



ANEXO I

MINUTA DO CONTRATO

A PRESENTE MINUTA PODERÁ SOFRER AJUSTES OU ALTERAÇÕES

N.º XXXX/2018

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORA: ASSOCIAÇÃO PRÓ-ENSINO SUPERIOR EM NOVO HAMBURGO – ASPEUR, mantenedora da Universidade Feevale (Portaria n.º 346, de 10.03.2017, do MEC), com sede em Novo Hamburgo, neste Estado, na ERS-239, 2755, Bairro Vila Nova, 93525-075, inscrita no CNPJ sob n.º 91.693.531/0001-62, com Estatuto Social Primitivo registrado no Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas desta cidade, em 8 de julho de 1969, no livro A-1 de Registro de Sociedades Civas, sob n.º 281, folha 93, com a última Consolidação Estatutária ali averbada em 04 de junho de 2018, Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Eleição e Posse da Diretoria e de seus respectivos conselhos ali arquivada em 04 de junho de 2018 e Ata de Posse ali arquivada em 29 de junho 2018, representada em conjunto por seu presidente Roberto Cardoso; por seu tesoureiro Everton Luis Meinhart, e pelo seu superintendente Osvaldo Schmitt Júnior, todos brasileiros, casados e com endereço profissional na cidade de Novo Hamburgo, neste Estado.

LOCATÁRIA: XXXXXXXX LTDA, inscrita no CNPJ sob n.º XXXXXXXX, com sede na cidade de XXXXXXXX, neste Estado, na XXXXX, n.º XXXXX, CEP: XXXXXX, com Contrato Social registrado na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob n.º XXXXXXXX, representado por seus sócios, XXXXXXXX (QUALIFICAR) e XXXXXXXX (QUALIFICAR) xxxxxxxxxxxx.

As partes acima nomeadas e qualificadas declaram, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, ter justo e contratado, entre si, a locação do espaço a seguir caracterizado, locação esta que se regerá de conformidade com o Edital XXX N.º xxxx/2018, a Lei N.º 8.245/91 e pelo Código Civil onde aquela for omissa, e mediante as cláusulas e condições seguintes, reciprocamente aceitas, aqui convencionadas:

PRIMEIRA: o presente contrato refere-se à locação de espaço com aproximadamente xxxm² localizado no xxxxx, no Câmpus xx da locadora.

SEGUNDA: o referido empreendimento terá seu funcionamento de segunda à sexta-feira, no horário das 8h15min às 22h e sábados das 8h15min às 15h, além



da possibilidade do funcionamento em horários extraordinários, quando da realização de eventos/atividades institucionais, mediante autorização prévia da locadora.

§ 1.º A locatária se compromete com o fornecimento de todo o mobiliário e equipamentos necessários para o seu pleno funcionamento.

§ 2.º A locatária fica autorizada, mediante a prévia e expressa autorização da locadora, a colocar letreiros em frente ao local, de modo a demonstrar a sua existência e a atividade ali exercida, desde que não danifique ou prejudique esteticamente o conjunto do prédio, sendo vedada a colocação de cartazes escritos à mão ou sem coerência com a programação visual da empresa.

§ 3.º A locatária será instalada no Câmpus II da Universidade Feevale, sendo assim, deverá atuar com discrição e de acordo com todo regramento específico daquele ambiente acadêmico.

TERCEIRA: a locatária, às suas custas, deverá obter todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das atividades que realizar no imóvel locado, responsabilizando-se pelos ônus e danos decorrentes da prática dessas atividades. Da mesma forma, os impostos de qualquer espécie e as taxas incidentes sobre o bem locado, são de responsabilidade da locatária.

Parágrafo Único. A locatária fica igualmente obrigada a efetuar seguro para os equipamentos, instalações e pessoas, sendo que a cópia da referida apólice deverá ser entregue para a locadora, em 30 (trinta) dias úteis, a contar do início do prazo de locação.

QUARTA: o prazo da locação é de 48 (quarenta e oito) meses, iniciando a partir da assinatura do presente instrumento, podendo ser renovado, por meio de Termo Aditivo ou rescindido, mediante notificação prévia e por escrito com 60 (sessenta) dias de antecedência.

QUINTA: antes do término do prazo de locação, não poderá a locadora retomar o imóvel, salvo se motivado por infração contratual da locatária e/ou ainda por necessidade e/ou conveniência da locadora, mediante prévio aviso com 60 (sessenta) dias de antecedência, e nem poderá a locatária devolvê-lo à locadora, sob pena de pagamento pela locatária, de multa correspondente ao valor de 03 (três) meses de aluguel.

SEXTA: a locatária pagará a título de aluguel o valor mensal de R\$ xxx (xxxx) por metro quadrado, perfazendo nesta data o valor de R\$ xxxx (xxxxx). Os vencimentos recairão no dia 10 de cada mês subsequente ao vencido e será pago mediante boleto bancário a ser enviado mensalmente pela locadora à locatária. Os aluguéis e encargos que não forem quitados dentro do prazo serão corrigidos monetariamente pelo índice oficial e acrescidos da multa de 2% (dois por cento) e dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

§ 1.º Além do pagamento do aluguel, constante do *caput*, a locatária pagará

pelas despesas operacionais de sua atividade econômica, tais como contas de energia elétrica e telefone, devendo contratar estes serviços diretamente com as empresas concessionárias.

§ 2.º Após 30 (trinta) dias de inadimplência, a locadora está autorizada a emitir título de créditos, caso não pagos esses títulos podem ser apontados para protesto e/ou encaminhados diretamente aos órgãos de restrição ao crédito e/ou ainda, encaminhados diretamente à cobrança judicial.

§ 3.º O não pagamento de 02 (duas) parcelas implicará na rescisão imediata do presente contrato, devendo a locatária devolver o imóvel em até 15 (quinze) dias, nas condições previstas neste instrumento.

§ 4.º O não recebimento do boleto bancário até a data de vencimento ou ainda a opção da locatária pelo serviço DDA (Débito Direto Autorizado) junto aos seus bancos, não os eximem do pontual pagamento da parcela a ser efetuada diretamente no Setor de Atendimento, e implicam no pagamento pelos contratantes, da taxa referente à respectiva baixa do boleto bancário.

SÉTIMA: o aluguel convencionado na cláusula 6.^a será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, de acordo com a variação acumulada do IGP-M, enquanto durar a locação, ficando ainda expressamente convencionado que, se na vigência deste contrato ou de sua prorrogação, nova lei ou ato normativo do poder executivo venha a reduzir ou ampliar o prazo do reajuste, hoje vigente, o novo prazo será automaticamente aplicado nos futuros reajustamentos deste contrato e que se o IGP da Fundação Getúlio Vargas for extinto, será substituído pelo IPC/FIPE/USP, ou outro índice que venha ser legalmente fixado.

OITAVA: o imóvel é locado exclusivamente para explorar a atividade de xxxx, xxxx, ficando proibidos, sob pena de rescisão contratual, a mudança de destinação e o empréstimo do prédio, sejam totais ou parciais, sem prévio consentimento da locadora, dado unicamente por escrito.

Parágrafo Único. Fica desde já vedada a comercialização de cigarros, bebidas alcoólicas e entorpecentes, bem como a comercialização de produtos com a marca da Aspeur/Feevale.

NONA: fica expressamente vedada a cessão, a transferência, empréstimo ou a sublocação total ou parcial do espaço locado.

DÉCIMA: a locatária declara que examinou previamente o imóvel e que se encontra em boas condições de uso de higiene, com suas dependências pintadas e reparadas. Como meio de constatação do estado encontrado do imóvel, será preenchido e firmado, por ambas as partes, os anexos termos de vistoria inicial e final da locação (Termo de Vistoria de Recebimento de Imóvel e Termo de Vistoria de Imóvel – Encerramento de Contrato), constituindo-se, assim, como marcos probatórios da situação de recebimento e devolução dos imóveis.

Parágrafo Único. Fica desde já acordado que a locatária não terá direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias realizadas. A locatária obriga-se a zelar por sua boa conservação e a fazer de imediato e por sua conta todas as reparações dos estragos a que der causa no curso da locação, devendo restituir o prédio, no fim da locação, no mesmo estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

DÉCIMA PRIMEIRA: é vedado à locatária, sob pena de rescisão da locação, fazer no prédio e em suas dependências, quaisquer benfeitorias ou alterações, sem prévio consentimento escrito da locadora. Em consequência, não terá o inquilino nenhum direito à indenização ou retenção pelas benfeitorias que, infringindo este contrato, venha a efetuar. É igualmente defeso a colocação de aparelhos de ar condicionado, de antenas de rádio e televisão nas partes externas do prédio, sem referida autorização prévia, conforme procedimento para obras e reformas anexo.

DÉCIMA SEGUNDA: no espaço locado, não é permitido depositar materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, ficando a locatária responsável pelos danos que causar.

DÉCIMA TERCEIRA: a locatária se obriga, sob pena de rescisão da locação, por si e seus frequentadores, a evitar a prática de atos que possam perturbar a tranquilidade, a moral e os bons costumes, devendo responder pelas multas eventualmente aplicadas.

DÉCIMA QUARTA: fica acordado que nos procedimentos judiciais relativos a ações de despejo, consignação em pagamento de aluguéis e acessórios da locação, revisionais de aluguel e renovatórias de locação, a citação intimação ou notificação serão feitas mediante correspondência com aviso de recebimento.

DÉCIMA QUINTA: constituem casos de rescisão, de pleno direito, do presente contrato, além dos indicados nas cláusulas anteriores e na lei, mais os seguintes: a) falta de pagamento dos aluguéis e encargos no prazo fixado no presente instrumento; b) desapropriação do imóvel locado, ou incêndio que impeça o seu uso; c) abandono do imóvel ou descaso manifesto do inquilino pela sua conservação; d) se a locatária impedir a vistoria do imóvel pela locadora.

DÉCIMA SEXTA: a falta de cumprimento de qualquer cláusula contratual sujeitará o infrator a uma multa no valor de três meses de aluguel atualizado, em benefício da outra parte, sem prejuízo da exigibilidade das demais penalidades constantes neste instrumento, especialmente dos honorários advocatícios, que serão devidos sempre que houver intervenção de advogado.

DÉCIMA SÉTIMA: ao encerrar-se a locação, deverá a locatária devolver o espaço locado livre e desembaraçado, bem como proceder os reparos e a pintura necessária para repô-lo no estado em que foi locado, somente cessando a fluência dos aluguéis e encargos, ou dos valores a eles correspondentes,

quando o imóvel finalmente se encontrar nas condições devidas, e uma vez satisfeita as demais exigências acima especificadas.

DÉCIMA OITAVA: fica acordado e esclarecido que: a) o recibo do aluguel vale para o mês a que se refere e não prova pagamento dos meses anteriores, nem quitação de majorações e encargos que não tenham sido cobrados na época própria; b) não poderá a locatária sustar o pagamento de aluguéis e encargos sob o pretexto de não ter sido atendido em alguma exigência ou solicitação feita; c) salvo declaração escrita da locadora, quaisquer tolerâncias ou concessões por ela feitas não implicam em renúncia de direitos ou de alteração contratual, não podendo ser invocadas pela locatária como precedente para se furtar ao cumprimento do contrato; d) se a locatária não receber em tempo hábil o boleto para pagamento do aluguel na rede bancária, deverá comparecer ao setor financeiro da locadora e efetuar o pagamento no prazo fixado na Cláusula 3.^a; e) nas ações de despejo por falta de pagamento, não se admitirá a emenda da mora se a locatária já houver utilizado essa faculdade por duas vezes nos doze meses imediatamente anteriores à propositura da ação; f) é assegurado à locadora o direito de vistoriar o prédio sempre que o julgar conveniente.

DÉCIMA NONA: a locadora não se responsabiliza por eventuais danos que a locatária e/ou terceiros venham a sofrer em decorrência de inundações, transbordamentos, incêndios ou qualquer outro acontecimento fortuito que por ventura ocorra no imóvel locado.

VIGÉSIMA: a locadora reserva-se o direito de, havendo por parte da locatária venda ou repasse do seu estabelecimento comercial, não manter o contrato vigente. Caso seja intenção da locatária repassar as obrigações do contrato no momento da venda ou repasse, deverá notificar previamente a locadora dos termos da negociação, podendo esta concordar ou não com a manutenção do contrato.

VIGÉSIMA PRIMEIRA: para dirimir eventuais questões relacionadas com este contrato, elegem as partes o foro de Novo Hamburgo, RS, e renunciam a qualquer outro, por mais especial que seja.

E assim, justos e contratados, declarando expressamente que leram e aceitaram todas as cláusulas do presente contrato, e que não têm nenhuma alteração a propor, assinam este instrumento em duas vias, com duas testemunhas, na forma e para fins de direito.

Novo Hamburgo, xx de xx de 2018.

Roberto Cardoso
Presidente Aspeur
Locadora.

XXXXXX,
Locatária,



Everton Luis Meinhart
Locadora

Oswaldo Schmitt Júnior
Superintendente Executivo
Locadora

Testemunha:

Testemunha:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF: