**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL PARA INSTITUIÇÃO DE ENSINO**

**Quadro Resumo**

|  |
| --- |
| 1. **LOCADORA** |
| {%p for item in locadores %}   * 1. **{{ item.name.text | upper }},**{% if item.person\_type == “organization” %} pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º {{ item.cnpj }}, {% if item.email %}{{ item.email }}, {% endif %}neste ato devidamente representada por seu representante legal, sediada no endereço {% else %} {{ item.nationality }}, {{ item.marital\_status }}, {{ item.occupation }}, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº. {{ item.cpf }} e portador(a) da Carteira de Identidade (RG) nº. {{ item.rg }}, {% if item.email %} {{ item.email }}, {% endif %}residente e domiciliado(a) no endereço {% endif %}{{ title\_case( item.address.street\_name | lower) }}, n.º {{ item.address.street\_number }}, {% if item.address.unit %}{{ title\_case(item.address.unit | lower) }}, {% endif %}Bairro {{ title\_case(item.address.neighborhood | lower) }}, {{ title\_case(item.address.city | lower) }}/{{ item.address.state }}, CEP {{ item.address.zip }}, doravante denominada **Locadora**.   {%p endfor %}  {%p if parte\_insert\_manager %}  Dados de contato do gestor do Contrato:  Nome: {{ title\_case(parte\_name\_manager | lower) }}  {%p if parte\_email\_manager %}  E-mail: {{ parte\_email\_manager | lower }}  {%p endif %}  {%p if parte\_telephone\_manager %}  Telefone: {{ parte\_telephone\_manager }}  {%p endif %}  {%p endif %} |
| 1. **LOCATÁRIA** |
| {%p for item in locatarios %}   * 1. **{{ item.name.text | upper }},**{% if item.person\_type == “organization” %} pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º {{ item.cnpj }}, {% if item.email %}{{ item.email }}, {% endif %}neste ato devidamente representada por seu representante legal, sediada no endereço {% else %} {{ item.nationality }}, {{ item.marital\_status }}, {{ item.occupation }}, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº. {{ item.cpf }} e portador(a) da Carteira de Identidade (RG) nº. {{ item.rg }}, {% if item.email %} {{ item.email }}, {% endif %}residente e domiciliado(a) no endereço {% endif %}{{ title\_case( item.address.street\_name | lower) }}, n.º {{ item.address.street\_number }}, {% if item.address.unit %}{{ title\_case(item.address.unit | lower) }}, {% endif %}Bairro {{ title\_case(item.address.neighborhood | lower) }}, {{ title\_case(item.address.city | lower) }}/{{ item.address.state }}, CEP {{ item.address.zip }}, doravante denominada **Locatária**.   {%p endfor %}  {%p if contraparte\_insert\_manager %}  Dados de contato do gestor do Contrato:  Nome: {{ title\_case(contraparte\_name\_manager | lower) }}  {%p if contraparte\_email\_manager %}  E-mail: {{ contraparte\_email\_manager | lower }}  {%p endif %}  {%p if contraparte\_telephone\_manager %}  Telefone: {{ contraparte\_telephone\_manager }}  {%p endif %}  {%p endif %} |
| 1. **FIADORA** |
| {%p for item in fiadores %}   * 1. **{{ item.name.text | upper }},**{% if item.person\_type == “organization” %} pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º {{ item.cnpj }}, {% if item.email %}{{ item.email }}, {% endif %}neste ato devidamente representada por seu representante legal, sediada no endereço {% else %} {{ item.nationality }}, {{ item.marital\_status }}, {{ item.occupation }}, inscrito(a) no CPF/MF sob o nº. {{ item.cpf }} e portador(a) da Carteira de Identidade (RG) nº. {{ item.rg }}, {% if item.email %} {{ item.email }}, {% endif %}residente e domiciliado(a) no endereço {% endif %}{{ title\_case( item.address.street\_name | lower) }}, n.º {{ item.address.street\_number }}, {% if item.address.unit %}{{ title\_case(item.address.unit | lower) }}, {% endif %}Bairro {{ title\_case(item.address.neighborhood | lower) }}, {{ title\_case(item.address.city | lower) }}/{{ item.address.state }}, CEP {{ item.address.zip }}, doravante denominada **Fiadora**.   {%p endfor %}  {%p if extraparte\_insert\_manager %}  Dados de contato do gestor do Contrato:  Nome: {{ title\_case(extraparte\_name\_manager | lower) }}  {%p if extraparte\_email\_manager %}  E-mail: {{ extraparte\_email\_manager | lower }}  {%p endif %}  {%p if extraparte\_telephone\_manager %}  Telefone: {{ extraparte\_telephone\_manager }}  {%p endif %}  {%p endif %} |
| 1. **IMÓVEL OBJETO DA LOCAÇÃO** |
| * 1. Imóvel localizado no endereço {{ title\_case(logradouro\_imovel | lower) }}, nº. {{ numero\_imovel }}, {% if complemento\_imovel %}{{ title\_case(complemento\_imovel | lower) }}, {% endif %}{{ title\_case(bairro\_imovel | lower) }}, {{ title\_case(cidade\_imovel | lower) }}/{{ estado\_imovel }}, CEP {{ cep\_imovel }}, com área total de {{ "%.2f"|format(area\_imovel) | replace(".",",") }} m², objeto da matrícula nº. {{ numero\_matricula\_imovel }} do {{ title\_case(cartorio\_registro | lower) }} (“Imóvel”). |
| 1. **PRAZO** |
| * 1. O presente Contrato irá vigorar por um prazo de {{ duracao\_contrato }} ({{ duracao\_contrato\_extenso }}) meses, iniciando-se em {{ data\_inicio\_locacao }} e encerrando-se em {{ data\_fim\_locacao }}. |
| 1. **VALOR DO ALUGUEL** |
| * 1. O aluguel mensal, referente ao imóvel, será de R$ {{ "%.2f"|format(valor\_aluguel) | replace(".",",") }} ({{ valor\_aluguel\_extenso }}) (“Aluguel”).   {%p if carencia == “Sim” %}   * 1. Será concedida uma carência do pagamento do aluguel nos primeiros {{ tempo\_carencia }} ({{ tempo\_carencia\_extenso }}) meses de vigência, sendo devida a mensalidade acordada a partir de {{ data\_fim\_carencia }}.   {%p endif %} |
| 1. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** |
| * 1. O aluguel aplicável à operação ora prevista é de responsabilidade da Locatária e deverá ser pago até o {{ vencimento\_aluguel }}º dia de cada mês subsequente ao mês vencido, mediante {%if forma\_pagamento == “conta corrente” %}depósito em conta corrente: banco {{ banco }}, agência {{ agencia }}, conta corrente {{ conta\_corrente }},{%if tipo\_pessoa\_conta\_corrente == “fisica” %} CPF {{ cpf\_conta\_corrente }}{% else %} CNPJ {{ cnpj\_conta\_corrente }},{% endif %}{% else %}pagamento de boleto bancário {% endif %}, servindo o comprovante de {%if forma\_pagamento == “conta corrente” %}depósito {% else %}pagamento {% endif %}como prova de quitação da referida obrigação.   2. A primeira parcela do aluguel será devida no {{ vencimento\_aluguel }}º dia do mês subsequente à data de assinatura do presente Contrato, de forma proporcional aos dias da locação de referido mês{% if carencia == “Sim” %}, salvo previsão de carência no tópico VI{% endif %}. |

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**

CONSIDERANDO QUE o Imóvel, conforme definido no Quadro Resumo acima, é de propriedade da Locadora;

CONSIDERANDO QUE a Locatária tem interesse em alugar o Imóvel da Locadora, para fins não residenciais;

As Partes acima qualificadas no Quadro Resumo resolvem celebrar o presente Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (“CONTRATO”), que tem por finalidade estabelecer os direitos e obrigações das Partes na execução contratual, de acordo com a legislação vigente, mediante as cláusulas e condições adiante estabelecidas.

1. **OBJETO** 
   1. O objeto da locação que trata este Contrato é o imóvel qualificado no item IV do Quadro Resumo (“Imóvel”).
2. **PRAZO DA LOCAÇÃO** 
   1. O Contrato vigorará pelo prazo estabelecido no item V do Quadro Resumo (“Prazo da Locação”).
3. **VALOR DO ALUGUEL E DEMAIS DESPESAS**
   1. O aluguel mensal referente ao Imóvel será aquele descrito no item VI do Quadro Resumo, observados os termos desta Cláusula (“Aluguel”).
   2. A primeira parcela do Aluguel será devida no 5º dia útil do mês subsequente ao mês da data de assinatura do presente Contrato.
   3. Todas as despesas de água, gás, luz, telefone, tributos, incluindo IPTU, que recaem ou que porventura venham a recair sobre o Imóvel durante o Prazo de Locação serão de responsabilidade exclusiva da Locatária e deverão ser pagas diretamente por esta desde que tenha acesso aos instrumentos que possibilitem o respectivo pagamento.
4. **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E REAJUSTE**
   1. O aluguel, encargos e tributos aplicáveis à locação ora prevista são de responsabilidade da Locatária e deverá ser pagos de acordo com as especificações previstas no item VII do Quadro Resumo.
   2. O aluguel será reajustado anualmente com base na variação anual do {% if indice\_reajuste == “IPC-A” %}IPC-A{% else %}IGP-M{% endif %} ou, na falta deste, por outro índice eleito de comum acordo entre as Partes.
5. **DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E LICENÇAS**
   1. O Imóvel será utilizado pela Locatária para fins exclusivamente não residenciais, podendo haver também comercialização de produtos alimentícios, de material escolar e uniforme, bem como outras atividades previstas no objeto social da Locatária (“Atividades Comerciais”).
   2. A Locatária obriga-se a obter todas as licenças e autorizações necessárias ao funcionamento e desenvolvimento das Atividades Comerciais (“Licenças”).
      1. A Locadora autoriza, desde já, a Locatária a tomar todas as providências exigidas pelos órgãos públicos competentes quanto à regularização do Imóvel para o exercício das Atividades Comerciais, comprometendo-se a cooperar e assinar o que for necessário, ou realizar quaisquer atos, para tal finalidade.
      2. Nenhuma intimação de qualquer órgão público servirá de motivo para a Locatária abandonar o Imóvel ou pedir rescisão do presente contrato, salvo, evidentemente, se for determinado por medida judicial e/ou por parte do órgão público competente.
      3. A Locadora declara possuir as seguintes inscrições e licenças necessárias ao Imóvel: (i) Habite-se ou equivalente, (ii) Alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros, e (iii) plantas aprovadas pela Prefeitura local.
6. **CONSERVAÇÃO, OBRAS E BENFEITORIAS**
   1. Todas as benfeitorias úteis e voluptuárias, instalações, equipamentos, decorações, reparos, alterações e/ou modificações na estrutura do Imóvel ou qualquer outra de que necessitar para que esteja adequado à prestação dos serviços a que se dispõe a Locatária, prezando sempre pela costumeira alta qualidade de suas instalações, serão executadas e pagas pela Locatária, e ainda, desde que sua execução não implique em prejuízos materiais para os imóveis vizinhos nem importune os mesmos.
      1. Todas as benfeitorias realizadas pela Locatária, sejam elas úteis ou voluptuárias ficarão incorporadas ao Imóvel, sem direito às indenizações, compensações e/ou retenções, exceto se previamente autorizadas pela Locadora.
      2. Não será permitida à Locatária a efetivação de qualquer modificação que incorra em possíveis danos à estrutura do prédio locado.
   2. A Locadora será responsável pelas benfeitorias necessárias.
   3. Obriga-se a Locatária pela perfeita conservação do Imóvel, comprometendo-se a fazer, às suas expensas, todas as obras necessárias de conservação deste, sempre com material de primeira qualidade e perfeita mão-de-obra.
   4. Poderá a Locatária utilizar placas, banners, inscrições, pinturas e tudo mais que desejar com o intuito de divulgar sua marca, suas atividades, bem como de terceiros parceiros de sua atividade comercial, no Imóvel.
7. **VENDA DO IMÓVEL E DIREITO DE PREFERÊNCIA**
   1. No caso do Imóvel ser colocado à venda, a Locatária permitirá que os interessados na compra o visitem, em dia e hora mutuamente pactuados entre a Locadora e a Locatária.
   2. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do Imóvel, a Locatária terá assegurado o direito de preferência para aquisição do Imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei. nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991 (“Lei de Locações”).
   3. Não sendo exercido o direito de preferência pela Locatária, sendo que a renúncia a este direito dependerá de manifestação expressa e por escrito da Locatária, e ocorrendo a venda, transmissão ou sucessão a qualquer título, do Imóvel, as Partes, desde já, acordam que este Contrato permanecerá em pleno vigor, obrigando-se a Locadora a dar ciência expressa deste Contrato ao(s) adquirente(s), fazendo constar no instrumento em questão a obrigação deste(s) em respeitar os termos e condições deste Contrato, na forma do artigo 576 do Código Civil.
      1. Na hipótese prevista na Cláusula 7.3 acima, não poderá o adquirente denunciar o presente Contrato, permanecendo em vigor todas as cláusulas e condições, na forma do artigo 8º da Lei de Locações.
   4. A Locadora desde já autoriza a Locatária a promover, às suas expensas, o registro do presente Contrato junto ao competente Cartório do Registro de Imóveis, declarando a Locadora desconhecer qualquer fato que impeça aquele registro, comprometendo-se a Locadora a assinar qualquer documento necessário à efetivação de referido registro.
8. **CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO**
   1. A sublocação total ou parcial, a cessão, onerosa ou gratuita, e o empréstimo a qualquer título do Imóvel e do presente instrumento são vedados, os quais dependem de prévia autorização expressa, e por escrito, da Locadora, mantendo-se sempre íntegras e plenas as responsabilidades da Locatária e Fiadora.
   2. Não obstante os termos da cláusula 8.1 acima, a sublocação total ou parcial, a cessão, onerosa ou gratuita, e o empréstimo a qualquer título do Imóvel e do presente instrumento para empresas do mesmo grupo econômico a que pertence a Locatária independe de autorização da Locadora.
   3. Ademais, a sublocação parcial a pessoas, físicas ou jurídicas, que exerçam atividades de livraria/papelaria, alimentação (cantina/restaurante), fardamento/acessórios, gráfica, e outras relacionadas à atividade-fim da Locatária, ou necessárias para que a Locatária possa explorar as Atividades Comerciais independe de autorização da Locadora, ficando ressalvado, contudo, que mesmo nos casos de sublocação a Locatária permanece responsável perante a Locadora por todas as obrigações assumidas neste contrato, incluindo o pagamento do Aluguel.
9. **VISTORIA INICIAL E FINAL** 
   1. As Partes realizaram vistoria conjunta no Imóvel, conforme termo de verificação anexo ao presente Contrato, indicando as condições em que o Imóvel foi entregue à Locatária.
   2. Finda a locação, a Locatária se compromete a devolver o Imóvel ora locado nas condições indicadas no termo de verificação. As Partes realizarão a vistoria final em até 5 (cinco) dias contados da convocação feita por qualquer das Partes.
   3. Apurando a Locadora, ao término da locação, que o imóvel não se encontra da forma que foi entregue à Locatária, ressalvadas todas as benfeitorias e reformas feitas pela Locatária para viabilizar a exploração das Atividades Comerciais, a locatária poderá (i) fazer os reparos por sua conta, ou (ii) apresentar três orçamentos idôneos à Locadora e indenizar à Locadora pelo valor apurado na média dos três orçamentos apresentados, para que a Locadora conduza o reparo por sua conta. Após a conclusão do reparo ou o pagamento da indenização aqui prevista, o Imóvel será considerado entregue à Locadora, com o consequente término deste Contrato. Durante a realização dos atos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, correrá o Aluguel e demais encargos por conta da Locatária, até que fiquem plenamente satisfeitas as exigências previstas nesta cláusula.
10. **DA MULTA E CONSTITUIÇÃO EM MORA**
    1. A Parte que infringir qualquer disposição do presente instrumento pagará à outra a multa compensatória no valor correspondente à multa prevista na Cláusula 11.1 abaixo, sem prejuízo da apuração de perdas e danos por ação própria.
    2. Para fins de aplicação da multa compensatória prevista na Cláusula 10.1. acima, a Parte adimplente deverá notificar a Parte inadimplente, com a indicação da infração ocorrida, bem como indicação de prazo para que a infração seja sanada, que não poderá ser inferior a 15 (quinze) dias, contados da data em que recebida a notificação.
    3. Sem prejuízo das demais disposições deste instrumento, a Parte prejudicada não poderá cobrar qualquer penalidade ou rescindir o presente instrumento, salvo se (i) tiver, antes, efetuado o aviso por escrito à parte inadimplente, declarando o seu descumprimento, e (ii) a parte inadimplente não tenha sanado a causa do inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias após recebimento de tal aviso.
11. **DAS HIPÓTESES DE RESCISÃO** 
    1. A Locatária poderá optar pela devolução do Imóvel antes do término do prazo de vigência do presente instrumento, mediante notificação prévia à Locadora com 30 (trinta) dias de antecedência, hipótese em que estará sujeita ao pagamento de multa correspondente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época, calculada proporcionalmente ao tempo de cumprimento do presente instrumento.
    2. O presente instrumento também será considerado como rescindido em caso de incêndio total, desapropriação, esboroamento ou outro impedimento que impossibilite o uso normal do Imóvel, sendo que em tais casos não haverá responsabilidade contratual para qualquer uma das Partes, ressalvado direito de defesa dos interesses da Locatária junto ao poder expropriante.
    3. A Locadora declara que o imóvel locado não possui nenhum débito, restrição ou gravame, e que contra a Locadora também não existem débitos ou demandas (a título meramente exemplificativo, ações de cobrança, procedimentos administrativos, processos cíveis, trabalhistas e tributários, procedimentos conduzidos pelo Ministério Público, Receita Federal dentre outros) que possam reduzi-la à insolvência, comprometer a continuidade da atividade econômica desenvolvida, ou afetar o bem imóvel em questão, comprometendo-se a apresentar as certidões negativas ou positivas com efeitos de negativas que sejam solicitadas pela Locatária. Na hipótese de não cumprimento das disposições previstas nesta Cláusula, a Locatária poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o presente Contrato, sem prejuízo da reparação pela Locadora das perdas e danos ocasionados à Locatária.
12. **SEGURO**
    1. Caberá à Locatária a contratação do seguro de incêndio do Imóvel, devendo a Locatária inclusive arcar com os custos relacionados à contratação do referido seguro.
13. **GARANTIA**
    1. A Fiadora assina o presente Contrato como fiadora e principal pagadora solidariamente responsável com a Locatária pelo fiel cumprimento de todas as obrigações previstas neste Contrato, bem como declara ainda, que também responde pela fiança ora prestada, os seus herdeiros e sucessores.
       1. A Fiadora renuncia expressamente aos benefícios dos artigos 827, 835, 837, 838, e 839, do Código Civil.
       2. No caso de insolvência da Fiadora, a Locatária se obriga a imediatamente apresentar e formalizar a substituição da Fiadora por nova fiadora idônea, a ser aceita pela Locatária.
14. **DISPOSIÇÕES GERAIS**
    1. Caso o Poder Público necessite desapropriar, total ou parcialmente, o imóvel objeto da locação, ficará o presente Contrato de pleno direito rescindido, sem que isto resulte no pagamento de qualquer multa ou indenização entre as partes, salvo se, no caso de desapropriação parcial, a Locatária, a seu exclusivo critério, decidir permanecer no imóvel. A Locatária somente terá direito a interferir nas negociações junto ao poder desapropriante para determinação dos valores das indenizações que, eventualmente, lhe digam respeito em decorrência do presente Contrato.
    2. O presente Contrato é celebrado de acordo com as leis brasileiras, notadamente a Lei de Locações e o Código Civil Brasileiro.
    3. A Locadora e a Locatária, e seus representantes convencionam que as citações, intimações ou notificações, ou quaisquer atos que visem dar conhecimento de procedimentos judiciais e extrajudiciais, poderão ser realizadas com observância do artigo 58, inciso IV, da Lei de Locações.
    4. As Partes e a Fiadora obrigam-se por si, seus herdeiros e sucessores, elegendo eleito o foro previsto no item VIII do Quadro Resumo para solução de todas as questões e conflitos em decorrência deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
15. **FORO**
    1. Fica eleito para a solução de controvérsias o foro da comarca onde está localizado o bem imóvel, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus efeitos legais.

{{ title\_case(signature\_local | lower) }}, {{signature\_date }}.

|  |  |
| --- | --- |
| **Locadora(s):** | **Locatária(s):** |
| {%p for item in locadores %} {{ generate\_anchor('signHere', item.email) }} \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **{{ item.name.text | upper }}**  {%p endfor %} | {%p for item in locatarios %}  {{ generate\_anchor('signHere', item.email) }} \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **{{ item.name.text | upper }}**  {%p endfor %} |
| **Fiadora(s):** | |
| {%p for item in fiadores %} {{ generate\_anchor('signHere', item.email) }} \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **{{ item.name.text | upper }}**  {%p endfor %} | |
| **Testemunhas:** |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF: | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Nome:  CPF: |