

## **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**CONTRATO N.º 345/2016**

**PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 002/2016**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM, A FIMES - FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR E O GRUPO LE CARAVELLE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., NA FORMA ABAIXO:**

### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES**

#### **1.1. LOCADOR**

1.1.1. **GRUPO LE CARAVELLE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10 374.431/0001-71, com sede na Rua José Ferreira Carrijo, Qd-44, Lt-14, Setor Cruvinel, na cidade de Mineiros-GO, doravante designado simplesmente **LOCADOR**.

1.1.2. O **LOCADOR**, por força de seu contrato social é representado por sua administradora Sra. **MARIA LUZIA BATISTA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, psicóloga, inscrita no CPF/MF sob o nº 305.052.751-04, portadora da CI nº 2.130.681-SSP-GO, residente na Rua José Ferreira Carrijo, Qd-44, Lt-14, Setor Cruvinel, nesta cidade de Mineiros-GO.

#### **1.2. LOCATÁRIA**

1.2.1. **FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR – FIMES, FUNDAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL**, criada pela lei 278/85, inscrita no CNPJ/MF nº 01.465.988/0001-27, mantenedora do Centro Universitário de Mineiros- UNIFIMES, com sede na Rua 22, s/n, Setor Aeroporto, Mineiros-GO, CEP nº 75.830.000, e-mail: [fimes@fimes.edu.br](mailto:fimes@fimes.edu.br), site: [www.fimes.edu.br](http://www.fimes.edu.br), Tel. (64) 3672-5100, doravante designada simplesmente **LOCATÁRIA**.

1.2.2. A **LOCATÁRIA**, neste ato, é representada por sua Diretora geral, bem como Reitora do Centro Universitário, professora Ma. **ITA DE FÁTIMA DIAS SILVA**, brasileira, divorciada, residente e domiciliada nesta cidade de Mineiros-GO, inscrita no CPF/MF nº 130.513.421-49

e portadora do RG n° 275823 2° via DGPC/GO, legitimada para o cargo através da Resolução 001/2013 CS de 1° de fevereiro 2013.

1.2.3. A **LOCATÁRIA** autoriza, expressamente, para os termos do inciso IV, art. 58, da Lei 8245/91, a realização de qualquer citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recebimento encaminhada na Rua 22, s/n, Setor Aeroporto, Mineiros-GO, CEP n° 75.830.000, Tel. Fax (64) 3672-5101 e-mail: [fimes@fimes.edu.br](mailto:fimes@fimes.edu.br), ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

1.2.4. A **LOCATÁRIA** se compromete a manter sempre atualizado qualquer alteração de endereço, e e-mail para contato, comunicando formalmente por escrito qualquer alteração, sob pena de serem consideradas válidas todas as comunicações, inclusive, citação, intimação ou notificação, encaminhadas ao endereço, telefone ou e-mail fornecidos no item 2.3 retro.

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

2.1. Fundamenta-se o presente instrumento na proposta apresentada pelo **LOCADOR**, no processo de Dispensa de Licitação 002/2016, objeto do Processo Administrativo n. 345/2016, tudo em conformidade com o artigo 24, X, da Lei 8.666/93, e demais legislações pertinentes ao objeto contratado.

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETO**

3.1. O objeto deste contrato é a locação da Loja de Uso Comercial n° 118-B do Ipê Shopping (LUC 118-B), com área privativa de **2050** m<sup>2</sup> (dois mil e cinquenta metros quadrados), nos períodos matutino, vespertino e noturno.

## **CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DA PRESENTE LOCAÇÃO**

4.1. A presente locação vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses, iniciando em **02 de janeiro de 2017**, estando as partes resguardadas de seus direitos desde a assinatura do presente instrumento, com **término previsto para o dia 02 de janeiro de 2022**, prorrogáveis nos estritos termos legais.

§ 1º. Eventual prorrogação da presente locação só poderá ocorrer se respeitadas as condições contratuais aqui estabelecidas, as normas a que se subordina e os regulamentos e instrumentos que complementam e integram este contrato (Cláusula Quinta).

§ 2º. A renovação contratual dependerá de manifestação expressa de ambas as partes, sendo concretizada por meio de Termo Aditivo, respeitadas as condições contratuais aqui estabelecidas.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES DO CONTRATO**

5.1. As partes contratuais, expressamente, declaram conhecer os documentos abaixo relacionados, que integram o presente Instrumento para todos os efeitos legais:

- a. Instrumento Particular Declaratório de Normas Gerais Regedoras do Funcionamento, Uso e Locação do Ipê Shopping;
- b. Regimento Interno do Ipê Shopping;
- c. Projeto arquitetônico elaborado por profissional indicado pela **LOCATÁRIA**;
- d. Carta de Intenção pactuada em 18 de fevereiro de 2016.

Parágrafo Único. O presente contrato se subordina integralmente à documentação arrolada no item '5.1' supra, cujas disposições são complementares ao presente instrumento, **desde que não sejam incompatíveis com a regulamentação e legislação que rege a Administração Pública.**

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA ATIVIDADE AUTORIZADA NA LOJA DE USO COMERCIAL (LUC 118-B)**

6.1. As partes nomeadas e qualificadas na Cláusula Primeira têm entre si, justas e contratadas, a locação da Loja de Uso Comercial nº 118-B descrita na Cláusula Terceira, a se reger pelas disposições das Normas Gerais Regedoras do Funcionamento, Uso e Locação do Ipê Shopping, deste contrato, da Lei 8.666/93 e demais legislações e regulamentações sobre contratações públicas pertinente, única e exclusivamente para Uso Comercial destinado a **EDUCAÇÃO SUPERIOR – GRADUAÇÃO E/OU PÓS-GRADUAÇÃO (COMPREENDIDAS AS ATIVIDADES DE ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO).**

6.2. O espaço alugado, denominado LUC nº 118-B, objeto deste contrato, tal como estabelecido nas Normas Gerais Regedoras do Funcionamento, Uso e Locação do Ipê Shopping e obedecendo as Normas e Diretrizes para Projetos e Obras de Lojas do Ipê Shopping, destinar-se-á única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, a atividade referida em 6.1, não podendo ser utilizada para finalidade diversa, sem o consentimento prévio e expresso do **LOCADOR**.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PREÇO DO CONTRATO**

7.1. O **ALUGUEL MENSAL REAJUSTÁVEL (Aluguel e Encargos)** estabelecido para a presente locação é no valor de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, a ser pago até o 5º (quinto) dia do mês vencido, devidos a partir do dia **02/01/2017**, com a seguinte composição:

- a) R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais), a título de contraprestação pelo uso do imóvel (aluguel); e
- b) R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a título de taxa de condomínio.

§ 1º. O valor do aluguel (Aluguel e encargos) será reajustado anualmente pelo índice de correção monetária IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), e na sua indisponibilidade ou na impossibilidade de sua revisão periódica, ela se fará com a periodicidade determinada e/ou índices oficiais adotados em substituição, de comum acordo entre as partes.

§ 2º. Considerando a existência da defasagem de tempo entre a coleta dos preços formadores do índice pactuado e a data de sua publicação, convencionam as partes para efeito de reajustamento do aluguel mínimo, adotar o IGP-M correspondente ao mês anterior ao da assinatura deste instrumento e aqueles que correspondem aos meses anteriores à competência de correção monetária anual.

§3º. Não compõe o valor do aluguel mensal qualquer quantia a título de promoções ou empreendimentos desenvolvidos pelo **LOCADOR**, mas tão somente os valores descritos nas alíneas ‘a’ e ‘b’, do *caput* deste item.

7.2. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, na forma determinada pelo item 7.1 retro.

7.3. Caberá à **LOCATÁRIA** o custeio com as despesas relativas ao consumo de água potável e esgoto, energia elétrica, gás, telefone e internet do seu empreendimento, assim como todas as despesas necessárias à instalação e ligação devidas às concessionárias de serviços públicos.

7.4. Considerando o prazo de vigência de 60 (sessenta) meses e o valor do aluguel mensal reajustável, o preço total estimado para este contrato é de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

#### **CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

8.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária 08.001 - Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior; 12 - Educação; 12.122 - Administração Geral; 12.122.1021 - Gestão da Política de Educação; 12.122.1021-4066 - Manutenção da Administração; 339039.0026 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, prevista para o exercício de 2017.

8.2. As despesas que ultrapassarem o exercício financeiro de 2017 correrão por conta de dotações orçamentárias próprias dos orçamentos aprovados para os exercícios seguintes.

#### **CLÁUSULA NONA - DO INADIMPLEMENTO**

9.1. Caracteriza inadimplemento contratual a infração de qualquer cláusula ou o descumprimento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato ou nos anexos referidos na Cláusula Quinta, **exceto àquelas incompatíveis com a regulamentação e legislação que rege a Administração Pública**, sujeitando o infrator às penalidades previstas nas normas pertinentes.

9.2. A **LOCATÁRIA** reconhece a existência dos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, dos valores relativos a alugueis e encargos (Cláusula Sétima), os quais dependem de simples cálculo aritmético para apuração, portanto passíveis de protesto individualizado os débitos lastreado no presente instrumento de contrato de locação.

9.3. Nos termos do art. 397 do Código Civil, em virtude das datas fixas de vencimento dos alugueis e acessórios da locação, o inadimplemento de tais verbas nos seus respectivos

termos, constitui de pleno direito em mora a **LOCATÁRIA**, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

9.4. Além de quaisquer outras penalidades previstas nos anexos relacionados na Cláusula Quinta deste instrumento, o não pagamento dos alugueis e acessórios da locação, ou quaisquer outros encargos contratuais, nos prazos, condições e forma previstos, sujeitará a **LOCATÁRIA**, às seguintes sanções, calculadas sobre o valor total da obrigação mensal:

- a. Juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês;
- b. Correção monetária diária calculada pelo IGP-M, de todas as quantias em débito, inclusive encargos de mora, até a data do efetivo pagamento da dívida;
- c. Todas as despesas e custas judiciais, assim como os honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se houver ajuizamento de ação de despejo.

9.5. A prova do cumprimento das obrigações de pagamento incumbe a **LOCATÁRIA**, e só será admitida mediante a apresentação do competente comprovante de pagamento bancário ou por recibo firmado pelo **LOCADOR**, inadmissível para esse fim a prova testemunhal.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS EDIFICAÇÕES**

10.1. As obras de construção e adequação do imóvel para a execução das atividades exploradas pela **LOCATÁRIA**, **FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR – FIMES**, serão executadas exclusivamente às custas do **LOCADOR**, seguindo o projeto arquitetônico elaborado por profissional indicado pela **LOCATÁRIA**, e também os projetos técnicos das obras aprovados pela **LOCATÁRIA**.

10.2. O regime de construção e adequação seguirá o modelo *built to suit* (construído para servir), de modo que o **LOCADOR** será responsável por entregar o imóvel em plenas condições estruturais de funcionamento, bastando à **LOCATÁRIA** equipar os espaços com o mobiliário necessário ao início de suas atividades acadêmicas.

§ 1º. Compreendem as obras de construção e adequação a execução dos projetos arquitetônico, estrutural, elétrico, hidro sanitário, lógico e de combate a incêndio, bem como

demais projetos imprescindíveis ao correto funcionamento da estrutura imóvel (incluindo estrutura completa para a instalação de aparelhos de ar-condicionado, computadores, telefones, internet, e demais equipamentos eletrônicos necessários à execução das atividades por parte da **LOCATÁRIA**).

§ 2º. Caberá à **LOCATÁRIA**, única e exclusivamente, equipar o imóvel locado com o mobiliário de sua propriedade, aí incluídos: cadeiras, mesas, estantes, prateleiras, etc.; bem como com os instrumentos necessários à execução de suas atividades, aí incluídos: livros, periódicos, computadores, eletrônicos diversos, aparelhos de ar-condicionado, etc.

§ 3º. Todos os bens móveis de propriedade da **LOCATÁRIA**, alocados nas dependências do **LOCADOR**, não integram o objeto deste Instrumento, constituindo patrimônio público da **LOCATÁRIA**.

10.3. Tendo em vista o alto investimento realizado pelo **LOCADOR** na construção e adequação do imóvel às necessidades da **LOCATÁRIA**, assume a **LOCATÁRIA** total e irrestrita responsabilidade pelo cumprimento integral do presente contrato pelo prazo mínimo de 30 (trinta) meses, correspondentes à metade do período total pactuado, conforme estabelecido na Cláusula Quarta.

10.4. O **LOCADOR** apresenta à **LOCATÁRIA** um prognóstico com o custo máximo que será desembolsado para a conclusão das obras de construção e adequação do imóvel, necessários ao atendimento das necessidades da atividade a ser explorada pela **LOCATÁRIA**, no valor total de R\$ 1.500.000,00 (HUM MILHÃO e QUINHENTOS MIL REAIS), concordando a **LOCATÁRIA** com tal custo que servirá como referência para eventual multa por rescisão antecipada da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO PRAZO ESTABELECIDO PARA A CONCLUSÃO DAS EDIFICAÇÕES**

11.1. Conforme Carta de Intenção previamente pactuada, o **LOCADOR** deverá concluir as obras de construção e adequação, na forma da Cláusula Décima deste Instrumento, até o prazo máximo e improrrogável de 01 de dezembro de 2016.

**Parágrafo único.** Findo o prazo sem a conclusão das obras, poderá a **LOCATÁRIA** rescindir o Contrato, com a cobrança das multas previstas na Cláusula Décima Oitava do presente instrumento.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS BENFEITORIAS

12.1. Toda e qualquer obra a ser realizada no imóvel objeto da presente locação, seja ela útil, necessária ou voluptuária, deverá ser precedida de autorização expressa e por escrito do **LOCADOR**, devendo para tanto a **LOCATÁRIA** fazer acompanhar a solicitação de autorização do projeto técnico das obras a serem realizadas.

12.2. Todas as obras, instalações e benfeitorias só poderão ser executadas por empreiteiros ou profissionais aprovados pelo **LOCADOR**, devendo as mesmas preservar a harmonia com os padrões vigentes no Ipê Shopping, sendo executadas sem causar transtorno, incômodo ou prejuízo para o **LOCADOR**, aos Lojistas ou frequentadores do Ipê Shopping.

**Parágrafo único.** A **LOCATÁRIA** deverá colocar Tapume e sua Logomarca aprovados previamente pela Administração do Ipê Shopping, afim de que possam ser executadas as obras de benfeitoria. Ficando a **LOCATÁRIA** ciente a que as obras de benfeitoria não poderão ser iniciadas antes da colocação dos mesmos.

12.3. Se os materiais ou serviços não estiverem dentro dos padrões e especificações desejados pelo **LOCADOR**, poderá a mesmo adotar qualquer das seguintes providências:

- a. Não aprovar as solicitações formuladas pela **LOCATÁRIA**, sem que isso constitua obrigação sua;
- b. Executar, por conta da **LOCATÁRIA**, e deles cobrar, imediatamente, todas as obras e serviços que julgar necessários;
- c. Determinar a **LOCATÁRIA** o desfazimento dos serviços ou obras executadas em desacordo com a aprovação concedida, ou que, sem ela, tenham sido executados;
- d. Promover, por conta do responsável, o desfazimento dos serviços de que trata a alínea precedente, se ela não atender à determinação feita;
- e. Fixar prazo a **LOCATÁRIA** para o cumprimento de suas determinações.

12.4. Todas e quaisquer obras, instalações e benfeitorias estruturais realizadas pela **LOCATÁRIA** na área objeto da presente locação se aderem ao imóvel e a ele se incorporam imediatamente após realizadas, inclusive para efeito de avaliação, no caso de renovação de locação, não tendo a **LOCATÁRIA**, ao final do contrato, direito a retenção ou indenização por benfeitorias realizadas.



## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS EVENTUAIS DÍVIDAS DA LOCATÁRIA**

13.1. O **LOCADOR** não será jamais responsável por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pela **LOCATÁRIA**, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas ao espaço locado.

13.2. A **LOCATÁRIA** não permitirá que, nas faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos referentes às compras que realizar ou serviços que contratar, conste o nome do **LOCADOR** ou do Ipê Shopping, a não ser, em relação à indicação de endereço e localização.

13.3. Se, por equívoco, o nome do **LOCADOR** ou do Ipê Shopping for incluído em faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos de compras feitas pela **LOCATÁRIA**, deverá ela devolvê-las por carta, para correção do erro, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, após seu recebimento, enviando cópia da correspondência ao **LOCADOR** e ao Banco responsável pela cobrança e/ou apresentação de eventuais títulos, de tudo dando ciência ao **LOCADOR**.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA INAUGURAÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

14.1. Fica assegurada à **LOCATÁRIA**, observado o cumprimento da Cláusula Décima Primeira deste Instrumento pelo **LOCADOR**, um prazo máximo e irrevogável até o dia, **01.02.2017**, para instalar e fazer funcionar o seu estabelecimento na área ora locada.

**Parágrafo único.** Findo o prazo sem a inauguração, poderá o **LOCADOR** rescindir o Contrato, com a cobrança dos aluguéis em aberto até a data da efetiva desocupação da área e as multas previstas na Cláusula Décima Oitava do presente instrumento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO**

15.1. A **LOCATÁRIA** não poderá ceder ou transferir o presente contrato, por sublocação, sem prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a cumprir todas as intimações e exigências das autoridades públicas, delas dando ciência ao **LOCADOR**, bem como a pagar as multas em que incorrerem pela inobservância dessas determinações.

16.2. Na hipótese de desapropriação ou incêndio do imóvel locado, ou parte dele, a critério do **LOCADOR**, capaz de impedir ou dificultar a sua utilização compensadora, poderá este considerar rescindido o presente contrato de locação, sem que a **LOCATÁRIA** possa reclamar qualquer indenização pela rescisão contratual, ressalvados eventuais prejuízos apurados pericialmente e sem a decorrência de culpa por parte do **LOCADOR**.

16.3. A tolerância por quaisquer dos **CONTRATANTES** em exercer quaisquer de seus direitos sob o presente contrato não deverá ser considerada renúncia ou novação, e não afetará o subsequente exercício de tal direito. Qualquer renúncia produzirá efeitos somente se for especificamente outorgada por escrito através de seus respectivos representantes legais.

16.4. Este contrato contém o acordo completo entre os **CONTRATANTES** com relação ao seu objeto, cancelando qualquer contrato ou acordo anterior sobre o mesmo objeto, e somente poderá ser alterado através de instrumento escrito firmado por ambas as partes.

16.5. Na hipótese em que quaisquer termos ou disposições do presente contrato ou dos documentos anexos descritos na Cláusula Quinta, venham a ser declarados nulos ou não aplicáveis, tal nulidade ou inexecutabilidade não afetará o restante do contrato, que permanecerá em pleno vigor e eficácia, como se tais disposições jamais lhe houvessem sido incorporadas.

16.6. O presente contrato não cria qualquer vínculo empregatício, societário, associativo, de representação, agenciamento, consórcio, *joint-venture* ou assemelhados entre as Partes, arcando cada qual com suas respectivas obrigações nos termos do ordenamento jurídico em vigor.

16.7. Os tributos que forem devidos em decorrência direta ou indireta deste contrato, ou de sua execução, constituem ônus de responsabilidade do contribuinte ou responsável tributário conforme definido na legislação tributária em vigor, a menos que a legislação imponha o dever de retenção e recolhimento por parte do **CONTRATANTE**.

16.8. Os **CONTRATANTES** não poderão ser responsabilizados pelo não cumprimento de qualquer obrigação deste contrato, em razão de caso fortuito e força maior, decisões judiciais especificamente impeditivas, leis ou regulamentos expressamente proibitivos. Em tais hipóteses, o não cumprimento das obrigações aqui assumidas não será considerado inadimplemento contratual, não constituindo, portanto, motivo para a rescisão do presente Contrato, na medida em que o evento impeditivo seja temporário, consoante disposto no art. 393 do Código Civil.

16.9. A **LOCATÁRIA** se declara totalmente ciente que quaisquer benfeitorias estruturais realizadas no imóvel locado se aderem automaticamente ao mesmo, não podendo ser retiradas ao final da locação, renunciando o Locatário, expressamente, ao direito de retenção por benfeitorias, previsto no artigo 578 do Código Civil e 35 da Lei de Inquilinato.

16.10. Na eventualidade de alienação do imóvel objeto da presente locação, o **LOCADOR** deverá informar expressamente ao adquirente a obrigatoriedade de manutenção do presente contrato, não podendo o adquirente denunciar o presente contrato para desocupação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – RESCISÃO**

17.1. Tendo em vista os altos custos desembolsados pelo **LOCADOR** para construção e adequação do imóvel às necessidades da **LOCATÁRIA** para exploração de sua atividade, caso a **LOCATÁRIA** opte por rescindir a locação antes do dia 01/07/2019 (termo final da incidência da multa contratual rescisória), ficará obrigada ao pagamento da multa rescisória calculada sobre o valor/referência de R\$ 1.500.000,00 (HUM MILHÃO E QUINHENTOS MIL REAIS), conforme se afere na Cláusula Décima do presente instrumento, proporcionalmente ao tempo de contrato remanescente até o termo final da incidência da multa, observada a seguinte razão:

VALOR TOTAL = R\$ 1.500.000,00

PERÍODO DE INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL = 30 MESES

MULTA POR MÊS = R\$ 1.500.000,00 / 30 = R\$ 50.000,00/MÊS

MULTA CONTRATUAL RESCISÓRIA = R\$ 50.000,00 X MESES REMANESCENTES  
PARA O TERMO FINAL DA INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL.

17.2. Em caso de renovação do contrato pelo mesmo período, fica assegurado a **LOCATÁRIA** o direito de rescindir o presente contrato, independente do término de sua vigência, desde que não esteja em mora com suas obrigações contratuais e comunique o **LOCADOR** com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, através de notificação extrajudicial registrada no Tabelionato de Títulos e Documentos de Mineiros-GO, sem qualquer ônus.

17.3. Após o termo final de incidência da multa contratual rescisória, qual seja 01/07/2019, a **LOCATÁRIA** reserva-se o direito de, por interesse público e nos termos da Lei nº 8.666/93 (art. 77 e seguintes), mediante formalização adequada e assegurado o direito de defesa, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação por meio de ofício, entregue diretamente ou via postal, com prova de recebimento, ao **LOCADOR**, e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS MULTAS**

18.1. O não pagamento dos aluguéis e/ou tributos, encargos, despesas gerais e todas as demais despesas inerentes à locação, inclusive eventuais diferenças, nos prazos contratuais ou nas datas fixadas constitui a **LOCATÁRIA** em mora, automaticamente, e acarretará, a critério do **LOCADOR**, a rescisão de pleno direito do contrato de locação, independente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

18.2. O descumprimento, pelos **CONTRATANTES** de qualquer das disposições do presente instrumento, determinará a sua rescisão, se a infração cometida não for sanada no prazo estabelecido na notificação que, com esse objetivo, a parte inocente endereçar a parte infratora.

18.3. A infração de qualquer disposição do presente instrumento, ou qualquer outra obrigação assumida por qualquer dos **CONTRATANTES**, desde que não seja passível de sanção específica, ensejará aplicação das seguintes penalidades:

- a) Multa pecuniária de 3 (três) vezes o valor do aluguel mensal reajustável, vigente à época da rescisão, sem descontos;
- b) O não pagamento da multa aplicada ou a reincidência do faltoso dá causa à rescisão do presente contrato de locação;
- c) Além da rescisão do contrato, as partes pagarão as multas contratuais pertinentes, os encargos da eventual mora, respondendo, ainda, pelas perdas e danos decorrentes do inadimplemento e, na hipótese de procedimento judicial, pelas custas processuais, honorários de advogado e outras cominações consequentes.

18.4. O pagamento de juros e multas de caráter moratório não eximirá as partes do cumprimento da obrigação desatendida e do pagamento das perdas e danos consequentes.

18.5. A insolvência da **LOCATÁRIA**, caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência, rescinde de pleno direito o presente contrato de locação, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem obrigação para o **LOCADOR** de indenizá-la, a qualquer título.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO**

19.1 - Nos termos do art. 67, da Lei nº 8.666, de 1993, a **LOCATÁRIA** designará por meio de Portaria um representante e um representante substituto, servidores públicos, sendo estes cientificados formalmente, que irão acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, anotando em registro próprio todas as ocorrências e determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados.

19.2 - A fiscalização é exercida no interesse da Administração e não exclui, nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

19.3 - Quaisquer exigências da fiscalização deverão ser prontamente atendidas pelo **LOCADOR**, sem ônus para a **LOCATÁRIA**.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA PUBLICIDADE**

20.1. A **LOCATÁRIA** autoriza expressamente ao **LOCADOR** a utilização de seu nome como referência à instalação no Ipê Shopping, quando da apresentação do empreendimento a novos lojistas para o centro comercial.

20.2. Considerando inexistir Imprensa Oficial no município de Mineiros - Goiás, a **LOCATÁRIA** providenciará a publicação do extrato desde contrato no Placar Oficial do Prédio do Bloco Administrativo da FIMES - Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior, no endereço indicado no preâmbulo.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA APRECIÇÃO DA CGM E REGISTRO NO TCM**

21.1. O presente instrumento será objeto de apreciação pela Controladoria Geral do Município e cadastrado no site do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás – TCM, em até 03 úteis a contar da publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, de acordo como art. 15, da IN 15/2012, do TCM, não se responsabilizando a Contratante se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA**

22.1. O **LOCADOR**, respeitados os seus direitos adquiridos, reconhece as prerrogativas legais da **LOCATÁRIA**, previstas no art. 58 da Lei n.º 8.666/93.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS**

23.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n. 8.245/91, e na Lei n. 8.666/93, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – FORO**

24.1. Estando as partes entabulando contrato de locação de área de imóvel situado nesta cidade e comarca de Mineiros-GO, elegem este foro como competente para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

## **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – COMPROMISSO**

25.1 Os **CONTRATANTES**, para todos os fins e efeitos de direito, declaram aceitar o presente **INSTRUMENTO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE LOJA DE USO COMERCIAL N° 118-B DO IPÊ SHOPPING** nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a todo tempo por eles próprios, seus herdeiros e sucessores, a fazerem este compromisso sempre bom, firme e valioso.

E por estarem assim, os **CONTRATADOS** pactuados pelo princípio da boa-fé, mandaram produzir o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, em 15 (quinze) laudas, impressas em uma só face, todas rubricadas pelas partes, que depois de lido e achado conforme, assinam juntamente com as testemunhas.

Mineiros, 29 de abril de 2016.

LOCADOR:

\_\_\_\_\_  
GRUPO LE CARAVELLE EMP. E PART. LTDA.

LOCATÁRIA:

\_\_\_\_\_  
FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR – FIMES

TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
CPF:

\_\_\_\_\_  
CPF: