ser iniciada qualquer medida judicial.

DÉCIMA SEXTA– DO DESCUMPRIMENTO

O descumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato pelas partes, faz ocorrer ao infrator multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel, que será atualizada monetariamente de forma idêntica ao aluguel, a qual deverá ser paga totalmente embora tenha sido o contrato cumprido em parte.

PARÁGRAFO ÚNICO: Fica expressamente ajustado entre as partes a pena de despejo compulsório do imóvel locado com a expedição do competente mandado em caráter de urgência, caso o LOCATÁRIO deixar de cumprir quaisquer de suas obrigações assumidas neste contrato.

DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

O foro deste contrato para dirimir quaisquer dúvidas é o da comarca de Contagem/MG, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Assim, estando as partes de comum acordo assinam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, valendo a assinatura entrega do imóvel pelo LOCADOR ao LOCATÁRIO.

Contagem/MG, 15 de abril de 2024.

LOCADOR: JUNIO SANTOS DE OLIVEIRA

LOCATÁRIO: PROJETO VIDA JOVEM

TESTEMUNHA:

TESTEMUNHA

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
21/11/2024 - AUTOATENDIMENTO - 14.22.44
5679005679 0001

Comprovante Pix

CLIENTE: PROJETO VIDA JOVEM
AGENCIA: 5679-0 CONTA: 602.776-8

SOBRE A TRANSACAO

ID: E00000000202409021716204832310 39
CNPJ DO PAGADOR: 42.932.336/0001-21
VALOR: R$1.500,00
TARIFA: R$10,00
DATA: 02/09/2024 - 15:27:25

PAGO PARA: Junio S Oliveira
CPF: ***.386.616-**
CHAVE PIX: 08238661650
INSTITUICAO: 18236120 NU PAGAMENTOS S.A.
AGENCIA: 0001 - CONTA: 000000000270483025
TIPO DE CONTA: Conta Corrente

Esta transação pode ser tarifada em até 0,99%, com valor máximo de R$10,00. O valor definitivo poderá ser consultado no BBDPJ.

Notificacao enviada em: 02/09/2024 - 15:27:26

DOCUMENTO: 090202
AUTENTICACAO SISBB: E.8EA.759.BA3.63C.AB3

Central de Atendimento BB
4004 0001
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

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

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais habituais agencia, SAC e Demais canais de atendimento.

Atendimento a deficientes auditivos ou fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao e outros produtos e servicos de Ouvidoria.

RECIBO DE LOCAÇÃO

NOME DO PROJETO: Qualificar para Valorizar

PARCERIA: Termo de Fomento nº 021/2024 – P.A. nº 021/2024

VALOR: R$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais)

COMPROVANTE DE TRANSFERÊNCIA Nº: 90202 **BANCO:** Banco do Brasil

RECIBO Nº: 005/2024 **COMPETÊNCIA:** Agosto - Parcela 05 de 10

Recebi do Projeto Vida Jovem, inscrito sob o CNPJ: 42.932.338/0001-21, *denominada Locatária*, neste ato representado pela presidente, a Sra. Creuza Silvina Fernandes portadora do CPF: 881.683.379-91, a importância supracitada, como forma de pagamento do aluguel Comercial, **referente ao imóvel situado à Rua tucano, Nº 94 LJ – Vila Beija Flor, CONTAGEM/MG -**

A importância a ser paga à Junio Santos de Oliveira, inscrito no CPF: 082.386.616-50, denominado locador.

Contagem, 02 de setembro de 2024.

JUNIO SANTOS DE OLIVEIRA
LOCADOR

Compra – Venda – Administração de Imóvel
(31) 98890-9707 / tiegodias@gmail.com
CNPJ: 37.435.590/0001-95

Em resposta a solicitação do Projeto Vida Jovem - CNPJ: 42.932.338/0001-21, procede avaliação do imóvel abaixo descrito para **LOCAÇÃO**:

Rua Tucano, n° 94 Vila Beija- Flor, Contagem, MG.

Sendo assim o avalio no valor de:

- **R$1700,00(hum mil e setecentos reais)**

Contagem, 04 de abril de 2024.

Atenciosamente,

Tiego Santana Dias
CRECI 22.491

PJ5190

DINIZ OLIVEIRA

COMPRA - VENDA - ALUGUEL DE IMÓVEIS

Rua Cristiano Machado, 44 Bairro Centro, Contagem– MG

CEP 32.040-580

Tel.: (31) 3390-0380

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

Em atendimento ao Projeto Vida Jovem - CNPJ:42.932.338/0001-21

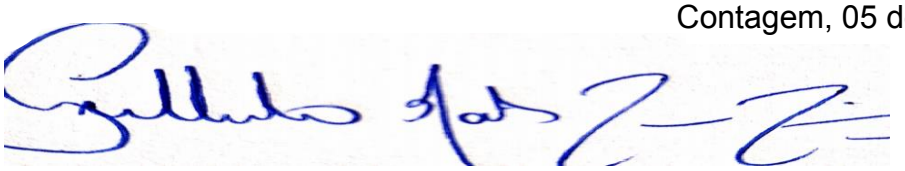
Procede avaliação do imóvel abaixo descrito para Locação:

- Loja comercial situada na Rua Tucano, n° 94 Vila Beija- Flor, Contagem, MG.

Sendo assim o avalio para Locação mensal no valor de :

- **R$1.675,00(hum mil, seissentos e setenta e cinco reais)**

Contagem, 05 de abril de 2024.



_____

DINIZ OLIVEIRA IMÓVEIS PJ 5190
GILBERTO MATOS PASSOS DINIZ CRECI 19773

Andar
IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMOVEL: **Loja comercial situada na Rua Tucano, n° 94 Vila Beija- Flor, Contagem, MG**
Requerente: **Projeto Vida Jovem - CNPJ: 42.932.338/0001-21**

Este laudo segue normas de avaliações do mercado imobiliário, sendo feito de forma técnica e de conhecimentos do avaliador, tendo ainda análises de preços de imóveis do mesmo perfil na região.

O valor ora encontrado, para locação do referido imóvel acima, é **R$ 1.650,00(mil, seissentos e cinquenta reais).**

Assina este laudo, ALISSON CASSIO OLIVEIRA AMARAL, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI – CONSELHO REGIONAL DE IMÓVEIS, sob número, MGF- 19.097.

Contagem, 05 de abril de 2024.

ALISSON CASSIO OLIVEIRA AMARAL - TEL:(31) 99686-4661