

Recibo: 05/ Janeiro/2015
Paguete: 05/02/14 - R\$ 1.167,00 Milton
(Pag. em Março ref. fev/14)

1

Isento aluguel e gan. e dez.
e 50% juros

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE
ENTRE SI CELEBRAM, DE UM
LADO A FUNDAÇÃO PERCIVAL
FARQUHAR E MILTON CARLOS
ZATTA**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, **FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR**, entidade civil sem fins lucrativos, mantenedora da Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 20.611.810/0001-91, com sede no município de Governador Valadares/MG, na Rua Moreira Sales, 850, bairro Vila Bretas, neste ato representado pelo Presidente do seu Conselho Diretor, Sr. Edvaldo Soares dos Santos, doravante denominada **LOCADORA**, e de outro lado, **MILTON CARLOS ZATTA**, firma individual, inscrita no CNPJ sob o nº 00.519.932/0001-45, com endereço na Av. JK, nº 2.180, 3º andar, Bairro Vila Rica, Governador Valadares/MG, doravante denominado(s) de **LOCATÁRIO** celebram este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PRAZO DETERMINADO**, que se regerá pelo disposto na Lei 8.245/91 e alterações impostas pela Lei 12.112/09, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA – O presente contrato tem como objeto a locação da Cantina localizada na "Praça de convivência" e "Cantina localizada próximo ao DEC-ECOLÓGICO", ambas existentes no Campus II da Universidade Vale do Rio Doce – Univale, na Rua Israel Pinheiro, nº 2000, bairro Capim, Governador Valadares/MG com o fim específico de explorar, sem exclusividade nos sobreditos locais, atividades de cantina, lanchonete e restaurante, bem como de um "quiosque", servindo à comunidade acadêmica.

Parágrafo Único – O imóvel entregue na data da assinatura deste contrato, pela LOCADORA ao(a) LOCATÁRIO(A), possui as características contidas no laudo de vistoria anexo, que estes desde já aceitam expressamente.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SEGUNDA – A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para funcionamento de atividades de cantina, lanchonete e restaurante, bem como de um "quiosque", servindo à comunidade acadêmica do anexo.

DO LAUDO DE VISTORIA

CLÁUSULA TERCEIRA – As partes se obrigam a assinar o laudo de vistoria inicial do imóvel, discriminando seu real estado de conservação quando do início da locação, bem como seus defeitos e/ou vícios, incluindo a situação de pisos, forros, telhado, esquadrias, portas, janelas, fechaduras, pintura interna e externa, bem como as instalações hidráulicas e elétricas, além das benfeitorias existentes, especificando, sempre, o tipo de material empregado.

DO PRAZO

CLÁUSULA QUARTA – A presente locação terá o prazo de 60 (sessenta) meses, a iniciar-se no dia 05 de janeiro de 2010 e findar-se no dia 05 de janeiro de 2015, podendo ser prorrogado, desde que por Termo Aditivo.

DO VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

CLÁUSULA QUINTA – Como aluguel mensal, o LOCATÁRIO(A) se obriga a pagar o valor de R\$ 1.000,00 (Um mil reais), a ser efetuado diretamente à LOCADORA, ou à sua ordem, por via bancária, devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido, sob pena de pagamento da multa prevista na Cláusula Oitava.

Parágrafo primeiro – A LOCADORA isenta o LOCATÁRIO de efetuar o pagamento do aluguel referente aos 15 meses, iniciando em 01/02/2010 e terminando em 01/05/2011.

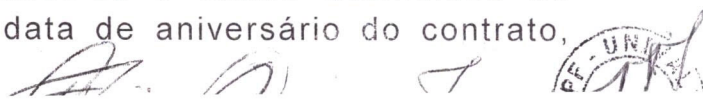
Parágrafo segundo – Durante o período descrito no parágrafo anterior, o LOCATÁRIO deverá cumprir com os demais encargos locatícios ora assumidos, inclusive luz, IPTU, água, etc.

Parágrafo segundo – A LOCADORA isenta, de forma integral, o LOCATÁRIO de efetuar o pagamento do aluguel referente aos meses de dezembro e janeiro e 50% (cinquenta por cento) do mês de julho, durante todo o período contratual, em decorrência do recesso escolar.

CLÁUSULA SEXTA – As despesas mensais diretamente relacionadas ao consumo de água e energia elétrica, bem como os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, durante a vigência deste contrato, ficarão sob a responsabilidade do(a) LOCATÁRIO(A).

DO REAJUSTE

CLÁUSULA SÉTIMA – O valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato, sendo determinado com base na aplicação do INPC, considerando-se o índice acumulado no período 12 (doze) meses anteriores à data de aniversário do contrato,



garantindo o valor atual caso o índice de reajuste acumulado seja negativo.

DO ATRASO NO PAGAMENTO

CLÁUSULA OITAVA – O(A) LOCATÁRIO(A), não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na cláusula quinta, fica obrigado a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, além de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC.

DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

CLÁUSULA NONA – Obriga-se a LOCADORA a:

- I. Entregar ao(a) LOCATÁRIO(A) o imóvel descrito na cláusula primeira em condições de servir ao uso previsto na cláusula segunda deste contrato;
- II. Garantir o uso normal e pacífico do bem alugado durante o prazo da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – Obriga-se o(a) LOCATÁRIO(A) a:

- I. Pagar o aluguel nos prazos e condições pactuadas;
- II. Pagar todas as despesas decorrentes da locação, quais sejam, consumo de água, luz, telefone, gás, bem como aquelas despesas consideradas ordinárias de condomínio, devendo ser salgadas nos prazos estipulados para pagamento do aluguel, sob pena dos acréscimos respectivos.
- III. Pagar IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana e as taxas municipais incidentes sobre o imóvel locado;
- IV. Cumprir com as normas emanadas pelo Poder Público, notadamente às atinentes às questões de saúde pública e Vigilância Sanitária.
- V. Manter o imóvel locado em boas condições de higiene e conservação, zelando pelas instalações hidráulicas e elétricas, enquanto perdurar a locação (conforme laudo de vistoria inicial assinado pelas partes);
- VI. Proceder à limpeza nas áreas da cantina e adjacências, devendo os LOCATÁRIO(A) manter latões adequados para recolhimento dos detritos;
- VII. Utilizar-se do imóvel segundo o uso convencionado na cláusula segunda deste instrumento;
- VIII. Não ceder, alugar ou transferir o uso do bem alugado, no todo ou em parte, seja a que título for, ou seja, é vedada a sublocação;

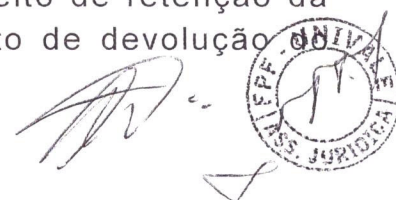


- IX. Praticar preços compatíveis com os da praça e manter os preços expostos em local de fácil visibilidade;
- X. Realizar no imóvel apenas as modificações autorizadas por escrito pela LOCADORA, nos termos da cláusula décima primeira deste contrato;
- XI. Servir-se do imóvel única e exclusivamente para fins comerciais, constituindo infração contratual, passível de rescisão do presente contrato, a violação desta cláusula;
- XII. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito ocorrido no imóvel;
- XIII. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos, bem como qualquer correspondência, documento, intimação, multa ou exigência de autoridade pública, referentes ao imóvel, ainda que dirigida ao(a) LOCATÁRIO(A).
- XIV. Permitir que a LOCADORA vistorie o imóvel, sempre que esta o entenda necessário, desde que haja prévia comunicação;
- XV. Fazer, às suas expensas, as reparações de eventuais danos que causar ao imóvel, com ressalva das deteriorações oriunda do uso normal do prédio;
- XVI. Responsabilizar, única e exclusivamente, pelas obrigações oriundas do vínculo empregatício em relação a seus empregados, isentando a LOCADORA por quaisquer obrigações trabalhistas assumidas pelo mesmo.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Somente por autorização expressa da LOCADORA, poderão ser realizadas alterações no imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A), às suas expensas, visando conferir maior funcionalidade de utilização do imóvel, vedadas aquelas que exijam modificações na fachada e/ou estrutura, bem como aquelas que impliquem na ampliação da área construída, devendo constar na mencionada autorização da LOCADORA a necessidade ou não de o(a) LOCATÁRIO(A), devolver o imóvel sem as referidas alterações.

Parágrafo Único – Toda e qualquer benfeitoria efetuada no imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A) incorporarão ao patrimônio da LOCADORA, não cabendo ao(a) LOCATÁRIO(A) qualquer direito de haver da LOCADORA ressarcimento ou indenização, ou mesmo a argüir direito de retenção da mesma, seja quando de suas realizações, seja no ato de devolução do imóvel pelo(a) LOCATÁRIO(A).



DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – os dias e horários de funcionamento da cantina serão os mesmos das Unidades de ensino mantidas pela LOCADORA, exceto em casos de Seminários, Cursos ou Festas do corpo docente e discente.

DOS SERVIÇOS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Fica expressamente proibida a venda de bebidas alcoólicas, cigarros, sobretudo a estudantes, professores, funcionários.

Parágrafo único – O(A) LOCATÁRIO(A) se compromete a manter o serviço de cantina no mais alto nível possível, oferecendo sempre produtos de boa qualidade, proporcionando bom atendimento, além de atender às normas de vigilância sanitária.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A teor do art. 53 da Lei n. 8.245/91, o presente contrato poderá ser rescindido, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial:

- I. por acordo entre as partes, mediante Aviso Prévio de 30 (trinta) dias;
- II. no caso de infração à lei ou às cláusulas contratuais, por qualquer das partes;
- III. em virtude da falta de pagamento do aluguel;
- IV. para realização de reparações urgentes no imóvel, determinadas pelo Poder Público, desde que não possam ser executadas com a permanência do(a) LOCATÁRIO(A) no bem ou, podendo, este não consinta.

DAS CONDIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Regem as disposições deste contrato as normas insertas na Lei Federal n. 8245/91 e suas modificações posteriores.

Parágrafo primeiro – Incidindo desapropriação sobre o imóvel objeto do presente contrato, ficam LOCADORA e LOCATÁRIO(A), desobrigados do cumprimento de todas as cláusulas deste instrumento, ressalvando-se os direitos e deveres até a imissão de posse pelo Poder Público.

Parágrafo segundo – Caso não haja renovação contratual, o(a) LOCATÁRIO(A) se obriga à entrega do imóvel tal qual a encontrou, ou seja, pintado e conservado, sem nenhum estrago físico que possa caracterizar prejuízo à LOCADORA.



Parágrafo terceiro – Fica estipulada a multa no valor de três meses de aluguel, na qual incorrerão o(a) LOCATÁRIO(A), caso descumpra qualquer cláusula deste instrumento, com a faculdade para a parte inocente poder considerar simultaneamente rescindido o contrato, independente de qualquer formalidade. A igual penalidade estará sujeita a LOCADORA, caso descumpra os termos deste Contrato.

DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o foro da comarca de Governador Valadares/MG, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Por estarem assim justos e contratados, e de pleno acordo com todas as cláusulas aqui estipuladas, firmam as partes o presente instrumento em 02(duas) vias de igual teor e forma, para os devidos fins e efeitos legais, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Governador Valadares, 5 de Fevereiro de 2010.

Locatário(a):

Milton Carlos Zatta

Nome:

MILTON CARLOS ZATTA

Fundação Percival Farquhar

Locador(A):

Edvaldo Soares dos Santos
Presidente

Nome:

FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR



Testemunhas:

1) _____

Nome:

CPF:

2) _____

Nome:

CPF:

FPF

PP. 1407/100

TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO A FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR E MILTON CARLOS ZATTA

FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR, entidade civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.611.810/0001-91, Inscrição Estadual isenta, com sede no município de Governador Valadares/MG, na Rua Israel Pinheiro, 2000, no bairro Universitário, representada neste ato pelo presidente de seu Conselho Deliberativo, Sr. **RÔMULO CÉSAR COELHO LEITE**, mantenedora da **UNIVALE – UNIVERSIDADE VALE DO RIO DOCE**, doravante denominada **FPF/UNIVALE**, e **MILTON CARLOS ZATTA**, firma individual, inscrita no CNPJ sob o nº 00.519.932/0001-45, com endereço na Av. JK, nº 2.180, 3º andar, Bairro Vila Rica, Governador Valadares/MG, doravante denominado(s) de **LOCATÁRIO**, na melhor forma de direito, decidem firmar o presente Termo Aditivo ao Contrato de Locação de Imóvel de Prazo Determinado, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO - O presente contrato tem como objeto a locação da Cantina localizada na **Praça de conveniência** e Cantina localizada próximo ao **DEC-ECOLÓGICO**, ambas localizadas no Campus II da Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE, na Rua Israel Pinheiro, nº 2000, bairro Capim, Governador Valadares/MG com o fim específico de explorar, sem exclusividade, nos sobreditos locais, atividades de cantina, lanchonete e restaurante, bem como de um “quiosque”, servindo à comunidade acadêmica.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA - Prorroga-se **para o dia 1º de setembro de 2022** o prazo de vigência estabelecido na Cláusula Segunda do Contrato ora aditado.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL – O valor do aluguel mensal é de R\$ **R\$ 1.784,00 (um mil e setecentos e oitenta e quatro reais)**, devendo o pagamento ser efetuado diretamente à FPF/UNIVALE, ou à sua ordem, por via bancária, devendo fazê-lo até o quinto dia útil de cada mês, sob pena de pagamento da multa prevista na Cláusula Oitava do contrato principal.

§1º- Durante a vigência deste Termo Aditivo será concedido ao Locatário **desconto de 20% (vinte por cento)** sobre o valor do aluguel mensal, como forma de mitigar os efeitos da pandemia sobre a atividade do Locatário.

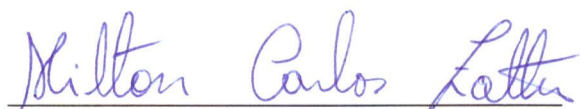
§2º- Conforme previsto na Cláusula Sétima do contrato principal, o valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato, caso seja renovada, sendo determinado com base na aplicação do INPC, considerando-se o índice acumulado no período 12 (doze) meses anteriores à data de aniversário do contrato, garantindo o valor atual caso o índice de reajuste acumulado seja negativo.

FPF

CLÁUSULA QUARTA – DAS DEMAIS CLÁUSULAS - Ratificam-se as demais cláusulas do contrato original, as quais permanecem em pleno vigor naquilo em que não contrariar os termos deste Termo Aditivo.

E por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e valia, na presença de testemunhas abaixo relacionadas.

Governador Valadares, 6 de setembro de 2021.



MILTON CARLOS ZATTA
LOCATÁRIO



FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:

Ident. nº:

Nome:

Ident. nº: