



Pedrao Imóveis Ltda

Av. Frederico de Paula Cunha, nº 229, Bairro Maristela
Santa Rita do Sapucaí - MG / CEP 37.540-000
Telefone: (35) 3471-1553 / WhatsApp: (35) 9 9812-8364
E-mail: reajuste@pedraoimoveis.com.br



COMUNICADO

Comunicamos que, conforme o Contrato de Locação firmado em **31/01/2018**, do período de **31/01/2022** a **31/01/2023**, o valor do aluguel do imóvel localizado na **Rua Prof. Francisco Ribeiro de Magalhães, nº 88, Bairro Fernandes, nesta cidade de Santa Rita do Sapucaí - MG, CEP 37.540-000**, alugado para **ASSOCIAÇÃO PRO-DESENVOLVIMENTO ATRAVÉS DA ARTE- PRODARTE**, será reajustado de acordo com índice do IPCA de 10,74%, ou seja, o valor do aluguel passará para **R\$ 1.372,00 (hum mil trezentos e setenta e dois reais) com desconto concedido pela Locadora de R\$ 172,00 (cento e setenta e dois reais) mensais**, pelo período de doze meses, com a primeira parcela a ser paga em 28/02/2022.

Continuam válidas todas as demais cláusulas do Contrato de Locação.

Santa Rita do Sapucaí, 13 de Janeiro de 2022.

**Setor de Reajuste
Pedrao Imóveis**

Os novos boletos serão enviados por e-mail, para tanto, pedimos gentilmente que entre em contato com Paula pelo telefone (35) 3471-1553, pelo WhatsApp (35) 9 9736-0577 ou pelo e-mail financeiro@pedraoimoveis.com.br e forneça seu endereço eletrônico para o encaminhamento dos boletos no prazo de 10 dias do recebimento deste comunicado.



Pedrão 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.

MAR TCS

III-) O aluguel mensal é de R\$ 1.239,00 (hum mil duzentos e trinta e nove reais), líquido, isento de imposto e taxas, importância que o(a) Locatário(a) se compromete 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 Pedrão Imóveis Ltda., localizado 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 IGPM.

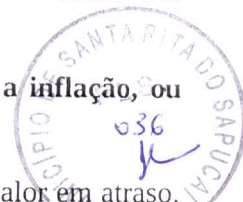
IV-) O atraso no pagamento acarretará multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, mais correção de juros de mora, conforme índice do governo. Na hipótese do(a)(s) Locatário(a)(s) após 15 (quinze) dias continuar(em) inadimplente(s) não efetuando o pagamento dos aluguéis e/ou encargos, o débito 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(o) 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(eis) 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, inclusive os pendentes, MESMO QUE TENHA EXPIRADO O PRAZO CONTRATUAL, 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).



Handwritten signature and initials.

X-) O(A) Locatário(a) se obriga a fazer às 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, senão pagando ao(à) 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 x 3) / B] x 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 à 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.

M. TCS

Santa Rita do Sapucaí, 31 de Janeiro de 2021.

LOCADORA:

Marly de Castro Neves
Sra. MARLY DE CASTRO NEVES

LOCATÁRIA: ASSOCIAÇÃO PRO-DESENVOLVIMENTO ATRAVÉS DA ARTE –
PRODARTE

REPRESENTANTE LEGAL:

Maria Lúcia Andrade

Sra. MARIA LÚCIA CARVALHO SOUZA ANDRADE

LOCATÁRIA SOLIDÁRIA:

Maria Lúcia Andrade

Sra. MARIA LÚCIA CARVALHO SOUZA ANDRADE

FIADORA:

Terezinha C Souza

Sra. TEREZINHA DE JESUS CARVALHO SOUZA



TESTEMUNHAS:

AFPP

Cristina Mendonça

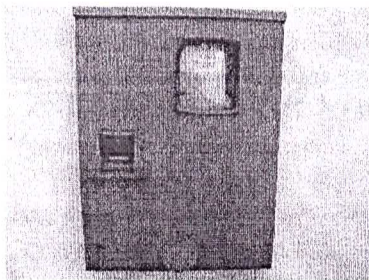
-Cozinha: Globo com lâmpada, piso frio em bom estado, azulejo até o teto com alguns furos tampados, porta para a sala com cupins e partes danificadas e para a área de serviço com chave e em bom estado tanto a maçaneta quanto a porta sendo que lingueta da fechadura não funciona foi retirada, pia inox em bom estado com tampo em granito intacto, torneira bica móvel danificada, uma gaveta com puxador danificado as demais intactas, uma porta solta com dobradiça danificada, vitroux 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, vitroux 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 declaram-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.

MNR tcs
JK