

Aristeu Rios Imóveis

Rua Comendador José Garcia nº 100 - Centro
Pouso Alegre - MG
CNPJ nº 18.124.040/0001-00
CRECI/MG nº 7.589

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA

LOCADORA: **CONDÉ INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE BENS SOCIEDADE SIMPLES**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.666.285/0001-58, com sede na Rua Minas Gerais, nº 280, sala 101, centro, na cidade de Poços de Caldas, neste Estado, representada pelos sócios *Dr. ANTÔNIO AUGUSTO CONDÉ PIRES*, brasileiro, casado, médico, inscrito no CPF/MF sob o nº 194.799.056-04 e pela *Dra. FÁTIMA JOSÉ DA SILVA CONDÉ*, brasileira, casada, médica, inscrita no CPF/MF sob o nº 285.892.896-72, ambos residentes e domiciliados na cidade de Poços de Caldas-MG;

LOCATÁRIO: **INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.648.539/0001-05, neste ato representado pelo Reitor substituto *MARCELO SIMÃO DA ROSA*, brasileiro, casado, funcionário público federal, residente e domiciliado nesta cidade, portador da Carteira de Identidade R.G. 796.111 – SSP/ES e inscrito no CPF/MF sob o nº 997.749.337-53;

OBJETO:

Imóvel sito em: **POUSO ALEGRE - MINAS GERAIS**
Endereço: **RUA CIOMARA AMARAL DE PAULA, Nº 167**
Bairro: **MEDICINA**

ALUGUEL MENSAL: **R\$21.000,00 (VINTE E UM MIL REAIS)**; reajustável anualmente pelo INPC ou índice que venha a substituí-lo, ficando estabelecido, outrossim, que a periodicidade de reajuste fixada será automaticamente diminuída para período menor, na hipótese de legislação posterior que venha a permiti-lo na vigência do contrato.

PRAZO DE DURAÇÃO: **12 MESES**

Início: **16/04/2012 (DEZESSEIS DE ABRIL DE DOIS MIL E DOZE)**
Término: **15/04/2013 (QUINZE DE ABRIL DE DOIS MIL E TREZE)**

DESTINAÇÃO DE USO DO IMÓVEL: **COMERCIAL**

A presente locação é regida pelas Leis 8.245/91 e 12.112/09, assim como pelas demais disposições aplicáveis à espécie posteriormente editadas. Os signatários deste instrumento, retro nomeados e qualificados, o(a) primeiro(a) na condição de legítimo possuidor do imóvel aqui designado LOCADOR, e o segundo, denominado LOCATÁRIO, tem entre si ajustada a presente locação, na forma das condições seguintes, que desde já se obrigam a respeitar:

1) O imóvel objeto do presente contrato, sua duração e finalidade exclusiva de uso, valor inicial do aluguel, índice e periodicidade de reajuste, são os acima mencionados. **Finda a locação, o(a) locatário(a) deverá entregar o imóvel, no estado em que o recebeu, totalmente desocupado, livre de pessoas e coisas, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sob pena de continuar arcando com o aluguel até que promova a efetiva desocupação e/ou os devidos reparos;**

2) O aluguel deverá ser pago impreterivelmente todo dia **16**, de cada mês vencido, no escritório da ARISTEU RIOS IMÓVEIS, localizado nesta cidade, na Rua Comendador José Garcia, nº 100,

mediante recibo. O aluguel só será recebido com os encargos ajustados neste contrato.

Parágrafo Primeiro - O não pagamento do aluguel até a data fixada e demais encargos pactuados neste instrumento - em seus vencimentos -, implicará no acréscimo de multa moratória no valor correspondente a 10% sobre o total do débito, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, mais correção monetária, sem prejuízo das demais penalidades previstas no presente contrato.

Parágrafo Segundo - O pagamento do aluguel e encargos com cheque sem fundos ou com irregularidades de assinatura, torna(m) nulo(s) o recibo(s) emitido(s), e sujeita o locatário ao pagamento de multa de 10% sobre o valor do cheque, sem prejuízo da responsabilidade criminal cabível.

3) Obriga-se o(a) locatário(a) pelo pagamento nos respectivos vencimentos e diretamente aos órgãos arrecadadores, das tarifas de água, luz, condomínio, bem como pela quitação de todos os impostos, inclusive IPTU e no caso de imóvel comercial a respectiva taxa de incêndio que recaia ou venha a recair sobre ele, bem como pela satisfação de todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa. Os comprovantes destas taxas deverão ser obrigatoriamente apresentados quando do pagamento do aluguel. No caso do locatário(a) não apresentar os comprovantes das referidas taxas, tarifas e impostos poderá a administradora se recusar a receber o aluguel. Se o locatário(a) somente apresentar os comprovantes posteriormente e, dessa forma, quitar o aluguel após esgotado o prazo limite de vencimento do aluguel, incidirá sobre ele os encargos descritos no parágrafo primeiro da cláusula segunda acima.

3.1) Se tais valores forem pagos diretamente pelo(a) LOCADOR(A), deverão ser reembolsados, no mês seguinte ao pagamento, juntamente com o próximo aluguel, respondendo o(a) LOCATÁRIO(A) e fiadores, no caso de atraso ou inadimplência, pelas multas, juros e correção monetária, que forem aplicadas pelo órgão competente.

3.2) O LOCATÁRIO(A) se compromete a transferir, no máximo em sete (07) dias as contas de água (COPASA) e de luz (CEMIG) para seu nome e por ocasião da devolução do imóvel pedir os respectivos consumos finais e apresentá-los quitados à Administradora.

3.3) Não existindo convenção de condomínio registrada, mas havendo condomínio de fato e despesas comuns, fica o LOCATÁRIO(A) obrigado ao pagamento das despesas, proporcionalmente à área de ocupação (artigo 23, §§ 1º, 2º e 3º da Lei 8.245/91).

4) O imóvel objeto deste contrato, destina-se a fins não-residenciais do locatário, não podendo o LOCATÁRIO(A) sublocá-lo(s) no todo ou em parte, destiná-lo(s) a outras finalidades senão a prevista nesta cláusula, sob pena de poder o LOCADOR(A) declarar rescindido o presente contrato, obrigando ainda o(a) LOCATÁRIO(A) a fiel observância das normas constantes na convenção de Condomínio do Edifício e seu Regulamento Interno, normas estas que confessa conhecer e que passam a fazer parte integrante deste contrato.

5) O locatário, e seus fiadores após vistoriar o imóvel, declaram recebê-lo **EM PERFEITO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E LIMPEZA**, valendo tal vistoria como relação escrita do seu estado. Assim, obrigando-se a assim conservá-lo, fazendo as suas expensas, todos e quaisquer reparos, consertos e substituições que se fizerem necessárias de forma que possa restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebe, inclusive com pintura com mesma cor e qualidade das tintas atuais, responsabilizando-se, desde já, por eventuais danos que forem constatados quando da vistoria final.

Parágrafo Primeiro - Qualquer reclamação ou observação a respeito das instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, deverá ser feita impreterivelmente, **por escrito e assinado** no prazo de 7 (sete) dias a contar da data da assinatura deste contrato; sob pena de, assim não procedendo, arcar o(a) locatário(a) com todas as despesas dos consertos e substituições que se fizerem necessários.

Parágrafo Segundo - Na hipótese do imóvel ser restituído em estado de conservação dos reparos desconforme o recebido, obriga-se o(a) locatário(a) pela respectiva indenização dos reparos.

6) A introdução de quaisquer benfeitorias e/ou modificações no imóvel dependerá de **prévia e escrita** autorização do locador, que não ficará obrigado a concedê-la. Se, entretanto tal autorização for



concedida, as benfeitorias executadas no imóvel ficarão incorporadas no mesmo, sem que ao locatário(a) assista direito a qualquer indenização e/ou retenção.

7) O locador terá direito a vistoriar o imóvel quando entender conveniente a fim de verificar o seu estado de conservação, obrigando-se o locatário(a) por franquear-lhe também a visita ao prédio, através de preposto, e em dias e horários previamente designados, no caso de resolver alienar o objeto do contrato.

8) Fica estabelecido que o locador poderá exigir no ato do pagamento do aluguel mensal, se for o caso, o comprovante de recolhimento do imposto de renda retido na fonte incidente sobre o referido valor.

9) A Administradora poderá recusar o recebimento das chaves do imóvel desocupado 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).

10) Na hipótese do locador ser obrigado a ingressar em Juízo para toda e qualquer questão oriunda do presente contrato, ficam desde logo fixados os honorários de seu advogado no percentual de 20% sobre o valor da causa.

11) No caso de morte, falência ou insolvência dos fiadores ou sua mudança de residência para fora desta Comarca, o(a) locatário(a) se obriga, no prazo de 30 (trinta dias), a dar-lhes substitutos idôneos, a Juízo do locador, sob pena de rescisão do contrato por falta de garantia.

11.1) Extinguindo-se ou perdendo, no curso da locação, a garantia oferecida enquanto não for ela substituída ou reforçada, poderá o(a) locador(a), mediante simples notificação ao locatário(a), passar a cobrar o aluguel antecipadamente, na forma do que dispõe o art. 42, da Lei 8.245/91.

12) Em ocorrendo a desapropriação do imóvel, ficarão locador e locatário(a) automaticamente exonerados das obrigações contratuais, que assim se transferem ao expropriante.

13) Fica estabelecida a multa correspondente a três meses de aluguel vigentes na época da eventual infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, ou rescisão unilateral deste instrumento, com a faculdade para a parte inocente, de considerar rescindido o presente contrato. A multa será cobrada proporcionalmente nos termos do artigo 4º da Lei 8.245/91.

14) Todos os atos de citação, intimação ou notificação decorrentes do presente contrato, poderão ser feitas através de correspondência com Aviso de Recebimento e, no caso do(a) locatário(a) tratar-se de pessoa jurídica, também através de telex, fac-símile.

15) Tratando-se objeto do contrato do imóvel com destinação mista de uso prevalecerá para efeito das disposições legais aplicáveis, o percentual preponderante do prédio usado para fins residenciais e não residenciais, que deverão constar do preâmbulo deste contrato.

16) O não cumprimento das obrigações pecuniárias expressa neste contrato pelo LOCATÁRIO e seus FIADORES faculta ao LOCADOR a inclusão dos seus respectivos nomes no cadastro de devedores do Serviço de Proteção ao Crédito - SPC ou entidade com finalidade semelhante. Caberá aos devedores o cancelamento da inscrição, bem como o pagamento de todas as despesas que deste decorrem, que se dará somente após a quitação integral dos débitos existentes.

17) Eventuais tolerâncias ou concessões do LOCADOR para com o LOCATÁRIO, relativamente a qualquer cláusula deste contrato, não constituirá novação, nem servirá aos LOCATÁRIO/FIADORES para diminuírem ou eximirem-se das responsabilidades convencionadas;

18) Os ocupantes do imóvel objeto desta locação deverão respeitar os ditames da lei do silêncio, de modo que não incomodem a vizinhança, provocando o desassossego, a intranquilidade ou o desconforto (artigo 3º, IV da Lei Estadual nº 7.302/78);

19) Fica eleito como o foro deste contrato o desta Comarca de Pouso Alegre, para

todas as questões decorrentes deste instrumento.

20) Declaram as partes terem lido e examinado detidamente o presente contrato, obrigando-se pelo seu inteiro cumprimento nos termos em que está redigido.

Assim justos e contratados, assinam o presente contrato em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo.

3º OFÍCIO

Pouso Alegre, 11 de Abril de 2012

[Handwritten Signature]
Locador

CONDÊ INCORPORADORA E ADM. DE BENS SOCIEDADE

SIMPLES

[Handwritten Signature]
Locatário

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA

TESTEMUNHAS:

Marcelo Simão da Rosa
Mat. SIAPE 1165017 Port. 121/2012
Reitor Substituto
IFSULDEMINAS

1 *[Handwritten Signature]*
Ana Lucia Silvestre
532.129.246-91

2 *[Handwritten Signature]*
PSE JORGE G. GARCIA
345.971.316-04

CARTÓRIO DO 3º TABELIONATO DE NOTAS DE POUSO ALEGRE
CNPJ: 20.372.280/0001-76 - Tel: (35) 3425-2888
Rua Adolfo Olinto, nº 156 - Centro - Pouso Alegre - MG - CEP: 37550-000

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) abaixo:
ANTONIO AUGUSTO CONDE PIRES *****
Pouso Alegre, 02/01/2013 10:18:19 9023
Em Testemunho *[Handwritten Signature]* da verdade.
EDMUNDO OLAVO FERREIRA DE OLIVEIRA
Fisc:R\$1,15 Emol.:R\$3,69 Total:R\$4,84

