

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA GOIANO**

**CONTRATO Nº 007/2012 QUE ENTRE SI
CELEBRAM O INSTITUTO FEDERAL DE
EDUCAÇÃO CIÊNCIA E TECNOLOGIA GOIANO,
A SRA. MARIA CÉLIA DE MENEZES E
MAIA & FIGUEIREDO LTDA NESTE ATO
CONSIDERADA ADMINISTRADORA**

O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Goiano, com sede na **Rua 88, N. 280, Setor Sul, Goiânia - GO**, inscrito no CNPJ sob o nº **10.651.417/0001-78**, neste ato representado por seu **Reitor Vicente Pereira de Almeida, casado, professor**, domiciliado em **Goiânia-GO**, cédula de identidade civil nº **1341119-SSP-GO**, inscrito no CPF sob o nº **264.130.351-53**, no uso de suas atribuições que lhe confere o **Decreto de 17 de janeiro de 2012**, publicada no D.O.U. de **18 de janeiro de 2012**, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**; a Sra. **Maria Célia**, carteira de Identidade nº **34489576 SSP-GO**, inscrito no CPF sob o n.º **587.155.091-68**, estado civil **Divorciada**, professora, estabelecido e domiciliado em **Goiânia**, a seguir denominado simplesmente **LOCADOR**; e **Maia & Figueiredo Ltda**, Pessoa Jurídica de direito Privado, com sede à **Avenida 136, nº 638, quadra. 245, lote. 04, apartamento 501, Setor Marista, Goiânia - GO**, inscrita no CNPJ sob o nº **05.726.985/0001-50** e inscrita no CRECI **10090**, representada neste ato por **Juliano Brzeski Maia**, carteira de identidade **3494887 SSP-GO**, inscrito no CPF sob o nº **823.952.761-20**, estado civil **casado**, residente em **Goiânia** a seguir denominada simplesmente **ADMINISTRADORA**, tendo em vista o que consta no Processo nº **23216.000388/2012-61**, e o **Termo de Dispensa de Licitação nº 61/2012**, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº **8.666**, de 1993, e na Lei nº **8.245**, de 1991, bem como demais legislações correlatas, resolvem celebrar o presente instrumento, mediante as cláusulas e as condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O contrato tem como objeto a locação comercial de imóvel situado na **Rua 88, Quadra F-37, Lote 26, Setor Sul, Goiânia - GO**, para abrigar as instalações da **Reitoria do Instituto Federal Goiano**

1.1.1. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, o **Termo de Dispensa de Licitação nº 61/2012** e a proposta da **ADMINISTRADORA**.

1.1.2. A LOCATÁRIA não poderá transferir o presente contrato, nem sublocar no todo ou em parte, ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e por igual forma, alterar a destinação da locação sem autorização por escrito do LOCADOR, que se reserva o direito de negar, sem justificação de motivos. Entender-se-á como sublocação, empréstimo ou transferência não autorizado pelo LOCADOR, alteração feita na firma ou contrato social do LOCATÁRIO, o que ensejará a rescisão deste contrato.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no Artigo 24, Inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de “compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração;

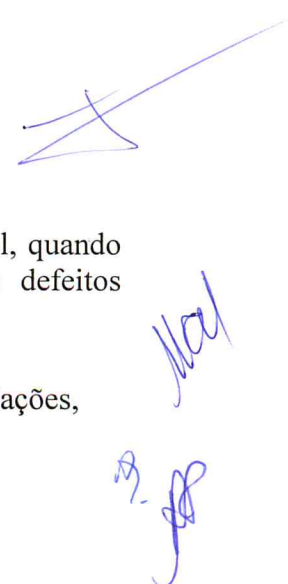
3.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações,



3.1.8. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel

3.1.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

3.1.10. Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

3.1.11. Informar à ADMINISTRADORA a qual, posteriormente, informará à LOCATÁRIA, quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

4.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

4.1.1. Fazer o pagamento do aluguel à ADMINISTRADORA, até o dia 13 de cada mês;

4.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.5. Comunicar à ADMINISTRADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26, parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.1.9. Entregar imediatamente à ADMINISTRADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

4.1.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;

4.1.11. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.12. Entregar cópia dos comprovantes das contas de água e luz devidamente quitadas, quando solicitados;

4.1.13. Todas as multas a que o LOCATÁRIO der causa por ele serão pagas. O LOCATÁRIO será responsável, também, pelas multas e majorações de impostos e taxas a que der causa, pela retenção de avisos dos lançamentos respectivos. Com relação a tais impostos e taxas, o LOCATÁRIO obriga-se a obter, com a devida antecedência, junto aos órgãos respectivos, as contas, aviso e talões, diligenciando para que os recolhimentos possam ser feitos até a data de vencimento, providenciando o encaminhamento dos comprovantes de pagamento à ADMINISTRADORA do imóvel.

5. CLÁUSULA QUINTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRADORA

5.1. A ADMINISTRADORA obriga-se a:

5.1.1. Aplicar seus melhores esforços na administração do aluguel do imóvel do LOCADOR, tomando as necessárias medidas para o fiel cumprimento da avença;

5.1.2. Depositar no mês subsequente ao vencido, na conta bancária do LOCADOR, em banco indicado pelo mesmo, o valor do aluguel desde que seja pago pela LOCATÁRIA, deduzindo tão somente a taxa de administração.

5.1.3. Apresentar à LOCATÁRIA, o recibo locatício ou documento de cobrança de aluguel para pagamento em tempo hábil, conforme discriminado na cláusula oitava;

5.1.4. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

5.1.5. Manter todas as condições de habilitação e qualificação no processo de dispensa de licitação durante a vigência do contrato.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

6. CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

6.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pela LOCATÁRIA, deverão ser previamente autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis serão indenizáveis, permitindo o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.1.1. A LOCATÁRIA fará as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades somente após autorização expressa do LOCADOR.

6.2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios, observado o **LAUDO DE VISTORIA** inicial.

6.3. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

7. CLÁUSULA SÉTIMA- DO VALOR DO ALUGUEL

7.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 4.500,00(quatro mil e quinhentos reais) perfazendo o valor global anual de R\$ 54.000,00(cinquenta e quatro mil reais).

8. CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 13(treze) do mês subsequente ao mês vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela ADMINISTRADORA com antecedência mínima de **5 (cinco) dias úteis**.

8.1.1. Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até **5 (cinco) dias úteis** da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela ADMINISTRADORA.

8.2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela ADMINISTRADORA.

8.2.1. O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pela ADMINISTRADORA. e do regular cumprimento das

obrigações assumidas.

8.3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a ADMINISTRADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

8.4. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA realizará consulta on line ao SICAF e, se necessário, aos sítios oficiais, para verificar a manutenção das condições de habilitação da ADMINISTRADORA, especialmente quanto à regularidade fiscal e trabalhista, devendo o resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

8.5. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável, nos termos da Instrução Normativa nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no que couber.

8.6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta-corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pela ADMINISTRADORA, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

8.7. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.8. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, que porventura não tenha sido acordada no contrato.

8.9. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR/ADMINISTRADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

EM = Encargos Moratórios a serem acrescidos ao valor originariamente devido

I = Índice de atualização financeira, calculado segundo a fórmula:

$$I = \frac{(6 / 100)}{365}$$

N = Número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a data do efetivo pagamento

VP = Valor da Parcela em atraso

8.10. Ocorrendo eventual atraso de pagamento, além dos encargos moratórios estabelecido no caput da cláusula 8.9, após atraso mensal, será devida multa de 10% sobre o valor do aluguel convencionado na cláusula sétima.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 (doze) meses**, a partir da data da sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

9.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

9.3. Toda prorrogação de contratos será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

9.3.1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

9.3.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, a ADMINISTRADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de prorrogação compulsória.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

10.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE

11.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes, **cabendo à ADMINISTRADORA a apresentação do índice supracitado.**

11.2. O reajuste será formalizado no mesmo instrumento de prorrogação da vigência do contrato, ou por apostilamento, caso realizado em outra ocasião.

11.2.1. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

Gestão/Unidade: 26407/158124

Fonte: 0112000000

Programa de Trabalho: 12.363.2031.20RL.0052

Elemento de Despesa: 339039

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

13.1. A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração.

13.1.1. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR e da ADMINISTRADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

13.1.2. O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

13.1.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES

14.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR e a ADMNISTRADORA, nos limites de suas obrigações, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

b. Multa:

b.1. Moratória de até **0,5% (cinco décimos por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de **20 (vinte)** dias;

b.2. Compensatória de até **10% (dez por cento)** sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato.

c. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até dois anos;

c.1. Tal penalidade pode implicar suspensão de licitar e impedimento de contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Pública, seja na esfera federal, estadual, do Distrito Federal ou municipal, conforme Parecer nº 87/2011/DECOR/CGU/AGU e Nota nº 205/2011/DECOR/CGU/AGU e Acórdãos nº 2.218/2011 e nº 3.757/2011, da 1ª Câmara do TCU.

15.1.1. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR e a ADMNISTRADORA, nos limites de suas obrigações, sanarem os prejuízos causados à Administração;

15.1.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

15.2. Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas ou profissionais que, em razão do presente contrato:

15.2.1. tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

15.2.2. tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

15.2.3. demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

15.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

15.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

15.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

15.5.1. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

15.6. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

15.7. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - MEDIDAS ACAUTELADORAS

16.1. Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a Administração Pública poderá motivadamente adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

17.1. A LOCATÁRIA, no seu lícito interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR e/ou ADMINISTRADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

17.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o

limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

17.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

17.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR/ADMINISTRADORA, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

17.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR por intermédio da ADMINISTRADORA, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias).

17.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR por intermédio da ADMINISTRADORA, e desde que este não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **01 (hum)** aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

17.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

17.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente a ADMINISTRADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.

17.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

17.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

17.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

17.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

17.6.3. Indenizações e multas.

7.

JP

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DOS CASOS OMISSOS

18.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelas partes, em comum acordo, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO SEGURO INCÊNDIO

19.1. O LOCATÁRIO para se resguardar de eventuais prejuízos, se obriga a apresentar no ato da assinatura do Contrato de Locação apólice de SEGURO CONTRA INCÊNDIO, renovando-o a cada período de doze (12) meses ou quando do seu vencimento, não devendo o imóvel em hipótese alguma ficar descoberto, independente de aditivos, prorrogações ou renovações contratuais.

Parágrafo Primeiro – Sendo obrigatório o pagamento pelo LOCATÁRIO do seguro contra incêndio, não haverá qualquer responsabilidade do LOCADOR ou ADMINISTRADORA, em caso de ocorrências ou sinistros de incêndio no período contratual se o LOCATÁRIO deixar ou recusar de pagar o valor do seguro a qualquer pretexto, haja vista que se trata de obrigação acessória da locação.

Parágrafo Segundo – É vedado ao LOCATÁRIO depositar ou manusear no imóvel, materiais inflamáveis, explosivos ou corrosivos, que ofereçam riscos de incêndio e explosões.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA PUBLICAÇÃO

20.1. Incumbirá à LOCATÁRIA providenciar a publicação do extrato deste contrato na Imprensa Oficial, até o quinto dia útil do mês seguinte ao de sua assinatura, para ocorrer no prazo de 20 (vinte) dias daquela data.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. O LOCADOR se reserva no direito de limitar o peso dos móveis, utensílios, objetos e coisas de grande peso, que forem colocadas em qualquer parte do imóvel, e de indicar o local ou espaço em que devem ser postos e mantidos, bem como fiscalizar quando assim entender conveniente, a observância desta Cláusula.

21.2. Sendo o imóvel ora locado, destinado ao uso comercial, as partes contratantes declaram estar este contrato subordinado a Lei nº 8.245 de 18/10/1991, e demais disposições legais aplicáveis às locações não residenciais.

21.3. O LOCATÁRIO, desde já, se obriga a transferir, para seu nome, as respectivas

contas de energia elétrica e água junto a CELG e SANEAGO, bem como retirá-las ao final da locação.

21.4. No caso de desapropriação do imóvel locado, fica o LOCADOR desobrigado de todas as cláusulas deste contrato, ressalvado ao LOCATÁRIO tão somente a faculdade de haver do poder expropriante a indenização a que porventura tiver direito.

21.5. O LOCADOR não terá qualquer responsabilidade perante o LOCATÁRIO, em caso de incêndio, mesmo que originado por curto circuito ou estragos nas instalações elétricas.

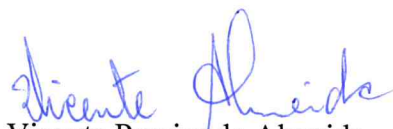
21.6. Em caso de comprovado abandono do imóvel locado pelo LOCATÁRIO, o LOCADOR, desde já, fica autorizado a imitir-se na sua posse.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DO FORO

22.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de **Goiás** - Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Goiânia, 13 de agosto de 2012


Vicente Pereira de Almeida
LOCATÁRIA


Maria Célia de Menezes
LOCADOR


Maia & Figueiredo-LTDA.
ADMINISTRADORA

TESTEMUNHAS:

Nome: Lucilene Alves Moreira
CPF nº: 050.266626-92
Identidade nº: MG 10587959 SSP/MG

Nome: Jânia Maria de Santos Montes
CPF nº: 363 697 051-87
Identidade nº: 1535269 SSP-GO