



Pedrao Imóveis Ltda.
Av. Frederico de Paula Cunha, nº 229, Bairro Maristela
Telefone: (0xx-35) 3471-1553
Santa Rita do Sapucaí - MG / CEP 37.540-000
CNPJ nº: 01.417.023/0001-69



Imóvel: Rua Prof. Francisco Ribeiro de Magalhães, nº 88, Bairro Fernandes, Santa Rita do Sapucaí - MG.

Locatária: Associação Pró Desenvolvimento Através da Arte – Prodarte
Representante Legal e Locatária Solidária: Maria Lúcia Carvalho Souza Andrade

Fiadora: Sra. Terezinha de Jesus Carvalho Souza

Locadora: Sra. Marly de Castro Neves

Data do início: 31/01/2021 – primeiro pagamento em 28/02/2021

Data do término: 31/01/2024

Data de desocupação sem multa contratual: 31/01/2022 ou 31/01/2023

Data do 1º reajuste: 31/01/2022 – primeiro pagamento reajustado em 28/02/2022
Data do 2º reajuste: 31/01/2023 – primeiro pagamento reajustado em 28/02/2023
Data de revisão do aluguel: 31/01/2024 – primeiro pagamento revisado em 29/02/2024

Valor mensal do aluguel: R\$ 1.239,00 (hum mil duzentos e trinta e nove reais)

Dia do pagamento: Todo dia 31 (trinta e um) de cada mês.

Forma do pagamento do aluguel: Boleto bancário ou, na sua falta, diretamente na imobiliária.

Instruções

- Rubricar todas as folhas deste contrato e vistoria, incluindo esta.
- Reconhecer firmas das assinaturas em 01 (uma) via do contrato e vistoria, quando tratar de locatário e fiadores residentes em outras cidades.
- O IPTU será pago pelo(a) Locatário(a) e poderá ser cobrado nos recibos do aluguel.
- O prazo para reclamações provenientes da vistoria de entrada é de 30 (trinta) dias, por escrito.
- A desocupação do imóvel deverá ser notificada por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência, e agendada na administradora com 03 (três) dias de antecedência para a execução da vistoria de saída que poderá ocorrer de segunda à sexta-feira, em horários previamente agendados.
- Para a desocupação do imóvel será necessário a apresentação dos comprovantes de quitação de aluguel, água, luz, IPTU e outros acessórios (quando necessários).
- Leia atentamente todo o contrato e especialmente as cláusulas de prazos, multas, cuidados com o imóvel, atrasos no pagamento.

1/10 TCS

25/57

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL (Não Residencial)



Os signatários deste instrumento particular de contrato de locação de um lado como "LOCADORA", Sra. MARLY DE CASTRO NEVES, brasileira, viúva, superavitosa e domiciliada na Rua Antônio Moreira da Costa, nº 297, Bairro Centro, na cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, CEP 37.540-000;

E de outro lado como "LOCATÁRIA", ASSOCIAÇÃO PRÓ - DESENVOLVIMENTO ATRAVÉS DA ARTE - PRODARTE, empresa devidamente inscrita no CNPJ sob nº 21.414.974/0001-91, estabelecida na Rua Prof. Francisco Ribeiro de Magalhães, nº 88, Bairro Fernandes, nesta cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, CEP 37.540-000, neste ato representada pela, Sra. Maria Lúcia Carvalho Souza Andrade, brasileira, viúva, educadora musical, portadora do CPF nº 056.405.896-39 e RG MG-3.153.704, SSP/MG, residente e domiciliada na Av. Francisco Bilac Pinto, nº 74, Bairro Monte Belo, na cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, CEP 37.540-000, que responde também como LOCATÁRIA SOLIDÁRIA pelo presente Contrato de Locação.

I-) O(a) Locador(a) aluga ao(a) Locatário(a) o imóvel de sua propriedade composto de um(a) casa localizada(a) na Rua Prof. Francisco Ribeiro de Magalhães, nº 88, Bairro Fernandes, nesta cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, CEP 37.540-000, para fins comerciais, sendo o objeto social, artes cênicas, espetáculos e atividades complementares, o qual o(a) Locatário(a) destinará para o perfeito cumprimento deste, contribuindo para a paz social e boa convivência entre vizinhos, mediante as condições constantes das cláusulas que se seguem.

II-) O prazo de locação é de 36 (trinta e seis) meses, com início no dia 31/01/2021, terminando no dia 31/01/2024, podendo ser prorrogado se necessário, desde que notifique com 30 (trinta) dias de antecedência, conforme acordo entre as partes.

II.1-) Expirados os 36 (trinta e seis) meses, o(a) Locador(a) poderá exercer seu direito de pedir o imóvel, notificando o(a) Locatário(a).

II.2-) Para efeito de isenção de multa contratual o(a) Locatário(a) poderá desocupar o imóvel no 12º (décimo segundo) ou no 24º (vigésimo quarto) mês do contrato de locação, ou seja, dia 31/01/2022 ou 31/01/2023, desde que notifique por escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

Transcorrido este prazo prevalecerá o prazo constante da Cláusula II, sob pena de multa contratual.

II.3-) É de inteira responsabilidade do(a) Locatário(a) a regularização da empresa ou comércio a ser instalado no imóvel objeto da presente locação, bem como todos os registros, inscrições, licenças, matrículas, alvarás ou outros procedimentos exigidos por órgãos públicos ou particulares, entidades de classe e outros. Fica estabelecido que a não autorização para o funcionamento ou seu impedimento por qualquer motivo não é responsabilidade do(a) Locador(a), não podendo tal fato constituir motivo para rescisão do contrato.

II.4-) O(A) Locatário(a) renuncia ao direito do fundo de comércio se por ventura venha a constituir.

2/10 TCS

26/157



III-) O aluguel mensal é de R\$ 1.239,00 (hum mil duzentos e trinta e nove reais), líquido, a pagar pontualmente, através de boletos bancários emitidos pela administradora e pagáveis em qualquer agência da rede bancária ou, na sua falta, no escritório da imobiliária Pedrao Imóveis Ltda., localizada na Av. Frederico de Paula Cunha, nº 229, Bairro Maristela, nesta cidade, todo dia 31 (trinta e um) de cada mês vencido. No caso do não recebimento do boleto mensal, o(a) Locatário(a) deverá comunicar à administradora com antecedência, pois a data do vencimento deverá ser respeitada independente de problemas no envio dos mesmos.

III.1º-) O aluguel será reajustado positiva e anualmente de acordo com a inflação, ou seja, de acordo com o índice do IPCA ou, na sua falta, o IGP-M.

IV-) O atraso no pagamento acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, mais correção de juros de mora, conforme índice do governo. Na hipótese do(a)(s) Locatário(a)(s) após 15 (quinze) dias continuar(em) inadimplente(s) não efetuando o pagamento dos aluguéis e/ou encargos, o débito estará sujeito a ser enviado ao departamento jurídico para cobrança e será cobrado 10% (dez por cento) de honorários sobre o valor do débito e ficará(ao) sujeito(a)(s) à inclusão de seu(s) nome(s) e de seu(s) fiador(es) no SPC, SERASA e protestar junto ao Cartório de Protesto desta cidade, e ainda adoção dos procedimentos legais, incluindo nestes a ação de despejo, sem prejuízo do pagamento dos aluguéis e demais encargos, devidamente corrigidos e atualizados monetariamente, além dos juros, multa contratual da custas judiciais e honorários do advogado que o(a)(s) Locador(a)(es) vier(em) a constituir para defesa de seus interesses, na base de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

IV.1º-) O(A) Locatário(a) declara, neste ato, ter pleno conhecimento de que o resgate de recibos posteriores não significa, nem representa, quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos fixados no presente instrumento, bem como do resgate do carnê de IPTU para o devido pagamento deixando claro que, se não o fizer, será responsabilizado.

V-) Em garantia do cumprimento das obrigações aqui assumidas firma(m) o presente contrato na qualidade de fiador(es) e principal(is) pagador(es), Sra. TEREZINHA DE JESUS CARVALHO SOUZA, brasileira, aposentada, portadora do CPF nº 589.850.266-15 e RG nº M-3.493.051, SSP/MG, residente e domiciliada na Rua Ver. Antônio Portugal Rennó, nº 77, Bairro Centro, na cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, CEP 37.540-000, que assina(m) assumindo a qualidade de responsável(is) solidário(s) pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas do presente contrato até a data da devolução do imóvel nas condições em que foi alugado e total quitação de todos os débitos referentes à locação, ora ajustada, renunciando, ainda, AOS BENEFÍCIOS DOS ARTIGOS 827 E 835 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO DE 2002.

V.1º-) No caso de morte, mudança para outra comarca ou insolvência de qualquer um do(s) fiadore(s), o(a) Locatário(a) se obriga a apresentar outro fiador idôneo, a critério do(a) Locador(a), dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir do evento, sob pena de, não o fazendo, ficar rescindido o presente contrato com as cominações legais.

VI-) O(A) Locatário(a) não poderá sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, nem tampouco, ceder ou transferir este contrato a outrem, sem consentimento escrito do(a) Locador(a).

VII- O(A) Locatário(a) pagará, além dos alugueis mensais, diretamente às repartições competentes, nos prazos regulamentares, consumo de energia elétrica, água, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e outras taxas por ventura existentes, ou que venham a existir futuramente. Responde ainda o(a) Locatário(a), pelas multas ou sanções legais impostas pelos órgãos arrecadadores, caso ocorra impropriedade no cumprimento das obrigações constantes desta cláusula. Na hipótese de o(a) Locatário(a) não efetuar o pagamento pontual dos encargos acima citados, o(a) Locador(a) poderá fazê-lo e exigir do(a) Locatário(a) o reembolso total de uma só vez, acrescido do valor das multas, juros e correção monetária exigidos pelos órgãos competentes.

VII.1º- O(A) Locatário(a) fica desde já obrigado a transferir a ligação de luz e água para o seu nome dentro do prazo de 30 (trinta) dias do início deste contrato, ficando no caso da não transferência, caracterizada constituição de falta grave, com aplicação da penalidade prevista na Cláusula XVII do presente instrumento.

VIII- O imóvel ora locado é entregue ao(a) Locatário(a) em perfeitas condições de uso e habitabilidade, com todas as peças em perfeito funcionamento, inclusive pintura, conforme laudo de vistoria anexo. Assim, finda a locação, obriga-se o(a) Locatário(a) a entregar o imóvel locado em condições de imediata e plena ocupação, conservação e aseio, com todas as torneiras, chaves, fechaduras, interruptores, encanamentos, registros, vidros, peças sanitárias e instalações elétricas em perfeitas condições e completo funcionamento, conforme laudo de vistoria. A substituição que se fizer necessária, de qualquer aparelho ou peça existente no imóvel, será feita por outra de mesma qualidade.

VIII.1º- Fica expressamente o(a) Locatário(a) proibido(a) de fazer furos nos revestimentos (azulejos e pisos) da cozinha, banheiro, área de serviço, etc. Quando da colocação de plantas naturais e botijão de gás nos locais revestidos com pisos em geral, esta deverá obrigatoriamente ser feita com suportes de proteção, evitando assim manchas nos pisos.

VIII.2º- O laudo de vistoria da entrega do imóvel deverá ser assinado pelas partes e a recusa implicará no reconhecimento dos danos apurados.

VIII.3º- Conforme acordo feito de livre e espontânea vontade entre as partes, a atual Locatária e seus fiadores assumirão o laudo de vistoria inicial, realizado em 08 de Abril de 2015, laudo este relativo ao contrato de locação firmado pela primeira Locatária, Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, mediante contrato de locação assinado em 08 de Junho de 2015. Desta forma, a atual Locatária e seus fiadores declararam-se cientes de que são responsáveis por reparar todos os danos apurados na vistoria final, quando da devolução do imóvel, bem como realizar a pintura interna do mesmo.

IX- O(A) Locatário(a), desde já, faculta a(o) Locador(a) ou seu representante examinar ou vistoriar o imóvel quando este entender conveniente, desde que comunique com antecedência respeitando, contudo, dia e horários indicados pelo Locatário(a) ressaltando que o horário deverá compreender de 10 às 19 horas.

IX.1º- Caso o mesmo imóvel seja colocado à venda durante a locação, o(a) Locatário(a) permitirá, após cientificado por escrito, que os interessados na compra o visitem em dia e hora previamente indicados pelo(a) Locatário(a), todavia entre as 10 e 19 horas, desde que inicialmente tenha sido oferecido a(o) Locatário(a) em razão do seu direito de preferência.



X-) O(A) Locatário(a) se obriga a fazer as suas expensas todos os consertos, reparos e pinturas necessários à boa conservação do imóvel, bem como os que para tanto sejam exigidos pelas autoridades competentes.

XI-) O(A) Locatário(a) não exigirá indenizações pelas possíveis benfeitorias que se realizar no imóvel, e, se realizadas elas não gerarão direito de retenção ou de indenização, porque foram executadas por sua livre e espontânea vontade. Nesta hipótese, a critério exclusivo do(a) Locador(a), poderá este exigir a sua demolição e reposição do imóvel nas condições anteriores, correndo todos os ônus por conta do(a) Locatário(a).

XII-) Antes de vencido o prazo da locação **não poderá o(a) Locatário(a)** devolver ou desocupar o imóvel locado, mesmo o tendo cumprido em parte, sendo pagando ao(a) Locador(a) **uma multa** no valor correspondente 03 (três) vezes o valor da locação mensal em vigor, proporcionalmente na data da desocupação ou da devolução do imóvel, consoante a seguinte regra:

$MULTA = [(A \times 3) / B] \times C$, sendo:

A = valor de um aluguel vigente no mês da devolução ou desocupação;

B = quantidade de meses do prazo contratual, observando-se a cláusula II.2º, tendo como base de cálculo 12 (doze), 24 (vinte e quatro) ou 36 (trinta e seis) meses;

C = quantidade de meses faltantes do prazo estipulado no contrato.

XIII-) A locação somente terminará com a devolução das chaves do imóvel e prova de quitação de todas as obrigações e encargos da locação, contra recibo do administrador, não considerando como término da locação o ato de abandonar as chaves do imóvel, nem a sua entrega a quem quer que seja.

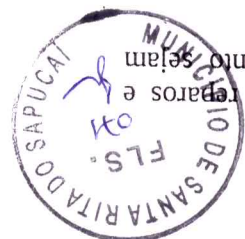
XIII.1º-) Fica desde já, notificado o(a) Locatário(a), que deverá com máxima urgência providenciar o reconhecimento de firma (assinatura), para fins de religação de fornecimento de água e luz, ficando sob sua responsabilidade o pagamento dos dias que excederem a data do início do contrato.

XIII.2º-) Fica ainda notificado(a) o(a) Locatário(a), que na desocupação do imóvel o fornecimento dos serviços CEMIG e COPASA deverão ser cancelados nas empresas fornecedoras.

XIV-) O(A) Locatário(a) autoriza desde já que na eventualidade do não pagamento do aluguel mensal por um período 60 (sessenta) dias e a constatação da desocupação do imóvel, fica o(a) Locador(a) autorizado a reintegração de posse do imóvel objeto deste contrato independentemente da ação judicial e sem quaisquer formalidades.

XV-) No caso de incêndio, desabamento ou desapropriação, ou ainda de qualquer outro sinistro que impossibilite a ocupação ou a utilização do imóvel, fica o presente contrato rescindido de pleno direito. O(A) Locatário(a) isenta o(a) Locador(a) de quaisquer responsabilidades por danos que porventura venham a sofrer ele(a) próprio(a), pessoas de sua família, terceiros, ou mesmo coisas de sua propriedade, em consequência de incêndios ou acidentes que ocorram em qualquer parte do imóvel.

XVI-) Quando o(a) Locatário(a) for entregar o imóvel locado, obriga-se a comunicar ao administrador, **por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias** para que possa determinar a realização da vistoria final para o seu recebimento, sem prejuízo das demais obrigações legais e contratuais.





XVII-) A infração de qualquer das cláusulas deste contrato, bem como a inobservância das normas de utilização já referidas, acarretará a sua imediata rescisão, de pleno direito, independente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Em caso de rescisão do presente contrato, fica estipulada a multa no valor correspondente a 03 (três) vezes o aluguel mensal em vigor na data da rescisão, a ser paga pela parte infratora em benefício da parte prejudicada, sem prejuízo de outras cominações de direito.

XVIII-) No caso de ajuizamento de ação de despejo, cobrança ou qualquer outra relacionada a descumprimento deste contrato, o(a) Locatário(a) e seus fiadores desde já se obrigam ao pagamento de honorários advocatícios à base de 20% (vinte por cento).

XIX-) As obrigações assumidas neste instrumento estendem-se ao(s) herdeiro(s) e sucessore(s) dos contratantes a qualquer título, para os efeitos de direito.

XX-) Fica eleito o foro do presente contrato o da Comarca de Santa Rita do Sapucaia-MG, renunciando as partes, expressamente, a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

XXI-) O(a) Locatário(a) assume inteira responsabilidade civil e criminal pela autenticidade dos documentos apresentados, assim como das assinaturas efetuadas no presente contrato e seus anexos.

Assim justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo, para que produza os efeitos previstos e legais.

6/10

175

30/51

LOCADORA:

Sra. MARLY DE CASTRO NEVES

LOCATÁRIA: ASSOCIAÇÃO PRO-DESENVOLVIMENTO ATRAVÉS DA ARTE -
PRODARTE

REPRESENTANTE LEGAL:

Sra. MARIA LÚCIA CARVALHO SOUZA ANDRADE

LOCATÁRIA SOLIDÁRIA:

Sra. MARIA LÚCIA CARVALHO SOUZA ANDRADE

FIADORA:

Sra. TEREZINHA DE JESUS CARVALHO SOUZA

TESTEMUNHAS:

AF P P T

Paulina Andrade



LAUDO DE VISTORIA

De acordo com as normas da Pedrao Imóveis, realizamos o laudo de vistoria no imóvel localizado na Rua Prof. Francisco Ribeiro de Magalhães, nº 88, Bairro Fernandes no qual constatamos o seguinte:

-Alpendre: Globo com lâmpada, piso frio em bom estado, paredes com pintura manchada, portão com cadeado e chave, portão lateral sem chave com pintura regular com manchas e riscos, canteiros frontais sem reparo, campainha em estado regular;

-Sala: Dois bocalis com dois globos e lâmpadas, piso frio em bom estado, paredes com pintura nova e teto com pintura em bom estado com algumas manchas, janela em bom estado sem cadeado e com vidros intactos, interruptores em perfeito estado com fios externos, dois basculantes com vidros intactos, porta com vidros intactos e fechadura em estado regular com maçaneta meio solta e uma chave;

-Corredor: Dois globos com duas lâmpadas, piso frio em bom estado, paredes com pintura nova, teto com pintura em bom estado com poucas manchas, porta para a área de iluminação sem chave e com vidros intactos;

- Jardim de inverno: Piso frio com manchas de ferrugem e sujo, uma luminária sem lâmpada;

-Quarto I: Com globo com lâmpada, piso frio, paredes com pintura nova, teto com pintura em bom estado com alguns adesivos, interruptor e tomadas em perfeito estado, janela sem cadeado e com vidros intactos, porta com chave, cabo para TV, uma tomada de telefone externa com fiação externa com canaletas;

-Quarto II: Com globo com lâmpada, piso frio em bom estado, paredes pintura nova, janela sem cadeado e com vidros intactos, interruptor e tomadas em perfeito estado, porta com dois pregos e uma chave maçaneta em bom estado, teto pintura em bom estado com adesivos;

-Suíte: Globo com lâmpada meio solto, piso frio em bom estado, paredes com pintura nova, teto com pintura em bom estado, faltam duas tomadas, janela sem cadeado e com todos os vidros intactos, porta com chave em bom estado, fechadura em bom estado;

-Banheiro da suíte: Globo com lâmpada, piso frio em bom estado, azulejo até o teto com dois furos dois pregos e um parafuso, teto com umidades e manchas, com a tampa do vaso sanitário, Box em acrílico com duas folhas quebradas, sem cano de chuveiro, interruptor em perfeito estado, acessórios em perfeito estado, basculante com vidros intactos, lavatório com torneira em bom estado, armário de parede com espelhos intactos, porta com fechadura e chave em bom estado, com uns lascados no compensado;

-Banheiro: Globo com lâmpada, piso frio, azulejo até o teto com um furo e algumas trincas, teto com pintura descascando, vaso sanitário intacto com a tampa do vaso, Box em acrílico com uma folha trincada e remendada com durex, acessórios em perfeito estado, basculante com vidros intactos, armário com espelho em bom estado, lavatório com torneira em bom estado, interruptor em perfeito estado, porta em bom estado com chave e fechadura danificada, tomada sem espelho acima do armário de parede e com fiação exposta, com cano de chuveiro;





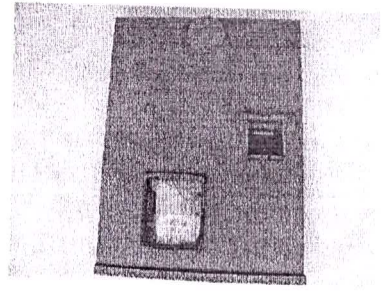
-Cozinha: Globo com lâmpada, piso frio em bom estado, azulejo até o teto com alguns furos e para a área de serviço com tampados, porta para a sala com cupins e partes danificadas e torneira bica funciona em bom estado, pia inox em bom estado com tampo em granito intacto, torneira bica com dobradiça danificada, vitrox com todos os vidros intactos, interruptores e tomadas em perfeito estado, sirene de campainha;

-Área de serviço: Globo com lâmpada, piso frio com algumas manchas e uma grande de ferrugem, azulejo até o teto, tanque solto da parede e com restos de tinta, torneira plástica funcionando normalmente, vitrox sem cadeado com vidros intactos, porta para o quintal com vidros intactos maçaneta em bom estado com uma chave, interruptor com espelho quebrado;

-Garagem: Piso em cimento, parede com pintura descascando com marcas de umidade, portão sem chave e com cadeado, 02 torneiras, suporte para mangueira, vários ganchos nas paredes, uma luminária sem lâmpada;

Obs.: Portais, janelas e rodapés com manchas de tinta.

Padrão Cemig, lacre intacto;



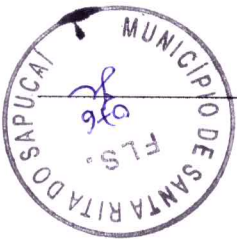
O Locatário recebe o imóvel no estado acima descrito, comprometendo-se a restituí-lo no mesmo estado, nos termos do Contrato de Locação assinado nesta data.

Em tempo: Conforme acordo feito de livre e espontânea vontade entre as partes, a atual Locatária e seus fiadores assumirão o laudo de vistoria inicial, realizado em 08 de Abril de 2015, laudo este relativo ao contrato de locação firmado pela primeira Locatária, Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí, mediante contrato de locação assinado em 08 de Junho de 2015. Desta forma, a atual Locatária e seus fiadores declararam-se cientes de que são responsáveis por reparar todos os danos apurados na vistoria final, quando da devolução do imóvel, bem como realizar a pintura interna do mesmo.

MARCS

9/10 TCS

32/51



LOCATÁRIA: ASSOCIAÇÃO PRO-DESENVOLVIMENTO ATRAVÉS DA ARTE -
PRODARTE

REPRESENTANTE LEGAL:

Sra. MARLY DE CASTRO NEVES

LOCADORA:

Sra. MARIA LÚCIA CARVALHO SOUZA ANDRADE

LOCATÁRIA SOLIDÁRIA:

Sra. MARIA LÚCIA CARVALHO SOUZA ANDRADE

FIADORA:

Sra. TEREZINHA DE JESUS CARVALHO SOUZA

Pedrao Imóveis Ltda.