

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

CONTRATO N.º 030/2018

PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 821/2018

PROCESSO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO N.º 004/2018

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEIS QUE ENTRE SI CELEBRAM A FIMES - FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR, E A EMPRESA CENTRO COMERCIAL MAYSA LTDA., NA FORMA ABAIXO:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES

1.1. SUBLOCADORA

1.1.1. **CENTRO COMERCIAL MAYSA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 15.307.074/0001-42, estabelecida na Av. Elizabeth Marques, n. 1743, Quadra 45, Lotes 19/20/21, Setor Maysa, Trindade, Goiás, doravante designada simplesmente como **SUBLOCADORA**.

1.1.2. A **SUBLOCADORA**, por força de seu contrato social é representada por sua sócia administradora **ELISÂNGELA BRUNO DE BASTOS**, brasileira, solteira, empresária, portadora da CI/RG n. 3.621.552, 2ª via, SSP/GO e inscrita no CPF sob o n. 859.783.881-72, residente e domiciliada na Rua 01, n. 84, Quadra. 04, Lote.04, Vila Santa Helena, Goiânia, Goiás; e por seus sócios **JHA PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA. - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 07.748.781/0001-46, estabelecida na Avenida Assis Chateaubriand, n. 2015, sala 06, Setor Oeste, Goiânia/GO, e **ANDRÉ LUIZ XAVIER DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, inscrito no CPF sob o n. 936.035.251-91, residente e domiciliado na Avenida Pio XII, s/n, Quadra 28, Lote 15, Casa 03, Jardim Decolores, Trindade/GO.

1.1.3. A **SUBLOCADORA** autoriza, expressamente, para os termos do inciso IV, art. 58, da Lei 8.245/91, a realização de qualquer citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recebimento encaminhada à Av. Elizabeth Marques, n.

1743, Quadra 45, Lotes 19/20/21, Setor Maysa, Trindade, Goiás, CEP n. 75.380-307, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

1.1.4. A **SUBLOCADORA** se compromete a manter sempre atualizado seu 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 1.1.3 retro.

1.2. SUBLOCATÁRIA

1.2.1. **FUNDAÇÃO INTEGRADA MUNICIPAL DE ENSINO SUPERIOR – FIMES**, Fundação Pública Municipal criada pela Lei Municipal 278/85, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 01.465.988/0001-27, mantenedora do Centro Universitário de Mineiros- UNIFIMES, com sede na Rua 22, s/n. Setor Aeroporto, Mineiros, Goiás, CEP n. 75.833-130, e-mail: fimes@unifimes.edu.br, site: www.unifimes.edu.br, Tel. (64) 3672-5100, doravante designada simplesmente como **SUBLOCATÁRIA**.

1.2.2. A **SUBLOCATÁRIA**, 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, Goiás, inscrita no CPF sob o n. 130.513.421-49 e portadora do RG n. 275823, 2º via, DGPC/GO, legitimada para o exercício da função por meio da Resolução 001/2017, do Conselho Superior da FIMES, de 1º de fevereiro 2017.

1.2.3. A **SUBLOCATÁRIA** autoriza, expressamente, para os termos do inciso IV, art. 58, da Lei 8.245/91, a realização de qualquer citação, intimação ou notificação, mediante correspondência com aviso de recebimento encaminhada à Rua 22, s/n, Setor Aeroporto, UNIFIMES, Bloco Administrativo, Mineiros/GO, CEP n. 75.832-130, Tel. (64) 3672-5100 e-mail: fimes@unifimes.edu.br, ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

1.2.4. A **SUBLOCATÁRIA** se compromete a manter sempre atualizado seu 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 1.2.3 retro.

1.3. DA ANUÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS DOS IMÓVEIS

1.3.1. Todos os imóveis objeto deste Contrato de Sublocação encontram-se locados pela **SUBLOCADORA** e com seus aluguéis e demais obrigações legais devidamente regulares. Os proprietários dos imóveis objeto deste contrato autorizaram expressamente a **SUBLOCADORA** a promover a sublocação para quaisquer sublocatários nos respectivos contratos de locação, os quais passam a fazer parte integrante deste instrumento, para todos os efeitos legais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. Fundamenta-se o presente instrumento na proposta apresentada pela **SUBLOCADORA**, no processo de Dispensa de Licitação 004/2018, objeto do Processo Administrativo n. 821/2018, 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 sublocação dos seguintes imóveis:

- a) Uma área de 1.990,94 m², proveniente da unificação dos lotes 19, 20 e 21, da Quadra 45, da Av. Elizabeth Marques, Setor Maysa, de propriedade de Nelton Carrijo Gomes – ME, inscrita no CNPJ sob o n. 04.096.599/0001-60, registrado na matrícula 65.032 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício);
- b) Um lote de terras de número 22, da Quadra 45, com área de 645,43 m², situado na Av. Elizabeth Marques, Setor Maysa, registrado na matrícula 29.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), de propriedade dos herdeiros (espólio) de Antonio de Oliveira Fernandes, inscrito no CPF sob o n. 052.022.801-49;

- c) Dois Lotes de Terras, sendo o primeiro de número 02, da Quadra 45, na Av. Guapó, com área de 606,99 m², registrado na matrícula 9.612 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), e o Lote 04, da Quadra 45, com área de 697,76m², situado na Av. Aparecida, registrado na matrícula 21.644 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), ambos no Setor Maysa, de propriedade de Walison Dias do Carmo, inscrito no CPF sob o n. 755.618.831-00;
- d) Um lote de terras de número 05, da Quadra 45, situado na Avenida Aparecida, Setor Maysa, com área de 697,76 m², registrado na matrícula 21.645 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), de propriedade de Ambrosio da Cruz Viana, inscrito no CPF sob o n. 039.125.151-15;
- e) Um lote de terras de número 01, da Quadra 45, situado na Av. Guapó com a Av. Elizabeth Marques, Setor Maysa, com área de 642,72 m², registrado na matrícula 9.618 do Cartório de Registro de Imóveis de Trindade/GO (1º Ofício), de propriedade de Adão da Silva Araújo, inscrito no CPF sob o n. 086.087.761-20, e sua esposa Neuda Gonçalves Araújo, inscrita no CPF sob o n. 333.355.751-72.

3.2. A sublocação tem por finalidade a implantação de um Campus Universitário da **SUBLOCATÁRIA**, de acordo com os layouts e memorial descritivo que seguem anexos a este instrumento, como se nele estivessem transcritos.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO DA PRESENTE SUBLOCAÇÃO

4.1. A presente sublocação vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses, iniciando em **01 de agosto de 2018**, estando as partes resguardadas de seus direitos desde a assinatura do presente instrumento, com **término previsto para o dia 31 de agosto de 2023**, prorrogáveis nos estritos termos legais.

§ 1º. Eventual prorrogação da presente sublocação 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) Regimento Interno do Maysa Centro Comercial;
- b) Projeto arquitetônico elaborado por profissional indicado pela **SUBLOCATÁRIA**;
- c) Memorial descritivo e demais projetos de engenharia das adequações estruturais de responsabilidade da **SUBLOCADORA**;
- d) Documentação comprobatória da autorização das obras e adequações, bem como dos projetos de engenharia, pelos órgãos fiscalizadores competentes, de responsabilidade da **SUBLOCADORA**;
- e) Carta de Intenção pactuada em 11 de janeiro de 2018.
- f) Contratos de locação dos imóveis objeto do presente instrumento, bem como seus aditivos.

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 NOS IMÓVEIS OBJETO DA
SUBLOCAÇÃO**

6.1. As partes nomeadas e qualificadas na Cláusula Primeira têm entre si, justas e contratadas, a sublocação dos imóveis descritos na Cláusula Terceira, a se reger pelas disposições das Normas Gerais Regedoras do Funcionamento, Uso e Locação do Maysa Centro Comercial, 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. Os espaços sublocados, objeto deste contrato, destinar-se-ão única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, às atividades referidas no item '6.1', desta Cláusula, não podendo ser utilizada para finalidade diversa, sem o consentimento prévio e expresso da SUBLOCADORA.

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

7.1. Considerando que a presente sublocação envolve a adequação e ocupação gradativa dos imóveis, o **Aluguel Mensal Reajustável (Aluguel e Encargos)** será estabelecido de acordo com o espaço efetivamente utilizado pela SUBLOCATÁRIA, ficando definido, desde já, o valor de R\$ 30,00 (trinta reais) por metro quadrado de área útil ocupado para fins de cálculo do valor mensal do aluguel.

7.2. O **Aluguel Mensal Reajustável (Aluguel e Encargos)** será devido a partir do dia 01 de agosto de 2018, e desde que a SUBLOCADORA cumpra para com as suas obrigações de adequação gradativa dos imóveis, nos termos da Cláusula Décima, do presente instrumento.

7.3. A ocupação dos imóveis pela SUBLOCATÁRIA seguirá o seguinte cronograma, nos termos do que previsto na Cláusula Décima, deste instrumento, e de acordo com o projeto de adequação estrutural que segue anexo a este contrato, como se nele estivesse transcrito:

Período	Área útil ocupada	Valor unitário do metro quadrado	Valor previsto para o aluguel mensal (sem reajuste)
01/08/2018 a 31/12/2018	1.123,12 m ²	R\$ 30,00	R\$ 33.693,60
01/01/2019 a 30/06/2019	1.324,12 m ²	R\$ 30,00	R\$ 39.723,60
01/07/2019 a 31/12/2019	1.424,12 m ²	R\$ 30,00 + Reajuste anual	R\$ 42.723,60
01/01/2020 a 30/06/2020	1.642,12 m ²	R\$ 30,00 + Reajuste anual	R\$ 49.263,60
01/07/2020 a 31/12/2020	2.405,01 m ²	R\$ 30,00 + Reajuste anual	R\$ 72.150,30
01/01/2021 a 30/06/2021	2.505,01 m ²	R\$ 30,00 + Reajuste anual	R\$ 75.150,30
01/07/2021 a 31/12/2021	2.605,01 m ²	R\$ 30,00 + Reajuste anual	R\$ 78.150,30
01/01/2022 a 30/06/2022	2.705,01 m ²	R\$ 30,00 + Reajuste anual	R\$ 81.150,30
31/07/2022 a 31/08/2023	2.755,01 m ²	R\$ 30,00 + Reajuste anual	R\$ 82.650,30

7.4. O aluguel deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês vencido, sendo devido a partir do dia 01/08/2018, no valor inicial de R\$ 33.693,60 (trinta e três mil, seiscentos e noventa e três reais e sessenta centavos).

7.5. 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.

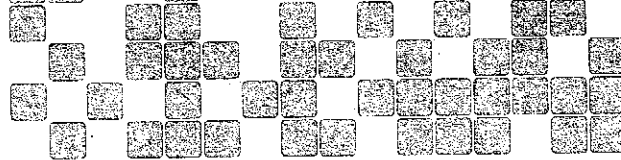
7.6. Considerando a existência da defasagem de tempo entre a coleta dos preços formadores do índice pactuado e a data de sua publicação, convencionam as partes para efeito de reajustamento do aluguel mínimo, adotar o IGP-M correspondente ao mês anterior ao da assinatura deste instrumento e aqueles que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

7.7. Não compõe o valor do aluguel mensal qualquer quantia a título de promoções ou empreendimentos desenvolvidos pela SUBLOCADORA, mas tão somente os valores descritos na tabela do item '7.3', desta Cláusula.

7.8. O pagamento será realizado por meio de transferência bancária, na conta bancária indicada pela SUBLOCADORA, e terá início a partir de setembro de 2018, e desde que haja confirmação do cumprimento das obrigações da SUBLOCADORA relativas à adequação gradativa dos imóveis, nos termos da Cláusula Décima, do presente instrumento.

7.9. Caberá à SUBLOCATÁRIA o custeio com as despesas relativas ao consumo de água potável e esgoto, energia elétrica, gás, telefone e internet do seu empreendimento.

7.10. Considerando o prazo de vigência de 60 (sessenta) meses e o valor do aluguel mensal reajustável desta sublocação, bem como considerando o aumento gradativo da área ocupada pela SUBLOCATÁRIA, o preço total estimado para este contrato é de R\$ 3.872.793,90 (três milhões, oitocentos e setenta e dois mil, setecentos e noventa e três reais e noventa centavos).



CLÁUSULA OITAVA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

08.001 - Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior; 12 - Educação; 12.364 - Ensino Superior; 12.364.0430 - Ensino Superior de Graduação; 12.364.0430-8088 - Manutenção da Unidade de Trindade; 339039.0202 - Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica, prevista para o exercício de 2018.

8.2. As despesas que ultrapassarem o exercício financeiro de 2018 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 SUBLOCATÁRIA 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 sublocação.

9.3. Nos termos do art. 397 do Código Civil, em virtude das datas fixas de vencimento dos alugueis e acessórios da sublocação, o inadimplemento de tais verbas nos seus respectivos termos, constitui de pleno direito em mora a SUBLOCATÁRIA, 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 sublocação, ou

quaisquer outros encargos contratuais, nos prazos, condições e forma previstos, sujeitará a **SUBLOCATÁRIA**, 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 à **SUBLOCATÁRIA**, e só será admitida mediante a apresentação do competente comprovante de pagamento bancário ou por recibo firmado pela **SUBLOCADORA**, inadmissível para esse fim a prova testemunhal.

CLAUSULA DÉCIMA – DAS EDIFICAÇÕES

10.1. As obras de construção e adequação dos imóveis para a execução das atividades exploradas pela **SUBLOCATÁRIA** serão executadas exclusivamente às custas da **SUBLOCADORA**, seguindo o projeto arquitetônico elaborado por profissional indicado pela **SUBLOCATÁRIA**, e também os projetos técnicos das obras, de responsabilidade da **SUBLOCADORA** e aprovados pela **SUBLOCATÁRIA**.

10.2. O regime de construção e adequação seguirá o modelo *built to suit* (construído para servir), de modo que a **SUBLOCADORA** será responsável por entregar os imóveis em plenas condições estruturais de funcionamento, bastando à **SUBLOCATÁRIA** 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 dos imóveis (incluindo ambiente completamente climatizado com aparelhos de ar-condicionado e estrutura completa para a instalação de computadores, telefones, internet, e demais equipamentos eletrônicos necessários à execução das atividades por parte da **SUBLOCATÁRIA**).

§ 2º. Caberá à **SUBLOCADORA** submeter os projetos técnicos das obras aos órgãos oficiais de fiscalização, devendo demonstrar a aprovação e anotação de Responsabilidade Técnica de todos

os projetos, bem como providenciar as licenças necessárias ao funcionamento do estabelecimento junto ao município de Trindade/GO.

§ 3º. Caberá à **SUBLOCATÁRIA**, única e exclusivamente, equipar os imóveis sublocados 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, etc.

§ 4º. Todos os bens móveis de propriedade da **SUBLOCATÁRIA**, alocados nas dependências da **SUBLOCADORA**, não integram o objeto deste Instrumento, constituindo patrimônio público da **SUBLOCATÁRIA**.

10.3. As obras de construção e adequação dos imóveis serão divididas em etapas distintas, devendo a **SUBLOCADORA** cumprir o seguinte cronograma, de acordo com os projetos de engenharia e memorial descritivo das obras que seguem anexos a este instrumento, como se nele estivessem transcritos:

1ª Etapa	
Data limite para a entrega	31/07/2018
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de aula, com 43,30m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de aula, com 46,50m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de aula, com 43,14m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de laboratório de informática, com 57,20m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de biblioteca, com 136,90m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de laboratório Morfofuncional I, com 114,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de Cubas, com 50,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de laboratório Morfofuncional II, com 106,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de laboratório de Práticas Funcionais I, com 77,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de apoio aos laboratórios de Práticas Funcionais, com 9,80m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de laboratório de Práticas Funcionais II, com 76,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de laboratório de Habilidades Médicas, com 170,00m²;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de Simulação e Debriefing I, com 49,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de Simulação e Debriefing II, com 50,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de Coordenação, com 23,00m²; ➤ Área climatizada para instalação de recepção e balcão de atendimento, com 16,00m²; ➤ Banheiros masculino e feminino, com 43,54m²; ➤ 01 cômodo para instalação de sala de apoio operacional, com 11,74m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	1.123,12m ²

2ª Etapa	
Data limite para a entrega	01/01/2019
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de aula, com 63,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de aula, com 88,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação do Núcleo de Práticas Jurídicas, com 50,00m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	201,00m ²

3ª Etapa	
Data limite para a entrega	30/06/2019
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 02 cômodos climatizados para instalação de sala de aula, com 50,00m² cada, totalizando 100,00m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	100,00m ²

4ª Etapa	
Data limite para a entrega	01/01/2020
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 02 cômodos climatizados para instalação de sala de aula, com 50,00m² cada, totalizando 100,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de Central de Atendimento ao Aluno, com 118,00m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	218,00m ²


5ª Etapa	
Data limite para a entrega	30/06/2020
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 02 cômodos climatizados para instalação de sala de aula, com 50,00m² cada, totalizando 100,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação do Núcleo de Práticas Jurídicas, com 50,00m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de Laboratório de Técnicas Cirúrgicas, com 249,35m²; ➤ 01 cômodo climatizado para instalação de auditório, com 150,00m²; ➤ 01 área com 170,00m² para espaço de convivência e hall; ➤ Banheiros masculino e feminino, com 43,54m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	762,89m ²

6ª Etapa	
Data limite para a entrega	01/01/2021
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 02 cômodos climatizados para instalação de sala de aula, com 50,00m² cada, totalizando 100,00m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	100,00m ²

7ª Etapa	
Data limite para a entrega	30/06/2021
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 02 cômodos climatizados para instalação de sala de aula, com 50,00m² cada, totalizando 100,00m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	100,00m ²

8ª Etapa	
Data limite para a entrega	01/01/2022
Especificações	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 02 cômodos climatizados para instalação de sala de aula, com 50,00m² cada, totalizando 100,00m².
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	100,00m ²

JMB



9ª Etapa	
Data limite para a entrega	30/06/2022
Especificações	➤ 01 cômodo climatizado para instalação de sala de aula, com 50,00m ² cada, totalizando 100,00m ² .
Total de metros quadrados de área útil a ser ocupada nesta etapa	50,00m ²

10.4. Quaisquer reparos ou manutenções da infraestrutura necessários após a entrega de cada etapa das obras de construção e adequação dos imóveis serão de responsabilidade da **SUBLOCADORA**.

10.5. Nos termos dos projetos arquitetônico e de engenharia pactuados, bem como de acordo com o memorial descritivo das obras de construção e adequação dos imóveis sublocados, as partes convencionam que a área prevista para espaço de convivência/utilidades do público em geral e servidores da Instituição (reprografia, lanchonete, área de descanso/convivência, etc.), **não integrará a área útil ocupada para fins de cálculo do valor do Aluguel Mensal Reajustável (Aluguel e Encargos)**.

Parágrafo Único: A área prevista para espaço de convivência/utilidades deverá ser entregue juntamente com as estruturas da 1ª Etapa, e serão exploradas economicamente pela **SUBLOCADORA**.

10.6. A **SUBLOCADORA** apresenta a **SUBLOCATÁRIA** um prognóstico com o custo máximo que será desembolsado para a conclusão das obras de construção e adequação dos imóveis, necessárias ao atendimento das necessidades da atividade a ser explorada pela **SUBLOCATÁRIA**, no valor de R\$ 2.593.000,00 (dois milhões quinhentos e noventa e três mil reais), concordando a **SUBLOCATÁRIA** com tal custo que servirá como referência para eventual multa por rescisão antecipada da sublocação.

10.7. Tendo em vista o alto investimento realizado pela **SUBLOCADORA** na construção e adequação dos imóveis às necessidades da **SUBLOCATÁRIA**, assume a **SUBLOCATÁRIA** 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.

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

11.1. Conforme Carta de Intenção previamente pactuada, e de acordo com os projetos de engenharia aprovados, a **SUBLOCADORA** deverá concluir as obras de construção e adequação, na forma da Cláusula Décima deste Instrumento, nos seguintes prazos:

Etapas	Prazo de entrega
1ª	Até 31/07/2018
2ª	Até 01/01/2019
3ª	Até 30/06/2019
4ª	Até 01/01/2020
5ª	Até 30/06/2020
6ª	Até 01/01/2021
7ª	Até 30/06/2021
8ª	Até 01/01/2022
9ª	Até 30/06/2022

11.2. As etapas poderão ser antecipadas pela **SUBLOCADORA**, desde que não prejudiquem o desenvolvimento das atividades da **SUBLOCATÁRIA**. Todavia, a entrega antecipada das obras de construção e adequação não resultará na alteração dos valores ou cronograma de pagamentos do Aluguel Mensal Reajustável (Aluguel e Encargos), salvo se esta antecipação tiver sido solicitada e tiver a concordância expressa da SUBLOCATÁRIA.

11.3. Findo o prazo sem a conclusão das obras, poderá a **SUBLOCATÁRIA** 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 nos imóveis objeto da presente sublocação, seja ela útil, necessária ou voluptuária, deverá ser precedida de autorização expressa e por escrito da **SUBLOCADORA**, devendo para tanto a **SUBLOCATÁRIA** 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 pela **SUBLOCADORA**, devendo as mesmas preservar a harmonia com os padrões vigentes do Maysa Centro Comercial, sendo executadas sem causar transtorno,

incômodo ou prejuízo para a SUBLOCADORA, aos Lojistas ou frequentadores do Maysa Centro Comercial.

Parágrafo único. A SUBLOCATÁRIA deverá colocar Tapume e sua Logomarca aprovados previamente pela Administração do Maysa Centro Comercial, afim de que possam ser executadas as obras de benfeitoria. Ficando a SUBLOCATÁRIA 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 pela SUBLOCADORA, poderá a mesma adotar qualquer das seguintes providências:

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS EVENTUAIS DÍVIDAS DA SUBLOCATÁRIA

13.1. A SUBLOCADORA não será jamais responsável por obrigações, dívidas, compromissos ou encargos de qualquer natureza assumidos pela SUBLOCATÁRIA, ainda que referentes a obras, instalações, serviços e benfeitorias incorporadas ao espaço sublocado.

13.2. A **SUBLOCATÁRIA** não permitirá que, nas faturas, notas fiscais, duplicatas ou documentos referentes às compras que realizar ou serviços que contratar, conste o nome da **SUBLOCADORA** ou do Maysa Centro Comercial, a não ser, em relação à indicação de endereço e localização.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA INAUGURAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

14.1. Fica assegurada a **SUBLOCATÁRIA**, observado o cumprimento das Cláusulas Décima e Décima Primeira deste Instrumento pela **SUBLOCADORA**, um prazo máximo e irrevogável até o mês de agosto de 2018, para instalar e fazer funcionar o seu estabelecimento nas áreas sublocadas.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DO CONTRATO

15.1. A **SUBLOCATÁRIA** não poderá ceder ou transferir o presente contrato, por sublocação, sem prévio e expreso consentimento da **SUBLOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

16.2. Na hipótese de desapropriação ou incêndio do imóvel sublocado, ou parte dele, a critério da **SUBLOCADORA** e desde que a ocorrência do fato não seja decorrente de culpa sua, capaz de

impedir ou dificultar a sua utilização compensadora, poderá esta considerar rescindido o presente contrato de sublocação, sem que a **SUBLOCATÁRIA** possa reclamar qualquer indenização pela rescisão contratual, ressalvados eventuais prejuízos apurados pericialmente.

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 Clausula Quinta, venham a ser declarados nulos ou não aplicáveis, tal nulidade ou inexecutibilidade não afetará o restante do contrato, que permanecerá em pleno vigor e eficácia, como se tais disposições jamais lhe houvessem sido incorporadas, a não ser que a nulidade ou inaplicabilidade venham a incidir diretamente no objeto e exequibilidade do contrato, situação em que a validade do contrato deverá ser rediscutida pelas partes.

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 da **SUBLOCATÁRIA**.

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 **SUBLOCATÁRIA** se declara totalmente ciente que quaisquer benfeitorias estruturais realizadas nos imóveis sublocados se aderem automaticamente aos mesmos, não podendo ser retiradas ao final da sublocação, renunciando a Sublocatário, 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 dos imóveis objeto da presente sublocação, a **SUBLOCADORA** deverá informar expressamente ao adquirente a obrigação 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 pela **SUBLOCADORA** para construção e adequação dos imóveis às necessidades da **SUBLOCATÁRIA**, para exploração de sua atividade, caso a **SUBLOCATÁRIA** opte por rescindir a sublocação antes do dia 01/02/2021 (termo final da incidência da multa contratual rescisória), ficará obrigada ao pagamento da multa rescisória calculada sobre o valor referência de R\$ 1.296.750,00 (um milhão, duzentos e noventa e seis mil, setecentos e cinquenta reais), correspondente à metade do valor investido pela **SUBLOCADORA**, conforme se afere do item '10.5', da 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\$ 1.296.750,00 (um milhão, duzentos e noventa e seis mil, setecentos e cinquenta reais)
- PERÍODO DE INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL = 30 MESES
- MULTA POR MÊS = $1.296.750,00 / 30 = R\$ 43.225,00 / \text{MÊS}$
- MULTA CONTRATUAL RESCISÓRIA = R\$ 43.225,00 X MESES REMANESCENTES PARA O TERMO FINAL DA INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUAL.

17.2. Em caso de renovação contratual pelo mesmo período, fica assegurado a **SUBLOCATÁRIA** 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 a **SUBLOCADORA** com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, através de notificação extrajudicial registrada em Tabelionato de Títulos e Documentos do município de Trindade/GO, sem qualquer ônus.

17.3. Após o termo final de incidência da multa contratual rescisória, qual seja 01/02/2021, a **SUBLOCATÁRIA** 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, a **SUBLOCADORA**, e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLAUSULA DECIMA OITAVA - DAS MULTAS

18.1. O não pagamento dos aluguéis e/ou tributos, encargos, despesas gerais e todas as demais despesas inerentes a sublocação inclusive eventuais diferenças, nos prazos contratuais ou nas datas fixadas constitui a **SUBLOCATÁRIA** em mora, automaticamente, e acarretará, a critério da **SUBLOCADORA**, a rescisão de pleno direito do contrato de sublocação, 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 sublocação;

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 **SUBLOCATÁRIA**, caracterizada pela decretação ou confissão de sua falência, rescinde de pleno direito o presente contrato de sublocação, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem obrigação para a **SUBLOCADORA** de indenizá-la, a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

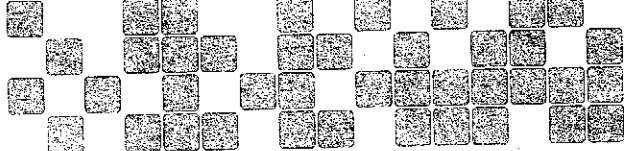
19.1 - Nos termos do art. 67 da Lei 8.666, de 1993, a **SUBLOCATÁRIA** designará por meio de Portaria um representante e um representante substituto, servidores públicos, sendo estes cientificados formalmente, que irão acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato, anotando em registro próprio todas 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 da **SUBLOCADORA**, 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 pela **SUBLOCADORA**, sem ônus para a **SUBLOCATÁRIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA PUBLICIDADE

20.1. A **SUBLOCATÁRIA** autoriza expressamente a **SUBLOCADORA** a utilização de seu nome como referência à instalação no Maysa Centro Comercial, quando da apresentação do empreendimento a novos lojistas para o centro comercial e em divulgações no mercado em geral.



20.2. Considerando inexistir Imprensa Oficial no município de Trindade/Goiás, a SUBLOCATÁRIA providenciará a publicação do extrato desde contrato no Placar Oficial do Prédio do Bloco Administrativo da FIMES, 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/GO, em até 03 úteis a contar da publicação oficial, com respectivo *upload* do arquivo correspondente, de acordo com o art. 15, da IN 15/2012, do TCM/GO, não se responsabilizando a Contratante se aqueles órgãos, por qualquer motivo, denegar-lhe aprovação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – PRERROGATIVAS DA LOCATÁRIA

22.1. A SUBLOCADORA, respeitados os seus direitos adquiridos, reconhece as prerrogativas legais da SUBLOCATÁRIA, previstas no art. 58 da Lei nº 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 nº 8.245/91, e na Lei nº 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 sublocação de área de imóvel situado na cidade e comarca de Trindade, Goiás, elegem este foro como competente para dirimir todas e quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – COMPROMISSO

25.1 As partes CONTRATANTES, para todos os fins e efeitos de direito, declaram aceitar o presente INSTRUMENTO DE CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO 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, as partes CONTRATADAS pactuadas pelo princípio da boa-fé, mandaram produzir o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, em 22 (vinte e duas) laudas, impressas em uma só face, todas rubricadas pelas partes, que depois de lido e achado conforme, assinam juntamente com as testemunhas.

Mineiros/GO, 28 de junho de 2018.

Sublocadora:

F

Elisângela Bruno de Bastos

Elisângela Bruno de Bastos
(CPF: 859.783.881-72)

Recebidora
2ª OFICINA

Andre Luiz Xavier dos Santos
(CPF: 035.251.941-1)

JHA Participações e Investimentos Ltda. - EPP
José Henrique de Araújo
(CPF: 035.683.421-20)

JHA Participações e Investimentos Ltda. - EPP
Marcelo Cascão Araújo
(CPF: 270.667.908-55)

Sublocatária:

Fundação Integrada Municipal de Ensino Superior - FIMES

Fátima Dias Silva
Fátima de Fátima Dias Silva
(CPF: 130.513.421-49)

Testemunhas:

Renato Silva Almeida
CPF: 028021248378

Aline Alli Martins
CPF: 705.226.691-15

REGISTRO DE PESSOAS JURÍDICAS - TÍTULOS - DOCUMENTOS - PROTESTOS E TABELIONATO 2º DE NOTAS
 CIDADE TRINDADE GOIÁS - FONE.: (62) 3505-1441 - (62) 3505-6125
 Rua Moisés Balista - nº 75 - Centro - e-mail: cartorio@notas.trindade.go.br

05011802221517084608232 - Consulte: <http://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>
 Reconheço por verdadeira a assinatura indicada de **ANDRE LUIZ XAVIER DOS SANTOS**. Dou Fé. Emol.: R\$4,00; ISSQN: R\$0,12; Fundos: R\$1,56.
 Trindade-GO, 05 de Julho de 2018.
 Em Teste: *[Assinatura]* da Verdade.



[Assinatura]
 Geraldo Saldanha Pimenta Júnior - Tabelião

CARTÓRIO
 REGISTRO CIVIL
 TABELIONATO DE NOTAS
 Selo: 01881808211231080808310
<http://extrajudicial.tigo.ius.br>
 Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura
 de **ITA DE FATIMA SILVA ASSIS** posto que ambas as
 pontas de seus braços do que se
 encontram no verso do selo.
 Emol.: R\$4,00; ISSQN: R\$0,12; Fundos: R\$1,56.
 Em Teste: *[Assinatura]* da Verdade.
 Bruno Sales Marinho - Tabelião

CARTÓRIO

0287180271133094524517 - Consulte: <http://extrajudicial.tigo.ius.br/selo>
 Reconheço por semelhança a assinatura de **ELISANGELA BRUNO BASTOS (2445296)** análoga ao exemplar existente em meu a
 Dou Fé.
 Goiânia, 09 de julho de 2018.
 Em Teste: *[Assinatura]* da Verdade.
 Creudonila Rodrigues da Silva Miranda



[Assinatura]

CARTÓRIO JOÃO TEIXEIRA

[Assinatura]

CARTÓRIO JOÃO TEIXEIRA

[Assinatura]