

Vencº: 31/07/18

21

Vencº: 31/07/18

23

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

De um lado, **FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR**, entidade civil sem fins lucrativos, mantenedora da UNIVALE – Universidade Vale do Rio Doce, inscrita no CNPJ/MF sob o n°. 20.611.810/0001-91 com sede no município de Governador Valadares/MG, na Rua Israel Pinheiro, 2000, Bairro Universitário, neste ato representado pelo Presidente do seu Conselho Diretor. Sr. **RÔMULO CÉSAR COELHO LEITE**, doravante denominada **LOCADORA**, e, de outro lado, **MILTON CARLOS ZATTA**, firma individual, inscrita no CNPJ sob o n° 00.519.932/0001-45, com endereço na Rua Quintiliano Costa, 430, Apto 201, Bairro Vila Rica, Governador Valadares/MG, doravante denominado de **LOCATÁRIO**, celebram este instrumento particular de **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PRAZO DETERMINADO**, que se regerá pelo disposto na Lei 8.245/91 e alterações impostas pela Lei 12112/09, mediante as cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO DO CONTRATO

CLÁUSULA PRIMEIRA — Este instrumento tem como objeto a locação da **Cantina do P-1** localizada na Rua Juiz de Paz José de Lemos, nº 695, Bairro Vila Bretas, Governador Valadares/MG com o fim específico de explorar, no sobredito local, atividades de cantina e lanchonete.

§ 1º — O imóvel, entregue na data da assinatura deste contrato pela **LOCADORA** ao **LOCATÁRIO**, possui as características contidas no laudo de vistoria anexo, que os contratantes desde já aceitam expressamente.

§ 2º — O **LOCATÁRIO** se incumbirá de realizar as necessárias obras de reforma e adequação do imóvel para a exploração das atividades estabelecidas, em conformidade com a legislação vigente, especialmente a sanitária, e arcará com todos os custos decorrentes, ficando esclarecido que não haverá nenhum abatimento no valor da locação ora estabelecida.

DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

CLÁUSULA SEGUNDA — A presente locação destina-se exclusivamente ao uso do imóvel para funcionamento de atividades de cantina e lanchonete.

100

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 12(doze) meses, iniciando-se em 31 de julho de 2017, podendo ser prorrogada, desde que por Termo Aditivo.

DO VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

CLÁUSULA QUINTA — Como aluguel mensal, o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar o valor de R\$732,00 (setecentos e trinta e dois reais), a ser efetuado diretamente a LOCADORA, ou a sua ordem, por via bancária, devendo fazê-lo **ate o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido**, sob pena de pagamento da multa prevista na Cláusula Oitava.

Parágrafo Primeiro — O valor descrito no *caput* terá vigência até o dia 31/12/2017.

Parágrafo Segundo — Para o período de 1º de janeiro de 2018 a 31 de julho de 2018, o valor mensal do aluguel será acordado pelas partes até o dia 31/12/17, que será retratado mediante termo aditivo.

Parágrafo Terceiro — A LOCADORA isenta, de forma integral, o LOCATÁRIO de efetuar o pagamento do aluguel referente ao mês de janeiro/2018 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 LOCATÁRIO.



DO REAJUSTE

CLÁUSULA SÉTIMA – Após cada período de 12(doze) meses, a contar de 1º/01/2018, o valor do aluguel estabelecido conforme previsto na Cláusula Quinta, Parágrafo Primeiro, será reajustado com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no período de 12 (doze) meses anteriores, mantendo-se o valor vigente caso o índice de reajuste para período seja negativo.

DO ATRASO NO PAGAMENTO

CLÁUSULA OITAVA — O LOCATÁRIO, não vindo a efetuar o pagamento do aluguel ate 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 LOCATÁRIO 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 LOCATÁRIO 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 saldadas 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 as atinentes as 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 o LOCATÁRIO 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 a 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, as 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 de quaisquer obrigações trabalhistas assumidas pelo mesmo.

DAS BENFEITORIAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA — Somente por autorização expressa da LOCADORA, poderão ser realizadas alterações no imóvel pelo LOCATÁRIO as 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 LOCATÁRIO, devolver o imóvel sem as referidas alterações.

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



DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA — Os dias e horários de funcionamento da cantina serão os mesmos de funcionamento da FACE, 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 LOCATÁRIO 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 as 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 as 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 LOCATÁRIO 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 desobrigados do cumprimento de todas as cláusulas deste instrumento, ressalvando-se os direitos a deveres até a imissão de posse pelo Poder Público.

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

Parágrafo terceiro — Fica estipulada a multa no valor de três meses de aluguel, na qual incorrerão o LOCATÁRIO, 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.

Par 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, 31 de julho de 2017.

Locatário: Milton Carlos Zatta
Nome: MILTON CARLOS ZATTA

Locador: 
Nome: FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR

Testemunhas:

1) _____
Nome:
CPF:

2) Elio Antonio Lacerda
Nome:
CPF: Elio Antonio Lacerda
Tesoureiro - FPF

FPF

68210

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 do P-1** localizada na Rua Juiz de Paz José de Lemos, nº 695, Bairro Vila Bretas, Governador Valadares/MG com o fim específico de explorar, no sobredito local, atividades de cantina e lanchonete

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA - Prorroga-se **para o dia 1 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\$ 790,00 (setecentos e noventa 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 **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,

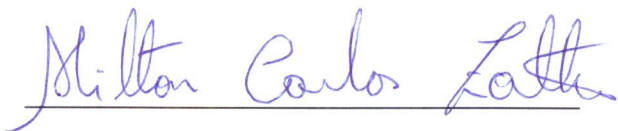
FPF

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.

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.

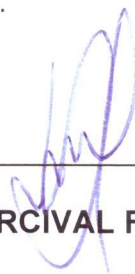
E por estarem justas e contratadas, firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e valia, na presença de testemunhas abaixo relacionadas.

Governador Valadares, 6 de setembro de 2021.



MILTON CARLOS ZATTA

LOCATÁRIO



FUNDAÇÃO PERCIVAL FARQUHAR

LOCADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:

Ident. nº:

Nome:

Ident. nº: