

CONTRATO DE LOCAÇÃO – FINS COMERCIAIS.

LOCADOR: ZACARIAS GONÇALVES DA SILVA, brasileiro, autônomo, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o número 554.030.186-20, RG 4.592.447, com endereço na Rua Bom Jesus, 171, centro de Mirabela-MG;

LOCATÁRIO: EMPRESA FUNDETEC- FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO CIENTÍFICO, TECNOLÓGICO E INOVAÇÃO DO NORTE DE MINAS, com inscrição no CNPJ 00.649.404/0001-00, com sede na Rua 06, 143, Distrito Industrial, Montes Claros- MG;


DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1. O objeto deste contrato de locação comercial é um imóvel situado à Rua Cravina, 399, Edgar Pereira, Montes Claros-MG, em perfeitas condições de uso.
2. O LOCATÁRIO declara que o imóvel, ora locado, destina-se única e exclusivamente para o seu uso COMERCIAL, restando proibida a sua sublocação.

DO PRAZO DE VIGÊNCIA E PAGAMENTO:

3. O prazo da locação é de 12 meses, iniciando-se em 14/04/2023 com término em 14/04/2024, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
4. Para fins de prorrogação do período de contrato, os valores serão reajustados anualmente seguindo o índice IGP-M;
5. As partes acordam no pagamento antecipado referente ao período de 12 meses, pelos quais fica ajustado o valor de 19.200,00 (dezenove mil e duzentos reais) a ser realizado no prazo máximo de 10 dias após a assinatura deste contrato a ser pago mediante depósito, transferência ou PIX (chave CPF: 55403018620), na conta bancária do LOCADOR (Banco do Brasil, agência 2301-9, conta 8.107-8).

DA CONSERVAÇÃO, REFORMAS E BENFEITORIAS NECESSÁRIAS.



6. Ao LOCATÁRIO recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza do imóvel e segurança.
7. As benfeitorias necessárias deverão ser informadas ao LOCADOR;
8. As partes acordam desde já sobre a possibilidade de alteração no padrão de energia para 220v, no qual o LOCATÁRIO está autorizado a providenciar a respectiva benfeitoria e apresentar os comprovantes de gastos ao LOCADOR, que serão divididos entre o locador e o locatário no importe de 50% para cada.
9. Não serão indenizáveis as benfeitorias realizadas pelo locatário sem prévia autorização e indicação de pagamento pelo locador, sendo permitido o exercício do direito de retenção, desde que tal retenção não resulte em danos a estrutura do imóvel ora objeto desta locação comercial.
10. O LOCATÁRIO está obrigado a devolver o imóvel em perfeitas condições de limpeza, conservação e pintura, quando finda ou rescindida esta avença.
11. O LOCATÁRIO não poderá realizar obras que alterem ou modifiquem a estrutura do imóvel locado sem prévia autorização por escrito do LOCADOR. No caso de

prévia autorização, as obras serão incorporadas ao imóvel, sem que caiba ao LOCATÁRIO qualquer indenização pelas obras ou retenção por benfeitorias.

12. O LOCADOR responde pelos vícios ou defeitos anteriores à locação desde que devidamente comprovados pelo LOCATÁRIO;
13. O LOCATÁRIO declara receber o imóvel em perfeito estado de conservação e



perfeito funcionamento atestado após vistoria previa realizada, não respondendo por vícios ocultos ou anteriores à locação. Para efeitos de vistoria, encontram-se anexas fotos do imóvel.

DAS TAXAS E TRIBUTOS

14. Todas as taxas e tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU, rede e esgoto e quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel durante o período da locação, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, devendo quitar inclusive os valores proporcionais ao período de locação, independente do recebimento da guia no momento da rescisão contratual. O locatário arcará com as despesas provenientes de sua utilização, tais como: ligação e consumo de energia elétrica e água que serão pagas diretamente às empresas concessionárias dos referidos serviços e que serão devidos a partir desta data.

DOS SINISTROS

15. No caso de sinistro do prédio, parcial ou total, que impossibilite o exercício da atividade comercial junto ao imóvel locado, o presente contrato estará rescindido, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial.

16. Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, ficará rescindido de pleno direito o presente contrato de locação, sendo passível de indenização as perdas e danos efetivamente demonstradas.

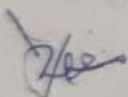
DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

17. No caso de alienação do imóvel, o LOCATÁRIO terá direito de preferência, e se não utilizar-se dessa prerrogativa formalmente, o LOCADOR poderá dispor livremente do imóvel.

DAS VISTORIAS

18. É facultado ao LOCADOR, mediante aviso prévio, vistoriar o imóvel, por si ou seus procuradores, sempre que necessário, para a certeza do cumprimento das obrigações assumidas neste contrato.

DAS INFRAÇÕES AO CONTRATO



19. A não observância de qualquer das cláusulas do presente contrato, sujeita o infrator à multa de 10% do valor do aluguel, totalizando 1.900,00.

DA RESCISÃO DO CONTRATO

20. A rescisão previamente à vigência do presente contrato por culpa exclusiva do locatário, não obriga ao locador à restituição dos valores pagos, tendo em vista a vistoria realizada no local, pelo qual o locatário declara ciência das atuais condições de uso do imóvel.

21. O LOCATÁRIO se obriga a respeitar os direitos de vizinhança, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas em razão de infrações cometidas.

22. O Locatário deverá observar a legislação municipal vigente para fins de colocação de placas, letreiros, cartazes ou quaisquer inscrições ou sinais, bem como aparelhos de ar condicionado, antenas, etc. nas partes externas do imóvel locado, ficando responsável pelas multas que vierem a ser aplicadas por não observação de legislação municipal.

23. O presente contrato se encerra pela restituição do imóvel, pelo LOCATÁRIO, em boas condições de uso, com a apresentação dos 3 (três) últimos recibos de pagamento de taxas e impostos previstos neste contrato e devidos à Companhia de energia elétrica e ao Serviço Autônomo de Água e Esgoto, cuja quitação e guarda é de sua competência. Caso o imóvel não se encontre nas condições de uso, o LOCATÁRIO deverá pagar ao LOCADOR, como sendo de efetivo aluguel, os dias necessários à execução dos serviços de reparos para que retorne às boas condições, respondendo pela guarda do imóvel e por todos os demais encargos oriundos da locação, indo tal responsabilidade até a efetiva entrega e recebimento das chaves pelo LOCADOR.

24. Para fins de precificação de possível período necessário para devolução do imóvel, fica estabelecido o valor de 53,30 para cada dia extra contratado. Ultrapassados 15 dias para resolução, serão cobrados 1.600,00 mensais.

25. Caso o imóvel seja abandonado pelo LOCATÁRIO, fato que pode ser comprovado por vistoria realizada pelo LOCADOR, fica o LOCADOR,

desde então, autorizado a ocupar o imóvel e recuperar sua posse direta, ressalvados os direitos a serem alcançados em ação própria e sem prejuízo das garantias previstas nas demais cláusulas contratuais ou disposições legais.

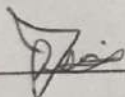
26. Será de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO, a verificação da viabilidade jurídica da instalação do seu estabelecimento no local ora objeto da locação como também os custos para obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos municipais, estaduais e federais ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como ao exercício de suas atividades.

DO FORO

27. As partes elegem o foro de Montes Claros-MG para dirimir eventuais litígios, dúvidas, questões, pendências, controvérsias ou conflitos de interesses decorrentes do presente contrato de locação, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justos e contratados, mandaram extrair o presente instrumento em três (02) vias, para um só efeito, assinando-as, juntamente com as testemunhas, a tudo presentes.

Montes Claros, 14 de abril de 2023.



ZACARIAS GONÇALVES DA SILVA

FUNDETEC - FUNDAÇÃO DE
DESENVOLVIMENTO
CIENTIFICO:00649404000100

Assinado de forma digital por FUNDETEC -
FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO
CIENTIFICO:00649404000100
Dados: 2023.04.17 08:05:29 -03'00'

**EMPRESA FUNDETEC- FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO
CIENTÍFICO, TECNOLÓGICO E INOVAÇÃO DO NORTE DE MINAS**

HAROLDO DE
MORAES
LOPES:47084286691

Assinado de forma digital
por HAROLDO DE MORAES
LOPES:47084286691
Dados: 2023.04.17 08:05:56
-03'00'

Testemunha 1

Ayla plates Silva 088.352.066-42

Testemunha 2