

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL E
OUTRAS AVENÇAS

I- DAS PARTES

LOCADORA/EMPREENDEDORA JJPS – ENGENHARIA E SERVIÇOS, sociedade empresarial limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.159.404/0001-25, com sede Rua Iracema Brasiliense, nº 22, inscrita Letra C, Bairro Buritis, em Belo Horizonte/MG, CEP: 30575-355, neste ato representada por seu administrador RENATO CÂNDIDO DE REZENDE, brasileiro, casado, engenheiro, portador da CI nº M-3.596.148, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF sob nº 555.674.526-91, residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominada **LOCADORA/EMPREENDEDORA**; e

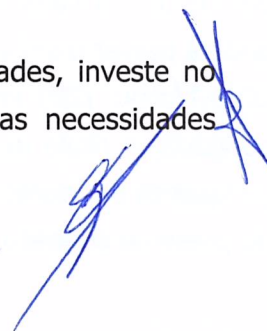
LOCATÁRIA: INSTITUIÇÃO ADVENTISTA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL ESTE BRASILEIRA, pessoa jurídica de direito privado de fins não econômicos, constituída sob a forma de entidade beneficente com objetivos assistenciais, educacionais, culturais e filantrópicos, inscrita no CNPJ/MF o nº 73.686.370/0003-60, com sede regional na Avenida Portugal, nº 931, Bairro Santa Amélia, em Belo Horizonte/MG, CEP: 31.550-000, neste ato, representada pelo Sr. Silvanio Zahn, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade nº 1321893 (SSP/ES), inscrito no CPF/MF nº 074.690.107-00, domiciliado nesta capital, doravante designada **LOCATÁRIA**;

II – DA ADMINISTRADORA DA LOCAÇÃO

A presente locação será administrada pela procuradora da LOCADORA/EMPREENDEDORA, **VIA NOBRE CORRETORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA-ME**, inscrita no cadastro de pessoa jurídica sob o nº 29.330.415/0001-05, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 2.197, loja 03, bairro Buritis, em Belo Horizonte/MG, CRECI-PJ 3329, neste ato representada pelo sócio **MAURÉDSON MARTINS DOS SANTOS JÚNIOR**, brasileiro, corretor de imóveis, solteiro, portador da Carteira de Identidade nº M 8.267.821 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 033.677.186-02, inscrito no CRECI nº 13.182-4ª região, com o mesmo endereço da sociedade, doravante denominada **ADMINISTRADORA**.

III – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CONSIDERANDO que a LOCADORA/EMPREENDEDORA, dentre outras de suas atividades, investe no mercado imobiliário, construindo imóveis para locação a terceiros, de acordo com as necessidades específicas dos Locatários;



CONSIDERANDO que a LOCATÁRIA, dentre outras de suas atividades, atua na Rede Adventista de Educação, instituindo Escolas, Colégios, Internatos, Centros Educacionais, Faculdades e Universidades baseadas em princípios bíblicos para a Educação infantil (creche e pré-escola) e Ensinos Fundamental, Médio e Superior, sendo que os imóveis que ocupa precisam de condições e características especiais para o exercício de suas atividades;

CONSIDERANDO que a LOCATÁRIA utilizará o imóvel de acordo com os seus objetivos estatutários, incluindo e não se limitando à exploração das atividades de ensino na Educação Infantil (creche e pré-escola), Fundamental e Médio, mediante estabelecimento filial que será devidamente constituído mediante CNPJ próprio, para funcionamento no imóvel locado;

CONSIDERANDO que a LOCADORA/EMPREENDEDORA somente teve interesse em finalizar a construção de um prédio não residencial e adequá-lo às necessidades da LOCATÁRIA, com a condição essencial de que ela firmasse um contrato de locação com prazo determinado de no mínimo 120 (cento e vinte) meses;

CONSIDERANDO: que a LOCATÁRIA se comprometeu a celebrar a locação e cumprir a condição essencial de firmar o contrato de locação por prazo determinado de no mínimo de 120 (cento e vinte) meses, observadas as condições estabelecidas no presente Contrato de Locação;

CONSIDERANDO que os aluguéis previstos no presente instrumento, representam a remuneração da LOCADORA/EMPREENDEDORA em razão do investimento para locação do imóvel à LOCATÁRIA, sendo, assim, essencial que a LOCADORA/EMPREENDEDORA receba, no mínimo, a integralidade dos valores devidos e acordados a título de locação durante todo o período contratado;

CONSIDERANDO que a LOCATÁRIA reconhece que a LOCADORA/EMPREENDEDORA somente finalizará e adequará a construção do edifício para fins de atender às necessidades da LOCATÁRIA, e que se não fosse tal condição a LOCADORA/EMPREENDEDORA não teria interesse de investir no referido imóvel com as características que estão sendo aplicadas, possuindo, assim, este instrumento a característica de ser um contrato *intuitu personae*;

CONSIDERANDO as peculiaridades negociais do presente contrato, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual, nos termos estabelecidos na Lei Federal nº 8.245/91 (com as alterações da Lei Federal nº 12.744/12), (I) as partes acordam que o aluguel mensal, ainda nos casos de revisão, não poderá ser inferior ao valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor de mercado do imóvel objeto da locação; (II) a LOCADORA/EMPREENDEDORA não poderá reaver o imóvel durante o prazo de vigência do presente contrato, salvo por infração contratual da LOCATÁRIA; (III) em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pela LOCATÁRIA, ela ficará obrigada, a título de multa, a pagar de imediato e de uma só vez, junto com o último aluguel, 50% (cinquenta por cento) da soma dos valores dos aluguéis a vencer até o termo final do prazo determinado do presente contrato de locação;

CONSIDERANDO que a LOCATÁRIA adiantará à LOCADORA/EMPREENDEDORA o valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais) referente ao investimento necessário para a finalização e adequação do imóvel, sendo que tal valor será devidamente reembolsado pela LOCADORA/EMPREENDEDORA nos prazos e condições estabelecidos neste instrumento;

CONSIDERANDO que cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir com todas as obrigações ora assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

CONSIDERANDO que a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma das partes não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada e, não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

CONSIDERANDO que este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;

CONSIDERANDO que cada Parte está apta a cumprir as obrigações e as condições livremente aceitas e pactuadas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

CONSIDERANDO que nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

CONSIDERANDO que as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

CONSIDERANDO que cada parte tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;

CONSIDERANDO que as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação;

IV – DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS

As partes acima qualificadas firmam o presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS" – doravante denominado simplesmente de "Contrato", que se regerá pela Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações, entre elas a Lei Federal nº 12.744/2012,

bem como pelas disposições do Código Civil, aplicáveis à espécie, e em consonância com as cláusulas e as condições a seguir especificadas e mutuamente aceitas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO:

É objeto do presente CONTRATO a locação do imóvel constituído pelo edifício construído, mas não acabado, composto por 08 pavimentos, sendo que o 3º e 4º pavimentos são compostos por área de garagem/estacionamento e salas 301 e 401, os pavimentos 5º ao 9º são compostos por 10 salas cada e área descoberta no 5º pavimento e o 10º composto por uma sala e área descoberta, localizado na **Rua Rubens Caporali Ribeiro, nº 721, Bairro Buritis, em Belo Horizonte/MG**, com suas benfeitorias e pertences, do qual a LOCADORA/EMPREENDEDORA é titular dos direitos de propriedade.

1.1. Ficam excluídas do objeto da locação todas as lojas construídas no primeiro e segundo pavimentos, as quais não compõem o imóvel locado e cujos direitos de propriedade não pertencem à LOCADORA/EMPREENDEDORA.

1.2. A presente locação é feita em caráter personalíssimo, pelo prazo determinado de 120 (cento e vinte meses) meses, uma vez que a LOCADORA/EMPREENDEDORA finalizará a construção de um edifício no imóvel, bem como promoverá as adequações necessárias para a locação deste à LOCATÁRIA, conforme memorial descritivo e projeto a ser aprovado junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, que rubricados pelas partes, são integrantes deste contrato.

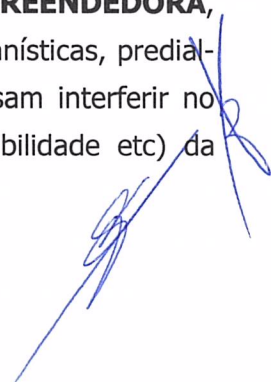
CLÁUSULA SEGUNDA: DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O imóvel destinar-se-á, exclusivamente, ao desenvolvimento e ao exercício das atividades da LOCATÁRIA – Instituição de Ensino, sendo que a construção do imóvel será finalizada para atender suas necessidades, de acordo com o projeto e memorial descritivo por ela solicitado, os quais ainda serão aprovados junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

2.1. Caberá a LOCATÁRIA obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessárias ao regular exercício das atividades que realizará no imóvel, eximindo-se a LOCADORA/EMPREENDEDORA de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, ressalvadas as hipóteses vinculadas às condições descritas no item "2.2" deste Cláusula, além de eventuais problemas estruturais do imóvel que lhe incumbam impeçam a obtenção de tais licenças e alvarás.

2.2. A **LOCATÁRIA** está isenta de toda e qualquer responsabilidade vinculada à obtenção da baixa de construção (habite-se) do imóvel locado, cuja obrigação é exclusiva da **LOCADORA/EMPREENDEDORA**, que se obriga, inclusive, a observar e cumprir as normas relacionadas às condições urbanísticas, predial-arquitetônica, geológicas, hidrológicas, ambientais e de zoneamento urbano, que possam interferir no licenciamento (Alvará de Locação de Funcionamento, Alvará Sanitário, AVCB, Acessibilidade etc) da atividade da **LOCATÁRIA**.

2.3. A LOCATÁRIA declara desde já:



- a) Estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no imóvel;
- b) Que a atividade que desenvolverá no imóvel em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades; e,
- c) Estar ciente das normas relativas ao zoneamento municipal e estadual, e das eventuais restrições de uso que, de maneira direta ou indireta, existem em relação imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA: DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

O prazo determinado da locação do imóvel é de 120 (cento e vinte) meses, com início da Locação quando da expedição do termo de imissão de posse, e término ao final dos 120 (cento e vinte) meses, podendo ser prorrogado mediante assinatura de termo aditivo entre as partes.

3.1. Após assinado pelas Partes, o contrato de locação poderá ser aditado a qualquer tempo, por iniciativa da LOCATÁRIA, com a finalidade de inserção, alteração e/ou substituição da parte LOCATÁRIA, que figurará na relação locatícia, para exploração e desenvolvimento das atividades econômica principal e secundárias de acordo com o escopo da locação, preservando-se os ônus e as obrigações previstos neste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA: DA FINALIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E ADEQUAÇÃO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA não possui, nem possuirá, qualquer obrigação ou responsabilidade referente à finalização da edificação já existente no imóvel, a qual será concluída exclusivamente pela LOCADORA/EMPREENDEDORA, salvo quanto às obrigações ressalvadas neste instrumento. Poderá a LOCATÁRIA, contudo, supervisionar a construção, de forma a verificar se estão sendo respeitados o Projeto e Memorial Descritivo, na forma dos anexos que rubricados pelas partes são integrantes deste contrato.

4.1. As obras de finalização da construção, de acordo com projeto a ser aprovado junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, constituem (I) instalação de elevadores, (II) construção de uma nova caixa de escadas, e (III) elaboração e aprovação de projeto de combate a incêndio (AVCB), o qual deverá obedecer às exigências da atividade a ser desenvolvida pela LOCATÁRIA (Instituição de Ensino).

4.2. Além das obras previstas no item anterior, ficará sob responsabilidade exclusiva da LOCADORA/EMPREENDEDORA a regularização da documentação do imóvel com a lavratura de escritura de permuta com o proprietário do terreno onde o imóvel está sendo edificado, e posterior registro; emissão e averbação de certidão de baixa da construção ("Habite-se"); bem como a emissão e averbação da certidão negativa de débitos junto ao INSS.

4.3. O início das obras mencionadas no item 4.1 deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste contrato, e deverão ser concluídas até o dia 30/06/2021, sem prejuízo das prorrogações decorrentes de força maior e caso fortuito, obras finais de acabamento, e, ainda, as hipóteses de alterações solicitadas pela LOCATÁRIA.

4.4. O imóvel será entregue, ao término do prazo ajustado no item anterior, com toda a parte estrutural finalizada, ficando à cargo da LOCATÁRIA a realização do acabamento final de acordo com seus padrões e exigências. Finalizadas as obras estruturais de responsabilidade da LOCADORA/EMPREENDEDORA, e das obras de acabamento de responsabilidade da LOCATÁRIA, a ADMINISTRADORA promoverá a vistoria do imóvel, a qual servirá como termo de vistoria inicial, cujas condições lá descritas deverão ser observadas pelas partes durante todo o prazo da locação.

4.5. Durante o prazo ajustado no item 4.3 será permitido que a LOCATÁRIA realize no imóvel as obras de acabamento e demais instalações que julgar necessárias, desde que estas não atrapalhem ou impeçam a conclusão das obras estruturais de responsabilidade da LOCADORA/EMPREENDEDORA. Sendo inviável a atuação em conjunto das partes no imóvel, a LOCATÁRIA deverá aguardar o término dos trabalhos da LOCADORA/EMPREENDEDORA para, então, finalizar o acabamento do imóvel.

4.6. O valor do investimento para o cumprimento das obrigações que incumbem à LOCADORA/EMPREENDEDORA descritas nos itens 4.1 e 4.2 importa em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e será custeado integralmente por esta.

4.7. Ao final das obras, a LOCADORA/EMPREENDEDORA, com 05 (cinco) dias de antecedência, convocará a LOCATÁRIA para realizar a vistoria final do prédio e assinar o termo de imissão na posse, sendo que se convocada e não comparecer à vistoria, considerar-se-á a LOCATÁRIA imitada na posse do imóvel, dando-se início o prazo da locação.

CLÁUSULA QUINTA: DA LIBERAÇÃO DOS RECURSOS PARA A REALIZAÇÃO DAS OBRAS PELA LOCADORA/EMPREENDEDORA

A fim de viabilizar a tomada de capital pela LOCADORA/EMPREENDEDORA e evitar que esta recorra a investidores ou instituições financeiras, a LOCATÁRIA disponibilizará o montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), mediante empréstimo, em 5 (cinco) parcelas, conforme abaixo:

- a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a serem pagos em uma única parcela, no ato da assinatura deste contrato, através de Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta de titularidade da LOCADORA/EMPREENDEDORA, da Caixa Econômica Federal, agência n.º 2923, conta corrente n.º 3493-0, Operação 003;
- b) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a serem pagos em uma única parcela, em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de assinatura deste contrato, através de Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta de titularidade da LOCADORA/EMPREENDEDORA, da Caixa Econômica Federal, agência n.º 2923, conta corrente n.º 3493-0, Operação 003;
- c) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a serem pagos em uma única parcela, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de assinatura deste contrato, através de

Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta de titularidade da LOCADORA/EMPREENDEDORA, da Caixa Econômica Federal, agência n.º 2923, conta corrente n.º 3493-0, Operação 003;

- d) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a serem pagos em uma única parcela, em até 90 (noventa) dias corridos, contados da data de assinatura deste contrato, através de Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta de titularidade da LOCADORA/EMPREENDEDORA, da Caixa Econômica Federal, agência n.º 2923, conta corrente n.º 3493-0, Operação 003;
- e) R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a serem pagos em uma única parcela, em até 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data de assinatura deste contrato, através de Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta de titularidade da LOCADORA/EMPREENDEDORA, da Caixa Econômica Federal, agência n.º 2923, conta corrente n.º 3493-0, Operação 003;

5.1. Os valores deverão ser pagos impreterivelmente nas datas de vencimento acima, sob pena das obras não serem concluídas no prazo ajustado no item 4.3. Havendo atraso no pagamento de quaisquer das parcelas, o prazo ajustado no item 4.3. será revisto pela LOCADORA/EMPREENDEDORA.

5.2. A LOCADORA/EMPREENDEDORA restituirá o valor descrito no *caput* desta cláusula através de descontos lançados sobre o valor do aluguel a ser pago pela LOCATÁRIA, conforme condições e prazos abaixo:

5.2.1. No período entre Janeiro/2022 e Dezembro/2024, inclusive, serão lançados descontos cujo valor corresponderá à diferença entre o valor do aluguel mínimo ajustado na cláusula sétima, e os 10% (dez por cento) da receita bruta da LOCATÁRIA com a atividade exercida no imóvel objeto desta locação.

5.2.2. A partir de Janeiro/2025, os descontos serão fixos, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) por mês, e serão aplicados até que todo o montante seja devidamente restituído à LOCATÁRIA, ainda que no último mês, este tenha que ser aplicado proporcionalmente.

5.3. Os valores tomados como empréstimo serão devolvidos integralmente à LOCATÁRIA reajustados de acordo com a variação positiva do IGP-M/FGV ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei, contados a partir da data de recebimento de cada parcela, até seu efetivo pagamento.

CLÁUSULA SEXTA: DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DAS OBRAS

A LOCADORA/EMPREENDEDORA, atuando como responsável pelo monitoramento e fiscalização das obras a serem realizadas, deverá efetuar vistorias no imóvel de maneira a verificar se a condução das mesmas se encontra em conformidade com o projeto e memorial descritivo a serem aprovados junto à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. O imóvel também poderá ser vistoriado, a qualquer tempo, por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela LOCATÁRIA para tal fim.

6.1. Sem prejuízo da realização das referidas vistorias, as partes elaborarão, em conjunto, nos 30 (trinta) dias anteriores à data de conclusão das obras, um LAUDO DE INSPEÇÃO mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão do empreendimento. Neste laudo, as partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação do prédio, bem como os demais trabalhos considerados como "Pendências Permitidas", as quais não inviabilizam o uso e posse do imóvel pela LOCATÁRIA.

6.2. Para a realização do LAUDO DE INSPEÇÃO mencionado no item anterior, a LOCADORA/EMPREENDEDORA comunicará por escrito à LOCATÁRIA, com aproximadamente 30 (trinta) dias de antecedência, a data de sua realização, sendo que o não comparecimento da LOCATÁRIA na data estipulada ensejará o aceite automático do imóvel, que será entregue no prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura do referido LAUDO DE INSPEÇÃO, tornando-se nesta hipótese, desnecessária a convocação para a vistoria prevista no item 4.6 da cláusula quarta.

6.3. Na data e horário estabelecidos no LAUDO DE INSPEÇÃO para a entrega da obra, a LOCATÁRIA e a LOCADORA/EMPREENDEDORA efetuarão a vistoria do imóvel - LAUDO DE VISTORIA INICIAL – e lavrarão o TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DO IMÓVEL (transmissão da posse e aceite das obras), quando se certificarão sobre o funcionamento de todas as instalações da edificação, cabendo às Partes registrar inconformidades e apontamentos, sendo que, caso a LOCATÁRIA deixe de fazê-lo até 90 (noventa) dias após a assinatura do LAUDO DE VISTORIA INICIAL, o silêncio importará aceitação tácita sobre as condições de entrega do imóvel, obrigando-se a conservá-lo até o final da locação, ressalvando-se os vícios não oriundos do desgaste natural do imóvel, pelos quais a LOCADORA/EMPREENDEDORA se responsabiliza pela correção, inclusive pelo custo, em um prazo razoável e sem prejuízo às atividades escolares.

6.4. Caso ainda existam pendências permitidas, as partes deverão consignar no LAUDO DE VISTORIA INICIAL, estabelecendo o prazo para a finalização das mesmas, o que, entretanto, não inviabilizará a posse do imóvel pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA SÉTIMA: DA REMUNERAÇÃO DA LOCADORA/EMPREENDEDORA - ALUGUEL

Como contraprestação e retorno do investimento da LOCADORA/EMPREENDEDORA pelas obras de edificação e adequação do imóvel para sua locação à LOCATÁRIA; e pela LOCAÇÃO do imóvel pelo prazo estabelecido no presente contrato, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA/EMPREENDEDORA, em periodicidade mensal, **o aluguel correspondente a 10% (dez por cento) da RECEITA BRUTA da atividade exercida pela LOCATÁRIA no imóvel, respeitando o valor mínimo de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais).**

7.1. Os aluguéis serão devidos à LOCATÁRIA a partir de 01 de janeiro de 2022, conforme cláusula terceira. Caso a LOCATÁRIA não tenha sido imitada na posse até esta data, ou, caso não tenha conseguido a obtenção das licenças e alvarás necessários para o seu regular funcionamento por culpa exclusiva da

LOCADORA/EMPREENDEDORA, os alugueis somente serão exigidos uma vez regularizadas as pendências existentes e após o efetivo início (ano letivo) das atividades da LOCATÁRIA.)

7.2. Conforme estabelecido no caput, o valor do aluguel corresponderá ao percentual de 10% da receita bruta da LOCATÁRIA, respeitando um valor mínimo de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). Contudo, nos primeiros 48 (quarenta e oito) meses de locação, o valor mínimo eventualmente a ser pago corresponderá aos valores descritos na planilha abaixo:

PERÍODO	VALOR DO ALUGUEL MÍNIMO
Entre o 1º e 12º mês	R\$ 50.000,00
Entre o 13º e 24º mês	R\$ 70.000,00
Entre o 25º e o 36º mês	R\$ 120.000,00
Entre o 37º e o 48º mês	R\$ 150.000,00
A partir do 49º mês	R\$ 190.000,00

7.3. Considerando que o valor do aluguel corresponderá a um percentual sobre a receita bruta da LOCATÁRIA, esta deverá apresentar à ADMINISTRADORA da locação e à LOCADORA/EMPREENDEDORA, **até o 5º dia útil do mês subsequente**, o balancete mensal para o cálculo do aluguel a ser pago. O envio do referido documento deverá ser feito eletronicamente para os seguintes e-mails: suprimentos@recappengenharia.com.br e financeiro@vianobre.com.br.

7.4. O não envio dos balancetes mensais no prazo estipulado no item anterior configurará **infração ao presente contrato de locação**, podendo a LOCADORA/EMPREENDEDORA adotar as medidas judiciais cabíveis para a sua rescisão. Ainda na hipótese dos balancetes não serem apresentados, o aluguel mínimo estipulado será cobrado pela ADMINISTRADORA, mas ficará ressalvado à LOCADORA/EMPREENDEDORA o direito de cobrar a diferença do valor do aluguel tão logo seja possível apurar o valor devido.

7.5. O aluguel ajustado nesta cláusula será pago impreterivelmente no dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao vencido, através de boleto bancário a ser enviado para os e-mails: silvanio.zahn@adventistas.org e sergio.faria@adventistas.org, e também para o endereço do imóvel locado. Se, por qualquer motivo, a LOCATÁRIA não receber o boleto antes da data do vencimento do aluguel, esta deverá entrar em contato com a ADMINISTRADORA da locação para emissão de uma segunda via do boleto. A LOCATÁRIA ficará responsável pelo pagamento da taxa de emissão do referido boleto.

7.6. Além do aluguel estipulado nesta cláusula, será de responsabilidade da LOCATÁRIA, a partir da expedição do Termo de Imissão de Posse/Termo de Entrega e Recebimento de Imóvel, referidos na Cláusula Terceira e na Cláusula 6.3, o pagamento de todos os demais encargos locatícios lançados sobre o imóvel, tais como as despesas normais e ordinárias de condomínio (caso este venha a ser constituído após o término da edificação), contas de água, saneamento, energia elétrica, taxa pública de incêndio, gás, o respectivo Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU ou, se for o caso, o cálculo do mesmo na

proporção da área locada, seguro privado anual contra incêndio e outras taxas que vierem a ser criadas, se legalmente atribuídas ao imóvel, inclusive as penalidades decorrentes de atraso.

7.7. Até a data da emissão e averbação da certidão de "baixa e habite-se" ou do desmembramento das guias de IPTU, o que ocorrer primeiro, o referido imposto deverá ser pago exclusivamente pela LOCADORA/EMPREENDEDORA diretamente à municipalidade, cabendo à LOCATÁRIA o reembolso dos valores correspondentes ao percentual da sua área ocupada. Esse reembolso será feito mediante a cobrança dos valores devidos juntamente com o aluguel, no mesmo boleto a ser enviado pela ADMINISTRADORA da locação. Após a individualização das guias de IPTU, a LOCATÁRIA deverá recolher o referido imposto diretamente, sob pena de, não o fazendo, incorrer em infração contratual.

7.8. Ressalvados os valores devidos pela LOCATÁRIA a título de empréstimo, referidos na Cláusula Quinta, o não cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste contrato na data designada, constituirá a LOCATÁRIA em mora, independentemente de aviso ou notificação, e automaticamente acarretará a aplicação de multa não-compensatória de 10% (dez por cento) ("multa moratória") e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pelo INPC/IBGE, tudo calculado "*pro rata die*" a partir da data do vencimento até o seu efetivo pagamento, sem prejuízo do imediato ajuizamento da Ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulada com Cobrança.

7.9. O eventual recebimento do aluguel aqui estabelecido em atraso, isto é, recebido após a data de vencimento, não constituirá quitação e não isentará o pagamento pela LOCATÁRIA dos encargos e multas devidas, que poderão ser cobrados a qualquer tempo pela LOCADORA/EMPREENDEDORA.

7.10. O eventual recebimento do aluguel aqui estabelecido em atraso, isto é, recebido após a sua data de vencimento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da LOCADORA/EMPREENDEDORA.

CLÁUSULA OITAVA: DO REAJUSTE DO ALUGUEL

O valor do aluguel mínimo mensal estabelecido na cláusula sétima, especificamente no *caput* e no item 7.2, será reajustado anualmente, no mesmo percentual de reajuste das mensalidades cobradas pela LOCATÁRIA de seus alunos.

8.1. A fim de cumprir o item anterior, a LOCATÁRIA deverá apresentar, até o dia 30 de dezembro de cada ano, o valor das mensalidades correspondentes ao ano letivo seguinte. Caso as mensalidades não sejam apresentadas no prazo aqui acordado, a LOCADORA/EMPREENDEDORA poderá aplicar o IGPM-FGV para o reajuste do aluguel.

8.2. O aluguel pactuado neste contrato, nos casos de revisão, não poderá, em nenhuma hipótese, ser inferior ao valor correspondente a 0,5% (meio por cento) ou superior a 0,7% (sete décimos por cento) do valor de mercado do imóvel objeto da locação. Caso o valor do aluguel seja reduzido ao percentual aqui estipulado, a LOCATÁRIA ficará obrigada a recompor os valores pagos nos primeiros 48 meses de locação, a fim de que sejam equivalentes ao valor mínimo estabelecido no *caput* da cláusula sétima.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES

Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, é obrigação da LOCADORA/EMPREENDEDORA dar o imóvel à locação para a LOCATÁRIA e permitir a fruição do imóvel, segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.

9.1. A LOCADORA/EMPREENDEDORA se compromete, ainda, a observar as disposições constante do art. 27 da lei 8.245/91, concedendo à LOCATÁRIA o direito de preferência para aquisição do imóvel objeto da presente locação.

9.2. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, são obrigações da LOCATÁRIA:

- a) apresentar mensalmente, até o 5º dia útil do mês, os balancetes mensais para que o valor do aluguel seja calculado pela ADMINISTRADORA;
- b) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e respectivos encargos de locação, diretamente à LOCADORA/EMPREENDEDORA, ADMINISTRADORA ou a quem ela determinar;
- c) utilizar o empreendimento para os fins estabelecidos neste contrato;
- d) devolver o imóvel ao término da locação, nas condições estipuladas neste contrato, considerando-se para tanto, os Laudos de Vistoria Inicial e Final firmados pelas Partes;
- e) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção (benfeitorias úteis e necessárias), referentes à conservação do imóvel, nos termos do artigo 23 da Lei nº 8.245/91;
- f) reparar prontamente os danos causados culposa ou dolosamente ao imóvel ou às suas instalações pela LOCATÁRIA ou seus empregados, fornecedores ou usuários;
- g) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio por escrito da LOCADORA/EMPREENDEDORA;
- h) entregar imediatamente à LOCADORA/EMPREENDEDORA quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao imóvel emitidas por autoridade pública;
- i) pagar todos os encargos de locação, bem como a todas as despesas relacionadas a serviços públicos instalados no imóvel, prêmios de seguro e tributos relacionados ao imóvel (energia, luz, gás, água, esgoto, taxas, impostos – IPTU –, etc.), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à LOCADORA/EMPREENDEDORA, quando formalmente solicitado, cópia dos respectivos recibos de pagamento; e
- j) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Imóvel, tanto interna quanto externamente, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

9.3. É de responsabilidade da LOCATÁRIA, a partir da data da sua imissão na posse, o pagamento dos encargos locatícios e de todas as demais taxas, inclusive, mas não exclusivamente, as taxas de limpeza e de incêndio referente ao imóvel objeto da locação, e de todos os impostos, inclusive, mas não exclusivamente, os impostos estatuais cobrados anualmente de imóveis comerciais, sendo que o valor da

taxa será cobrado proporcionalmente ao período de ocupação do imóvel pela Locatária até o próximo vencimento da mesma, juntamente com o primeiro aluguel, excluindo-se, expressamente, as obrigações *propter rem* integral ou parcialmente vencidas e não quitadas pela LOCADORA/EMPREENDEDORA ou terceiros, as obrigações *propter personam* vinculadas à LOCADORA/EMPREENDEDORA ou terceiros, assumindo a LOCATÁRIA o pagamento das obrigações tributárias e fiscais diferidas, na proporcionalidade do período de utilização do imóvel, observada a data de imissão na posse.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A LOCATÁRIA poderá realizar, por sua exclusiva conta e risco, as benfeitorias que entender necessárias para o desenvolvimento de suas atividades no imóvel, desde que as referidas benfeitorias, cumulativamente:

- a) obedeçam ao mesmo padrão de construção empregado no imóvel;
- b) não afetem a segurança e solidez das edificações já existentes;
- c) sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, se for o caso; e
- d) sejam previamente autorizadas, por escrito, pela LOCADORA/EMPREENDEDORA, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da apresentação do respectivo projeto por parte da LOCATÁRIA, sendo certo que, caso a benfeitoria não implique em alteração no projeto aprovado pela municipalidade, pelo Corpo de Bombeiros e pelos demais órgãos competentes, e somente nestas hipóteses, a não manifestação da LOCADORA/EMPREENDEDORA ao final deste prazo NÃO significará, para todos os fins e efeitos de direito, a autorização tácita da LOCADORA/EMPREENDEDORA. É certo, outrossim, que a LOCADORA/EMPREENDEDORA não poderá deixar de autorizar a realização das benfeitorias sem apresentação de motivação razoável.
- e) A LOCATÁRIA, em qualquer hipótese, não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel por benfeitorias que porventura vier a realizar, quer sejam necessárias, úteis ou voluptuárias, mesmo que consentidas pela LOCADORA/EMPREENDEDORA, pelo que a LOCATÁRIA renuncia expressamente ao direito de indenização e retenção.

10.1. Para efeitos do item anterior considera-se benfeitoria toda e qualquer obra que for realizada no imóvel que não possa ser retirada sem causar-lhe dano ou alteração significativa.

10.2. Efetuadas as benfeitorias, no término ou rescisão da locação, a LOCADORA consentirá que as benfeitorias sejam deixadas no imóvel, desde que tenham sido expressamente autorizadas, porém, sem que daí surja qualquer direito à indenização para a LOCATÁRIA. As benfeitorias autorizadas não poderão, em nenhuma hipótese, ser retiradas pela LOCATÁRIA permanecendo incorporadas ao imóvel.

10.3. A LOCATÁRIA receberá o imóvel nas exatas condições descritas no laudo de vistoria inicial, obrigando-se a devolvê-lo no final da locação totalmente liberado de móveis e benfeitorias que porventura venham ser realizadas sem autorização da LOCADORA/EMPREENDEDORA, com pintura interna nova, de boa qualidade, em condições de ser novamente alugado sem necessidade de qualquer reparo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Quando do término deste Contrato, a LOCATÁRIA deverá desocupar o imóvel no prazo mínimo de 90 (noventa) dias e máximo de 120 (cento e vinte) dias, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, com pintura nova, no estado em que recebeu, conforme LAUDO DE VISTORIA inicial.

11.1. Para o término da presente locação, a LOCATÁRIA deverá notificar a LOCADORA/EMPREENDEDORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da data estipulada para a devolução do imóvel, para que as partes promovam o seu LAUDO DE VISTORIA final.

11.2. Durante a vistoria final mencionada no item anterior serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do imóvel, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do imóvel e quitação das obrigações contratuais.

11.3. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA, sendo facultado à LOCATÁRIA, contudo, a opção de indenizar a LOCADORA/EMPREENDEDORA pelo valor correspondente às reparações a serem feitas e ao prazo estimado para realização dos eventuais reparos. A LOCATÁRIA permanecerá responsável pela Locação prevista neste contrato e demais encargos, caso decida por executar os eventuais reparos, até que estejam concluídos e até a efetiva entrega do imóvel.

11.4. O recebimento das chaves pela LOCADORA/EMPREENDEDORA ou por sua mandatária não implicará quitação ou remissão de eventuais débitos da LOCATÁRIA com fundamento na relação locatícia extinta.

11.5. No ato da devolução do imóvel a LOCATÁRIA se compromete a fornecer à LOCADORA/EMPREENDEDORA o consumo final de Cemig com a solicitação de desligamento provisório de luz; a certidão negativa de débitos de IPTU emitida pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte; as guias da taxa incêndio pagas; o consumo final de Copasa com a solicitação de tamponamento provisória de água; e, quando for o caso, a certidão negativa emitida pela empresa de telefonia e/ou pelo condomínio. As contas provenientes pela falta de desligamento e tamponamento da Cemig e Copasa, respectivamente, correrão por conta da LOCATÁRIA enquanto o imóvel não for novamente locado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA RESCISÃO ANTECIPADA e DO INADIMPLEMENTO

A LOCATÁRIA não poderá rescindir unilateralmente o presente contrato durante o prazo estabelecido na cláusula terceira, exceto mediante o pagamento de indenização, nos termos estabelecidos no artigo 54-A da Lei Federal n.º 8.245/91, com as alterações da Lei Federal n.º 12.744/12.

12.1. Caso a LOCATÁRIA rescinda voluntária e unilateralmente este contrato, seja através de simples entrega de chaves ou mediante o envio de notificação nesse sentido à LOCADORA/EMPREENDEDORA ou à sua ADMINISTRADORA, a LOCATÁRIA pagará, a título de perdas e danos pré-fixados - tendo em vista a natureza personalíssima deste contrato e a singularidade de seus termos e condições – a indenização

correspondente a 50% (cinquenta por cento) da soma de todos os valores do aluguel mínimo fixado a receber (vincendos) até o termo final do prazo determinado do presente contrato.

12.2. A indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro e com o artigo 54-A da Lei Federal n.º 8.245/91, ressarcir todos os investimentos feitos pela LOCADORA/EMPREENDEDORA na construção e adequação do prédio, especialmente e exclusivamente para atender aos objetivos e necessidades da LOCATÁRIA.

12.3. Caso o presente contrato venha a ser prorrogado através da assinatura de termo aditivo, as partes concordam em renegociar a multa estipulada no item 12.1, que será mantida na hipótese de desacordo sobre o novo percentual ou sistemática a ser adotada.

12.4. Na hipótese de inadimplemento total do contrato, por parte da LOCATÁRIA que acarrete a rescisão contratual e a consequente ação de despejo, será devido por ela, além do pagamento dos aluguéis em atraso, estes acrescidos dos encargos previstos no presente instrumento, o pagamento da indenização prevista no item 12.1 desta cláusula.

12.5. A LOCATÁRIA reconhece como líquido, certo e exigível o direito da LOCADORA/EMPREENDEDORA de receber a Indenização, nos casos previstos nesta cláusula, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

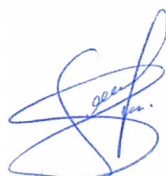
12.6. Caso o presente contrato venha a ser rescindido antecipadamente, e caso haja algum valor a ser restituído à LOCATÁRIA pela LOCADORA/EMPREENDEDORA referente ao empréstimo pactuado na cláusula quinta, fica desde já acordado que os valores eventualmente devidos à LOCATÁRIA serão abatidos do valor da indenização por ela a ser paga.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL E DAS NORMAS DE POSTURAS

A LOCATÁRIA, a partir da presente data, assume a obrigação de utilizar o imóvel em conformidade com as normas de posturas municipais, estaduais e/ou federais, e ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à LOCATÁRIA tomar todas as providências para evitar e impedir que o imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

13.1. A LOCATÁRIA deverá obter todas as licenças e alvarás municipais, estaduais e/ou federais e ambientais relativas ao empreendimento, pelas quais será integral e exclusivamente responsável, quando comprovada sua culpa ou dolo, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a LOCADORA/EMPREENDEDORA por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação municipal e/ou ambiental.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DOS SEGUROS E INDENIZAÇÕES, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO IMÓVEL E DA DESAPROPRIAÇÃO



No prazo de até 30 (trinta) dias antes da imissão na posse do imóvel, a LOCATÁRIA contratará uma apólice de seguro patrimonial para o imóvel emitida por seguradora idônea, regularmente estabelecida no Brasil, aprovada pela LOCADORA/EMPREENDEDORA, entregando a esta cópia da respectiva apólice ("Seguro Patrimonial").

14.1. A apólice do seguro em questão deverá estipular a LOCADORA/EMPREENDEDORA e a LOCATÁRIA como beneficiárias da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, dentre outros. A LOCADORA/EMPREENDEDORA será beneficiária do montante da indenização correspondente ao valor do imóvel, o qual as partes fixam em R\$ 30.000.000,00 (Trinta milhões de reais).

14.2. O valor de cobertura do seguro patrimonial deverá ser reavaliado a cada renovação, se necessário, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do imóvel.

14.3. Caso a LOCATÁRIA não apresente a apólice do referido seguro no prazo estipulado nesta cláusula, a LOCADORA/EMPREENDEDORA ficará autorizada a contratar o referido seguro e a solicitar o reembolso dos valores que dispender, diretamente, à LOCATÁRIA.

14.4. A LOCATÁRIA deverá manter o seguro patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a LOCATÁRIA, quando solicitada, remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

14.5. O seguro patrimonial deverá prever que: seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, considerando o valor mínimo estabelecido nesta cláusula; bem como cobrir o valor correspondente a 6 (seis) meses do aluguel mínimo pactuado no *caput* da cláusula sétima, em caso de sinistro total.

14.6. Em caso de sinistro total, caso a LOCADORA/EMPREENDEDORA receba o valor da indenização devido pela seguradora contratada, de forma a reembolsar o valor total do investimento, corrigido pelo IGPM/FGV, faculta-se à LOCATÁRIA rescindir o contrato de pleno direito sem qualquer ônus.

14.7. Caso a LOCATÁRIA decida por dar continuidade à Locação, esta ficará desobrigada de proceder ao pagamento dos aluguéis durante o período em que perdurar a reconstrução do imóvel, devendo a LOCATÁRIA retomar os pagamentos, tão logo concluídos os trabalhos de reconstrução.

14.8. Caso a LOCATÁRIA decida por não dar continuidade à Locação em razão do sinistro total, a LOCATÁRIA não será eximida de responsabilidade de pagar a indenização caso tenha deixado de contratar o seguro patrimonial ou caso a apólice existente não apresente a cobertura securitária exigida nos termos

do presente contrato, ou então, não reembolse a totalidade dos valores despendidos pela LOCADORA/EMPREENDEDORA para aquisição do imóvel e formalização da locação.

14.9. Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente da cobertura securitária à LOCADORA/EMPREENDEDORA, sob fundamento de que a ocupação do **imóvel estava irregular**, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Empreendimento ou não existindo apólice de seguro patrimonial em vigor, a LOCATÁRIA deverá pagar à LOCADORA/EMPREENDEDORA o valor da cobertura securitária, ressalvado o direito de regresso da LOCATÁRIA contra a seguradora.

14.10. No caso de desapropriação total do imóvel, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, sem quaisquer ônus às partes, preservada a obrigação da LOCADORA/EMPREENDEDORA em reembolsar à LOCATÁRIA a integralidade dos valores eventualmente recebidos a título de empréstimo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DAS GARANTIAS

A locação ora efetivada será garantida em todas as suas cláusulas e condições, durante todo o curso de vigência deste contrato, a partir da data de assinatura do presente instrumento, bem como, em caso de prorrogação ou renovação, por fiança.

15.1. Em garantia das obrigações ora assumidas, firma o presente contrato, na qualidade de fiadora e de principal pagadora, a **ASSOCIAÇÃO DA UNIÃO ESTE BRASILEIRA DOS ADVENTISTAS DO SÉTIMO DIA**, organização religiosa sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob o n.º 30.097.554/0001-10, sediada em Petrópolis/RJ, na Estrada União e Indústria, n.º 13810 – 1º andar, Bairro Itaipava, CEP: 25740-365, que aceita todas as cláusulas constantes deste contrato, representada neste ato, na forma de seu estatuto, por **Jabson Magalhães da Silva**, brasileiro, casado, contador, portador da carteira de identidade nº 3295168 (SSP/DF), expedida em 19/02/2015, inscrito no CPF/MF nº 727.893.879-15, conforme instrumento público de procuração com poderes para concessão de fiança em contratos de locação, nos termos em que outorgada e autorizada pela Comissão Diretiva.

15.2. A fiança vigorará até a solvência de todos os débitos da LOCATÁRIA, estendendo-se, se for o caso, mesmo após o término do contrato de locação.

15.3. A fiadora renuncia expressamente ao direito de exonerar-se da fiança quando do final do prazo determinado, anuindo, desde já, com a fiança até a entrega efetiva do imóvel as chaves pela LOCATÁRIA, independentemente de termo de aditivo contratual.

15.4. A fiadora assume integral responsabilidade pelo pagamento do débito principal, da(s) multa(s) cominada(s), da indenização devida na forma estipulada neste contrato, pela devolução antecipada, dos consectários da mora, das custas judiciais e dos honorários de advogado, renunciando previamente ao benefício legal de ordem e às demais faculdades previstas nos arts. 413, 822, in fine, 827, 830, 834, 835, 836 e 839 da Lei nº 10.406/02 e artigo 40, x da Lei 8.245/91.

15.5. Em caso de exoneração da fiadora, obriga-se a LOCATÁRIA, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, oferecer outra garantia em seu lugar, sob pena de, não o fazendo, ser caracterizada infração contratual, nos termos do art. 9º da Lei 8245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA CESSÃO E DA SUBLOCAÇÃO

A LOCATÁRIA não poderá, durante a vigência deste contrato, ceder, totalmente ou parcialmente, os direitos decorrentes da LOCAÇÃO, bem como sublocar, dar em comodato ou por qualquer forma ceder o uso, parcialmente ou total, do imóvel a terceiros, sendo que caso assim ainda o faça, a LOCATÁRIA permanecerá expressamente como devedora solidária, na forma prevista no Código Civil em vigor, primeira e única responsável perante a LOCADORA/EMPREENDEDORA por todas as obrigações contratualmente assumidas e por aquelas previstas na lei aplicável, especialmente as financeiras, além de eventual inadimplência e/ou consequências da rescisão.

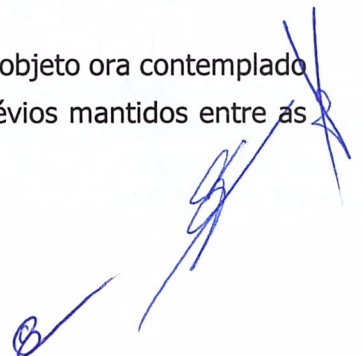
16.1. As proibições previstas no *caput* desta cláusula não se aplicam à LOCATÁRIA quando a cessão, sublocação, comodato ou qualquer outra forma de transferência da posse se referir à sua Entidade Mantenedora ou demais Entidades ou Estabelecimentos coligados horizontal ou verticalmente e/ou mantidos, filiais ou não, previstos no Estatuto. Desta forma, nas hipóteses mencionadas nesta cláusula e como condição para sua implementação, a LOCATÁRIA continuará responsável integralmente pelo cumprimento de todas as obrigações que lhe são imputadas pelo presente CONTRATO, especialmente pelo pagamento das obrigações financeiras e da Remuneração total.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

É facultada à LOCATÁRIA a colocação de logotipos, placas e cartazes da própria LOCATÁRIA, de empresas do mesmo grupo econômico ou institucional no imóvel, durante o prazo deste contrato, desde que obedecida a legislação pertinente à espécie e obtidas as autorizações dos órgãos governamentais responsáveis. Neste caso, a LOCATÁRIA será também responsável pela obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, bem como pelo pagamento de todos os tributos eventualmente incidentes.

17.1. Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências das autoridades e poderes públicos, mesmo que dirigidos à LOCATÁRIA, mas relativos ao imóvel, deverão, observadas as responsabilidades da LOCATÁRIA previstas neste contrato, ser entregues à LOCADORA/EMPREENDEDORA para as providências que entender cabíveis, podendo a LOCATÁRIA, ao seu critério, guardar cópias de tais documentos.

17.2. O presente contrato contém o acordo e entendimentos integrais relativos ao objeto ora contemplado entre as partes e, especificamente, prevalece sobre quaisquer entendimentos prévios mantidos entre as partes em relação ao objeto do presente contrato.



17.3. Caso qualquer das disposições do presente contrato seja tida como nula, ilegal, inválida ou ineficaz, nenhuma outra disposição será afetada e, assim sendo, as disposições remanescentes permanecerão em pleno vigor como.

17.4. As partes reconhecem expressamente que as obrigações estabelecidas pelo presente contrato deverão ser especificamente cumpridas, de acordo com os termos dos artigos 497, 513 *e seq.*, 815 *e seq.* e 824 *e seq.*, todos do Código de Processo Civil.

17.5. Qualquer alteração ao presente contrato só será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas partes.

17.6. É de responsabilidade da LOCATÁRIA não praticar, proibir e coibir dentro dos limites do imóvel quaisquer atos contrários aos bons costumes, nocivos à saúde, perturbadores da ordem pública e outros proibidos por lei.

17.7. Caso a LOCADORA/EMPREENDEDORA seja obrigada, por decisão administrativa ou judicial (provisória ou definitiva), arrimada no presente contrato, a pagar qualquer quantia ao Poder Público decorrente da violação pela LOCATÁRIA de obrigações legais ou contratuais, a LOCATÁRIA se responsabiliza, em qualquer hipótese, por ressarcir INTEGRALMENTE à LOCADORA/EMPREENDEDORA o valor total por ela desembolsado, além de pagar-lhe uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total despendido, acrescido de juros de 1,0% (um por cento) ao mês e correção monetária (IGP-M da FGV), tudo contado desde a data do desembolso, que se revestirá de liquidez e certeza, para os efeitos do art. 784, inciso III, do CPC, até a data do efetivo reembolso/ressarcimento pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO FORO

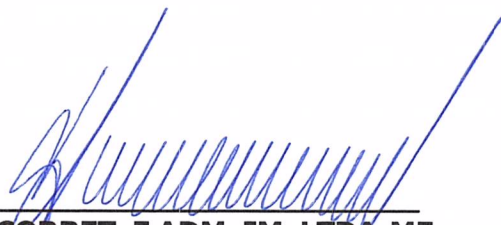
As partes elegem o foro da Comarca de Belo Horizonte/MG para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente CONTRATO, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente instrumento, constante de 18 (dezoito) laudas, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo.

Belo Horizonte, 08 de fevereiro de 2021.



LOCADORA/EMPREENDEDORA
JJPS – ENGENHARIA E SERVIÇOS
RENATO CÂNDIDO DE REZENDE
CPF/MF nº 555.674.526-91



VIA NOBRE CORRET. E ADM. IM. LTDA-ME
MAURÉDSON MARTINS DOS SANTOS JÚNIOR
CPF/MF nº 033.677.186-02



LOCATÁRIA

INSTITUIÇÃO ADVENTISTA DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL ESTE BRASILEIRA

SILVANO ZAHN | ADMINISTRADOR – TESOUREIRO CFO

CPF/MF nº 074.690.107-00

FIADORA

ASSOCIAÇÃO DA UNIÃO ESTE BRASILEIRA DOS ADVENTISTAS DO SÉTIMO DIA

CNPJ/MF Nº 30.097.554/0001-10

JABSON MAGALHÃES DA SILVA | ADMINISTRADOR – TESOUREIRO CFO

CPF/MF nº 7272.893.879-15

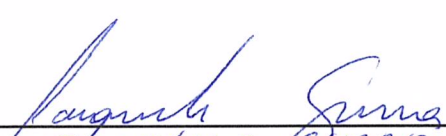
TESTEMUNHAS:

1.  _____ ;

Nome: LEABIM DA SILVA VIEIRA

RG: 1539008742

CPF/MF: 036.908.445-47

2.  _____

Nome: JACQUELINE GUERRA

RG: M8 637 846

CPF/MF: 036 752 586 02

