

CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

LOJA COMERCIAL

RUA FLOR DE LIS, 164 ESQUINA COM RUA MALVA Nº 9 LJ - BOUGANVILLE

CONTAGEM/MG

CEP 32.056-454

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADORA: SUELLEN ROSE REIS ALVES TAVARES, brasileira, casada, assistente administrativo, inscrita no CPF sob o nº 119.226.016-32, portadora da cédula de identidade MG 17.264.245, Rua Flor de Lis nº 142 – Casa – Buganville I / Contagem – MG CEP 32056450

LOCATÁRIO: INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS, entidade sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ 35.915.233/0001-07, com sede à rua José Carlos Camargos nº130, Centro/Contagem-MG, CEP 32.040-600, neste ato representado por seu atual representante legal, DANILO DE SOUZA LIMA, portador da cédula de identidade MG 16.009.249

Cláusula 1ª – DO OBJETO DO CONTRATO:

A **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA**, o imóvel constituído de 02 LOJAS COMERCIAIS, uma do lado da outra, com área construída de aproximadamente 130m² total e demais benfeitorias, inscrito ambas com índice cadastral de IPTU sob nº 119290471003 situado à Rua Flor de Lis, esquina com Rua Malva nº 9 – Residencial Buganville/ Contagem-MG CEP 32.056-454, o qual passa a constituir objeto deste contrato, regido pela legislação vigente do país.

No presente imóvel, consta bens móveis que são de propriedade da **LOCADORA**, e que, ao final da presente locação, deverão ser devolvidos da mesma forma que foram entregues aos mesmos, ou, deverão ser indenizados no valor correspondente aos bens aqui listados:

- Loja 01:
 - 01- Caixa de Distribuição de energia;
 - 02- Câmeras de segurança em perfeito funcionamento;
 - 01- Sensor de presença para o alarme;
 - Banheiro feminino:
 - 01- Vaso sanitário com caixa acoplada em perfeito estado;
 - 01- Lavatório com torneira em perfeito estado;
 - 01- Porta blindex com 02 chaves;
 - 01- Mesa fórmica no hall do banheiro feminino;
 - Banheiro masculino:
 - 01- Vaso sanitário com caixa acoplada em perfeito estado;
 - 01- Mictório;
 - 01- Porta papel higiênico
 - 01- suporte de spray
 - 01- Porta blindex com 02 chaves;

Na escada, mais um sensor de presença;
Escritório no segundo andar:
01- Interfone em perfeito estado;
01- Armário com divisórias e duas portas;
01- Mesa de escritório
01- Ar condicionado em perfeito estado e funcionando;
01- Porta de madeira com 02 chaves;
No almoxarifado (mezanino)
01- Sensor de presença para alarme;
01- Câmera em perfeito estado e funcionando;

- Loja 02
01- Vaso sanitário com caixa acoplada;
01- Lavatório com torneira
No total são 12 lâmpadas internas e 02 lâmpadas externas.

Cláusula 2ª - DO PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo de locação é de 12 meses, com início em 12 de Maio de 2023 e término em 12 de Maio de 2024, obrigando-se a **LOCATÁRIA**, findo o prazo contratual, a restituir o imóvel da **LOCADORA**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial. O primeiro aluguel vencerá no 5º dia útil do mês de Junho.

Cláusula 3ª - DO VALOR, VENCIMENTO E ATRASO DO ALUGUEL

3.1- O valor do aluguel mensal que se contrata é de R\$ 1150,00 (hum mil e cento e cinquenta reais), sendo este valor reajustado anualmente com base na variação do índice Geral de Preços de Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) dos últimos 12 (doze) meses, ou outro maior índice oficial porventura venha substituí-lo e que reflita a variação da inflação no período do reajuste.

3.2- Os vencimentos dos alugueis se darão até o 5º dia útil de cada mês, devendo os seus pagamentos serem efetuados através de depósito bancário na seguinte conta: BANCO ITAÚ, Agência 5636, Conta Corrente 56043-4 em nome de Suellen Rose Reis Alves Tavares de CPF 119.226.016-32.

3.3- Fica estipulado a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos, em caso de atraso nos pagamentos dos mesmos, sem prejuízo da cobrança de juros de 1% (um por cento) ao mês, mais correções monetárias incorrendo ainda a **LOCATÁRIA** nas demais sanções previstas neste instrumento, além dos honorários advocatícios de 10% (dez por cento) no caso de cobrança extrajudicial e de 20% (vinte por cento) para cobrança judicial.

Cláusula 4ª - DOS IMPOSTOS E ENCARGOS

4.1- O valor do aluguel estabelecido na Cláusula Terceira é livre de quaisquer encargos e taxas, sejam de que natureza for, ficando por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, o pagamento de todas as taxas, tributos, IPTU, força e luz (CEMIG- instalação 30130002562) água e esgoto (COPASA – Matrícula 00117671916), taxa de incêndio bem como a obrigação de obter junto aos órgãos competentes as suas guias, efetuar ligações de acordo com as necessidades operacionais,

transferindo, imediatamente após a assinatura deste, todas as titularidades para o seu nome.
4.2- O IPTU(imposto Predial Territorial Urbano) deverá ser pago juntamente com o aluguel, no mês seguinte ao que a Prefeitura Municipal de Contagem enviar o imposto ou autorizar o parcelamento.

Cláusula 5ª - DA FINALIDADE E DESTINAÇÃO

A presente locação é de finalidade não residencial e destinada exclusivamente para fins de uso administrativo e das atividades da associação, não podendo ser utilizado para outras finalidades.

Cláusula 6ª - BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES:

6.1- Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetido à autorização expressa da **LOCADORA**. O **LOCATÁRIO**, não poderá sob hipótese nenhuma derrubar ou acrescentar paredes, mudar nenhuma parte estrutural ou visual do imóvel, sem o consentimento e autorização por escrita assinada pela **LOCADORA**.

§ Primeiro: Vindo a ser feita benfeitoria, faculta-se a **LOCADORA** aceitá-la ou não, restando ao **LOCATÁRIO** em caso da **LOCADORA** não a aceitar, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue antes de restituí-lo a **LOCADORA**.

§ Segundo: As benfeitorias, consertos ou reparos farão parte integrante do imóvel para todos os fins, não assistindo ao **LOCATÁRIO** o direito de retenção ou indenização sobre ela, ainda que sejam estas consideradas úteis ou necessárias.

Cláusula 7ª - DA SUBLOCAÇÃO:

A **LOCATÁRIA** não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento escrito da **LOCADORA**.

Cláusula 8ª - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DAS VISTORIAS ESPORÁDICAS:

O **LOCATÁRIO** permitirá à **LOCADORA** realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem combinados, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança. Se constatando algum vício que possa afetar a estrutura física do imóvel ficará compelido ao **LOCATÁRIO** a realizar o conserto, no prazo de (15) dias. Não ocorrendo o conserto, à **LOCADORA** ficará facultado rescindir o contrato, sem prejuízo do recebimento dos numerários previstos neste, inclusive a multa rescisória.

Cláusula 9ª:

A **LOCADORA**, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação e, por via de consequência ceder os direitos contidos no contrato.

Cláusula 10ª:

A **LOCADORA** deverá notificar o **LOCATÁRIO** para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias.

Cláusula 11ª:

Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo **LOCATÁRIO**, deverá este permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre **LOCATÁRIO** e **LOCADORA**.

Cláusula 12ª:

Caso o aluguel não seja pago após o vencimento e seu prazo máximo do dia 02 de cada mês, será emitido um boleto bancário e se o mesmo não for pago será enviado para cartório e automaticamente protestado, com os custos cartorárias suportadas exclusivamente pelo **LOCATÁRIO**.

Cláusula 13ª:

Fica obrigada a **LOCADORA** ou seus procuradores, a emitir recibo da quantia paga.

Cláusula 14ª:

A inadimplência nos pagamentos pelo prazo de 30 dias por parte do **LOCATÁRIO** ou o descumprimento de qualquer das cláusulas aqui previstas gerará a faculdade da **LOCADORA** em rescindir de pleno o presente instrumento, com prejuízo da multa rescisória para o **LOCATÁRIO**.

Cláusula 15ª:

Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, restará em mora o **LOCATÁRIO**, ficando estes responsáveis por todos os pagamentos previstos deste atraso, sem prejuízo do pagamento da multa, juros de mora e correção monetária.

Cláusula 16ª:

Não configurarão novação ou adição às cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

Cláusula 17ª:

O **LOCATÁRIO** está ciente que em caso de inadimplência contratual, atraso no pagamento do aluguel por 15 dias, e demais despesas especificadas na cláusula 3ª será incluso no Serviço de Proteção ao Crédito (SPC) E SERASA, e após os 30 dias será feita a devida ação por liminar de despejo.

Cláusula 18ª:

O **LOCATÁRIO** não terá nenhum desconto caso paguem o valor do aluguel previsto neste contrato antecipadamente.

Cláusula 19ª - DA MULTA POR INFRAÇÃO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL ANTES DO PRAZO

19.1- A **LOCADORA** e **LOCATÁRIO** se obrigam a respeitar o presente contrato, tal qual se acha redigido, consoante com as determinações legais, incorrendo a parte que o infringir, na multa contratual equivalente ao valor de 03 (três) aluguéis vigentes na época da infração, sempre devido por inteiro, cobrável em ação de execução forçada, na hipótese de recusa do pagamento por vias normais amigáveis.

19.2- Antes do vencimento do prazo contratual ajustado, não poderá a **LOCADORA** retomar o imóvel locado, salvo se motivado por infração contratual da **LOCATÁRIA** e nem poderá essa

última devolvê-lo a **LOCADORA** sob pena de pagamento de multa contratual de 03 (três) aluguéis, vigentes na época, calculada proporcionalmente ao período contratual faltante, mais encargos; também não poderá restituí-lo no prazo indeterminado, sem avisar a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30(trinta dias), ou então deverá pagar o aluguel e encargos pelo prazo do aviso.

Cláusula 20ª - DA PROPORCIONALIDADE DA MULTA CONTRATUAL:

A multa rescisória a ser aplicada ao **LOCATÁRIO** obedecerá sempre a proporcionalidade de Lei.

Cláusula 21ª - DA GARANTIA LOCATÍCIA – DA CAUÇÃO:

O **LOCATÁRIO** concorda, desde já, em depositar, a título de caução, o valor de R\$ 3.000(três mil reais). O depósito será feito na conta do **LOCADOR** subsequente a assinatura do presente contrato.

Parágrafo único. O valor da caução será usado em todas as hipóteses em que se façam necessários recursos provenientes do **LOCATÁRIO**. Sendo aplicado, tal valor utilizado será imediatamente repostado. Finda **LOCAÇÃO** com a concretização da entrega das chaves e observados os requisitos constantes neste contrato para sua validade, o **LOCADOR** devolverá o montante depositado, sem prejuízo da Ação judicial adequada.

Cláusula 22ª - DAS CITAÇÕES, NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES:

O **LOCATÁRIO** aceita expressamente nas pendências judiciais oriundas desta locação, de conformidade com a LEI 8.245/91 – ARTIGO 58, INCISO IV a ser citado, notificado ou intimado mediante telex, fax, carta registrada ou qualquer outro meio judicial ou extrajudicial.

Cláusula 23ª - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL FINDO O PRAZO DA LOCAÇÃO

O **LOCATÁRIO** restituirá o imóvel locado nas mesmas condições as quais o recebeu, conforme descrições da cláusula 1ª e fotografias que a **LOCADORA** tem do imóvel em seu poder quando entregue.

Cláusula 24ª – DA RESCISÃO:

Ocorrerá a rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer comunicação prévia ou indenização ao **LOCATÁRIO**, quando:

- a) Ocorrendo qualquer sinistro, incêndio ou algo que venha a impossibilitar a posse do imóvel, independente dolo ou culpa do **LOCATÁRIO**;
- b) em hipótese de desapropriação total ou parcial do imóvel alugado;
- c) No caso de descumprimento de qualquer cláusula que componha este contrato ou qualquer fato que obrigue o impedimento do imóvel locado.

§ único: O presente contrato também poderá ser rescindido de pleno direito, com o não pagamento dos aluguéis, IPTU, encargos ou taxas, até as datas de seus vencimentos, respondendo ainda a **LOCATÁRIA**, na ação de despejo, pelas custas judiciais a que der causa e pelos honorários advocatícios.

Cláusula 25ª – CONDIÇÕES GERAIS:

O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir da assinatura do mesmo.

Cláusula 26ª – DOS FENÔMENOS DA NATUREZA:

A **LOCADORA** ficará isenta de quaisquer danos no imóvel causado em decorrência de fenômenos da natureza, tais como chuvas fortes, enchentes, relâmpagos e todos os outros, ficando a cargo do **LOCATÁRIO** os consertos e reparos que se fizerem necessários no imóvel devido aos estragos que ocasionarem tal situação.

Cláusula 27ª – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO APÓS O RECEBIMENTO DAS CHAVES:

A **LOCADORA** não responderá após a entrega das chaves ao **LOCATÁRIO** por qualquer furto ou roubo de bens pertencentes ao mesmo ou de terceiros, porventura existentes no imóvel. Caberá ao **LOCATÁRIO** mudar o segredo/fechadura(s) da chave(s) do imóvel ora alugado, se assim o desejar.

Cláusula 28ª – DO ABANDONO DO IMÓVEL:

A fim de resguardar o imóvel de quaisquer danos decorrentes da ausência do **LOCATÁRIO** e no intuito de defender os interesses da **LOCADORA**, fica a mesma expressamente autorizada a ocupar o imóvel independente de qualquer procedimento judicial prévio, comprovado o abandono do mesmo pela ausência habitual e/ou após o vencimento (02) dois aluguéis consecutivos sem pagamento. O termo de entrega de chaves, será substituído por uma declaração e emissão de posse, firmado pela **LOCADORA** e (02) duas testemunhas.

Cláusula 29ª:

Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

Cláusula 30ª – DO FORO:

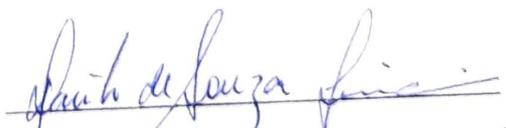
Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do **CONTRATO**, as partes elegem o foro da comarca de Contagem-MG.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com (02) duas testemunhas.

Contagem, 12 de Maio de 2023



SUELLEN ROSE REIS ALVES TAVARES
CPF: 119.226.016-32
LOCADORA


INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS
CNPJ 35.915.233/0001-07
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:





135.915.233/0001-07

INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS

Rua José Carlos Camargos, 130
B. Centro - CEP 32040-600

CONTAGEM MG

RECIBO DE ALUGUEL

NOME DO PROJETO: Valoriza Ação Social

PARCERIA: Termo de Fomento nº 010/2023 – P.A. nº 021/2023

VALOR: R\$ 1.150,00 (Hum mil cento e cinquenta reais)

CHEQUE/TRANSFERÊNCIA Nº: PIX 100.506 - **BANCO:** Banco do Brasil

COMPETÊNCIA: Outubro

Recebi da **INSTITUTO ANGLICANO DE MINAS GERAIS** inscrita sob o CNPJ: 35.915.233/0001-07, denominada *Locatária*, neste ato representado pelo presidente, o Sr. **DANILO DE SOUZA LIMA** portadora do CPF: 016.207.786-61, a importância supracitada, como forma de pagamento do aluguel Comercial, **referente ao imóvel situado à Rua Flor de Lis esquina com Rua Malva nº 9 – Residencial Buganville/Contagem-MG CEP 32.056-454**

A importância a ser paga à **SUELLEN ROSE REIS ALVES TAVARES**, inscrita sob o CPF: 119.226.016-32 e MG 17.264.245, SSP/MG, denominado locador.

Contagem, 11 de Outubro de 2023.

Suellen Rose Reis Alves Tavares

SUELLEN ROSE REIS ALVES TAVARES

LOCADOR

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
06/10/2023 - AUTOATENDIMENTO - 20.09.50
5679005679 0005

Comprovante Pix

CLIENTE: INSTITUTO A MINAS GERAIS
AGENCIA: 5679-0 CONTA: 599.398-9

=====

SOBRE A TRANSACAO

ID: E0000000020231006230935002603855
CNPJ DO PAGADOR: 35.915.233/0001-07
VALOR: 1.150,00
DATA: 06/10/2023 - 20:09:41
DESCRICAO: Aluguel polo. T.F.010/2023.

PAGO PARA: Suellen R A Tavares
CPF: ***.226.016-**
CHAVE PIX: 11922601632
INSTITUICAO: 00000000 BCO DO BRASIL S.A.
AGENCIA: 1633 - CONTA: 00000000000000764116
TIPO DE CONTA: Conta Corrente

Esta transao pode ser tarifada em at 0,99%,
com valor mximo de R\$ 10,00.

Notificacao enviada em: 06/10/2023 - 20:09:42

=====

DOCUMENTO: 100601
AUTENTICACAO SISBB: F.08C.E6E.EB2.A83.7DD

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

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de produ-
tos 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.