

ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

Por mútuo acordo e pela melhor forma de direito as partes celebram o presente instrumento aditivo ao contrato de locação, conforme os termos abaixo pactuados:

Instrumento aditivo ao contrato de locação não residencial celebrado por prazo determinado de **3 (três) meses**, com início em **04/01/2025 (quatro de janeiro de dois mil e vinte e cinco)** e término **03/04/2025 (três de abril de dois mil e vinte e cinco)**, do imóvel situada na **Rua Maria Das Neves Costa Amaral, nº 297, bairro Inácio Martins, na cidade de Viçosa/MG, CEP: 36574-244**, entre;

LOCADOR(A): MIGUEL RIBON JUNIOR, brasileiro, casado, engenheiro florestal, portador da carteira de identidade no MG-2.733.992, inscrito no CPF sob o nº 545.974.126-20, residente e domiciliado a Avenida P. H. Rolfs, no 100, bairro Centro, na cidade de Viçosa/MG, CEP: 36570-087, neste ato representado pela **S.M NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica com sede nesta cidade de Viçosa/MG sito na Avenida P.H Rolfs, Nº 81, Loja 01, térreo, bairro Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 26.300.583/0001-60, CRECI PJ 5398, aqui representada por seu sócio/administrador **NAICHE SALTARELLI MARTINS**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da carteira de identidade nº M 8.479.611SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 043.576.426-80, com endereço profissional na imobiliária acima citada, doravante denominados simplesmente **LOCADOR(A)**.

LOCATARIO(A): SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE VIÇOSA - MG, autarquia municipal criada por lei municipal no 541/69, com sede a Rua do Pintinho, s/n bairro Bela Vista, na cidade de Viçosa/MG, inscrito no CNPJ: 25.947.276/0001-02, representado neste ato por seu representante legal **MAUSARENE DAS GRAÇAS GUEDES VIANA**, diretora presidente, com endereço de trabalho na empresa acima descrita, doravante denominados simplesmente **LOCATARIOS**.

Todos já qualificados no contrato original acordam entre si **A RENOVAÇÃO DO PRAZO CONTRATUAL E O REAJUSTE DO ALUGUEL**, nos seguintes termos:

DO PRAZO DA LOCAÇÃO

Clausula Primeira: Fica a locação contratada renovada pelo prazo de 03 (três) meses a partir de 04/01/2025 (quatro de janeiro de dois mil e vinte e cinco).

Parágrafo Primeiro: Findo o prazo contratual, caberá ao **LOCATÁRIO(A)**, 30 (trinta) dias antes da finalização deste, informar a imobiliária se deseja encerrar o

contrato devolvendo o imóvel para o proprietário ou abrir negociação para reajuste e renovação contratual, restando certo que a obrigação dessa informação é do **LOCATÁRIO(A)**, e caso não seja realizado, o proprietário poderá a vontade própria solicitar a devolução do imóvel.

Parágrafo Segundo: Transcorrido o prazo concedido no parágrafo primeiro, se o **LOCATÁRIO(A)** permanecer no imóvel por 30 (trinta) dias sem oposição do **LOCADOR(A)** ficará a locação prorrogada em todos os termos do contrato salvo o prazo contratual que passa a ser indeterminado, até a devolução do imóvel ou a concretização da renovação com o reajuste do contrato vigente.

Clausula Segunda: Encerrada a locação, o(a) **LOCATÁRIO(A)** deverá retornar de imediato o imóvel locado ao(à) **LOCADOR(A)**, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, com o procedimento de entrega das chaves junto a S.M Negócios Imobiliários Ltda., ficando vedado a qualquer outra pessoa não autorizada pela S.M Negócios Imobiliários Ltda.

Clausula Terceira: A presente locação só se considerará encerrada depois que o(a) **LOCADOR(A)** vistoriar o imóvel e verificar o exato cumprimento das obrigações do(a) **LOCATÁRIO(A)** quanto à conservação do imóvel locado, na forma prescrita neste contrato e este encerramento só se comprovará, apenas, mediante a formal assinatura das partes contratantes no termo de rescisão contratual.

Clausula Quarta: A partir do término do CONTRATO ou declaração de sua rescisão e se, mesmo assim, o(a) **LOCATÁRIO(A)** eventualmente permanecer na posse do imóvel em objeto, a relação “ex-locato” continuará regida pelas condições do CONTRATO terminado ou rescindido, no que se refere ao prazo da locação que se tornou extinto de pleno direito, com ampla ressalva do direito da interposição da ação de despejo e cominação das multas pactuadas e os contratados encargos da locação e no valor do aluguel que será aquele arbitrado pelo **LOCADOR(A)**, limitado ao valor de mercado.

Clausula Quinta: Fica o(a) **LOCADOR(A)** desde já autorizado(a) a ocupar, independentemente de ação ou medida de imissão de posse, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas e disposições legais, o imóvel objeto do presente contrato, caso fique comprovado o abandonado pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**.

VALOR DO ALUGUEL

Clausula Sexta: O aluguel será de **R\$1.065,30 (um mil e sessenta e cinco reais e trinta centavos)**, mais as despesas de prêmio do seguro complementar de incêndio, condomínio e IPTU, sendo que o comprovante de pagamento desses 02 (dois) últimos deverão ser apresentados mensalmente na **S.M NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA** sob pena de inadimplência, dando causa da rescisão contratual por culpa do locatário e consequente ação de cobrança e despejo.

Parágrafo Primeiro: o valor de aluguel reajustado começará a ser pago no vencimento de fevereiro de 2025 (dois mil e vinte e cinco) sendo referente ao mês de janeiro de 2025 (dois mil e vinte e cinco).

Parágrafo Segundo: O Iptu e o prêmio do seguro complementar obrigatório poderão ser cobrados junto ao boleto do aluguel. A falta de inclusão dos mesmos no boleto de aluguel, não exime o LOCATÁRIO da obrigação de procurar os órgãos competentes para obtenção da guia de pagamento e/ou, contatar a administradora para levantamento dos valores.

Parágrafo Terceiro: O Iptu e o prêmio do seguro complementar obrigatório poderão ser cobrados junto ao boleto do aluguel. A falta de inclusão dos mesmos no boleto de aluguel, não exime o LOCATÁRIO da obrigação de procurar os órgãos competentes para obtenção da guia de pagamento e/ou, contatar a administradora para levantamento dos valores.

Parágrafo Quarto: O locatário será responsável pela retirada dos boletos referentes a todas as despesas citadas nesta cláusula junto aos órgãos competentes, devendo comunicar à S.M NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA qualquer impeditivo, sob as penas decorrentes da rescisão contratual por culpa do locatário.

Parágrafo Quinto: O valor do aluguel será objeto de atualização monetária, ao final de cada ano de vigência deste CONTRATO, sendo, para tanto, aplicável o acumulado dos últimos 12 (doze) meses do IGP-M – Índice Geral de Preços Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, apenas quando o índice for positivo, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo, correspondendo a cada período anual anterior.

Parágrafo Sexto: Se, na vigência deste contrato, ou de sua prorrogação o índice de atualização vier a ser extinto, será usado aquele que vier substituí-lo, nos casos em que tal índice não mais refletir a variação do poder aquisitivo da moeda, fica convencionado expressamente que será substituído por outro, permitido por Lei, ou mesmo acordo entre as partes.

Parágrafo Sétimo: O Seguro incêndio deverá ser realizado através da imobiliária S.M Negócios Imobiliários com a corretora de seguros e seguradora por ela indicados. Este seguro será renovado anualmente, de forma automática e, esta renovação, será cobrada no boleto de aluguel.

Cláusula Sétima: Permanecem inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e condições pactuadas no primitivo contrato de Locação, que não conflitem com esse presente termo.

Por estarem justas e contratadas, firmam o presente termo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surta um só jurídico e legal efeito.

Viçosa/MG, 03 de janeiro de 2025.

LOCADOR(A):

S.M NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA

LOCATARIO(A):

MIGUEL RIBON JUNIOR

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE VIÇOSA - MG

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF: