

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na condição de Locatária,

(1) MUNICÍPIO DE CUIABÁ, doravante designada como; (“**LOCATÁRIA**”);

de outro lado, na condição de Locadora,

(2) SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Várzea-Grande, Estado do Mato Grosso, na Rua Bom Jesus, nº 146, Bairro Vinte e Três de Setembro, CEP 78.110-670, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03098825/0001-89, com seu Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso – JUCEMAT sob NIRE 51.200704119 em 15-04-1.999, representada na forma de seu contrato social pelo Sr. **Alvani Manoel Laurindo**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n.º 027.860.019-00, portador do documento de identidade R.G n.º 772139 (SSP/PR), com domicílio comercial no endereço acima identificado, doravante simplesmente designada como; (“**LOCADORA**”);

LOCATÁRIA e **LOCADORA**, doravante denominados em conjunto como “**Partes**” e, individual e indistintamente, como “**Parte**”, resolvem repactuar, nesta data, o presente Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais e outras avenças (“**Contrato**”), que se regerá pelas seguintes Cláusulas e condições, e, no que for omissa, pela Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, considerando:

(i) Que a **LOCADORA** é legítima possuidora e detentora dos direitos de uso e disposição do imóvel localizado na [inserir endereço completo do imóvel objeto da locação], doravante denominado simplesmente “Imóvel”;

(ii) Que a **LOCATÁRIA**, pessoa jurídica de direito público interno, necessita utilizar o referido Imóvel para a instalação e funcionamento de unidade vinculada à Administração Pública Municipal, com finalidade específica previamente definida, nos termos da legislação aplicável;

(iii) Considerando, que o Art. 51 da Lei nº. 14.133/2021, estabelece que a locação de imóveis “*deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários*”, ressaltando, para tanto, o disposto no inciso V do *caput* do Art. 74 da referida lei;

(iv) Que o presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, destinado à instalação e funcionamento de unidade vinculada à Administração Pública Municipal; e que a escolha do referido imóvel decorreu de suas características específicas de instalação e localização, que o tornam adequado e necessário às atividades a serem nele desenvolvidas, circunstância que inviabiliza a competição e justifica a contratação direta, nos termos do artigo 74, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser observados os seguintes requisitos: 1) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; 2) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

disponíveis que atendam ao objeto; e 3) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela;

(v) Que as Partes têm interesse na formalização deste instrumento com vistas ao regular uso do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, por ser a medida mais adequada para o presente momento;

(vi) Que as Partes reconhecem a necessidade de disciplinar, de modo claro e preciso, os direitos e obrigações decorrentes desta relação locatícia, inclusive quanto a eventuais encargos acessórios, prorrogações e formas de rescisão contratual;

I – FINALIDADE, OBJETO E DETALHAMENTO DO OBJETO

Cláusula 1ª - O presente Contrato tem por finalidade a locação de bens imóveis, sem adequações, para fins não residenciais.

Cláusula 2ª – A **LOCADORA** decide locar à **LOCATÁRIA** o imóvel de sua propriedade, objeto do presente Contrato, localizado na área situada na Rua Barão de Melgaço, n.º 222, Jardim Vivendas, Porto, Cuiabá, Estado do Mato Grosso, respectivamente sendo:

Parágrafo 1º - Das áreas construídas:

Sobre as matrículas nº 20.639 e 6.224, 7º Ofício de Cuiabá, encontram-se 12.197,66m² de construções incluindo edificações térrea, construções com dois pavimentos, três pavimentos e com quatro pavimentos.

Todas as construções são com estrutura de concreto pré-moldado e alvenaria de tijolos, parte com reboco e parte de tijolos a vista resinados.

Nos blocos de 3 e 4 andares temos rampa de acesso com declividade de 16% e um elevador.

No bloco de 2 andares elevador para acessibilidade.

Terceiro elevador (tipo maca) será instalando para atender o contrato (termo adiante definido).

Instalações hidráulicas com 5 caixas d'água de 1.000l, interligadas para atender exclusivamente os hidrantes e mais 3 caixas d'água de 10.000l pra atender o consumo de água e parte reservada aos bombeiros.

Em caso de emergência, reservatório subterrâneo com capacidade de 45.000 l com bomba.

Estacionamento asfaltado, assim como as Ruas e avenidas de acesso.

Anexo plantas arquitetônicas das construções.

Parágrafo 2º - Dos terrenos:

MATRÍCULA 20.639 – Área 10.383,42m²

Área 2.702,50m²

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Duas áreas localizadas no loteamento Jardim das Vivendas, Porto, Cuiabá-MT, a Rua Barão de Melgaço, nº 222, está anexa a áreas de avenidas, ruas e praças, somando um espaço de 26.000m².

As áreas são integradas no seu uso, com 12.197,66 m² de construção, estacionamento para 400 veículos, iluminação, águas pluviais coletadas e canalizadas, estação de tratamento de esgoto com 100% de eficiência e entregue à Aguas Cuiabá que, construiu uma estação de tratamento em terreno anexo doados pela LOCADORA.

No imóvel encontra-se 3 transformadores da rede de energia elétrica do Mato Grosso a Energisa, que abastecem os blocos, sendo o mais distante com uma rede de alta subterrânea, garantindo maior segurança.

O imóvel tem 3 acessos as edificações:

1º pela Rua Barão de Melgaço, nº 222;

2º pela lateral, acessando a Alameda e a Rua 2;

3º pelos fundos, acessando via estacionamento.

Registra-se que o acesso a vias públicas é somente pela Rua Barão de Melgaço.

Parágrafo 3º – O imóvel acima, considerados conjuntamente (“**Imóveis**”), servirão para o uso da **LOCATÁRIA**, especialmente para o desenvolvimento de suas atividades [descrever], que poderão ser alteradas, conforme orientação da **LOCATÁRIA** quando assim desejar, desde que preservada a finalidade não residencial da locação.

Parágrafo 4º - As áreas de terreno ou dos imóveis destinadas as construções não relacionadas nos parágrafos anteriores, de acordo com a necessidade da **LOCATÁRIA**, serão objeto de aditivos contratuais.

Parágrafo 5º - A edificação deverá possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e na Lei nº. 10.098 de 2000, devendo ser observados os seguintes requisitos de acessibilidade.

Parágrafo 6º - O imóvel deve estar ausente de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura.

Parágrafo 7º - Teto, piso e paredes deverão ser revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas, e pintura nova e de boa qualidade.

II – PRAZO, PRORROGAÇÃO E VISTORIA CONJUNTA

Cláusula 3ª – O prazo de vigência da presente locação será de **05 (cinco) anos**, excluído o último dia, contado da data de publicação deste contrato no Diário Oficial, prorrogável por período inferior, igual ou superior ao inicialmente estabelecido, na forma da Lei.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Cláusula 4ª – Findo o prazo previsto na Cláusula 3ª, o presente Contrato será automaticamente prorrogado por igual período de **05 (cinco) anos**, salvo se qualquer das Partes manifestar, por escrito, sua intenção de não o renovar. Tal manifestação deverá ser encaminhada à outra Parte com antecedência mínima de 6 (seis) meses do término do prazo contratual vigente. A prerrogativa de não renovação é conferida tanto à **LOCADORA** quanto à **LOCATÁRIA**, em igualdade de condições, sem prejuízo da aplicação das demais disposições deste instrumento;

Cláusula 5ª – Ao término da locação, por decurso de prazo ou qualquer outro motivo, a **LOCATÁRIA** obriga-se a restituir o imóvel à **LOCADORA** em perfeitas condições de uso, segurança e habitabilidade, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais pelo uso ordinário.

Parágrafo 1º - Para fins desta cláusula, consideram-se compreendidas, dentre outras, a devolução do imóvel com todas as instalações elétricas e hidráulicas (com exceção de problemas na prumada) em pleno funcionamento, sistema de iluminação em condições regulares, reposição e/ou reparo de vidros e esquadrias quebrados ou avariados, bem como a pintura interna e externa em bom estado, de modo a assegurar a plena funcionalidade e apresentação do imóvel.

Parágrafo 2º - Eventuais reparos, reformas ou adequações necessárias à restituição do imóvel nestas condições serão de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, devendo ser concluídos antes da desocupação definitiva e da entrega formal das chaves, sob pena de configuração de inadimplemento contratual.

Parágrafo 3º - Na omissão da **LOCATÁRIA**, poderá a **LOCADORA** promover, direta ou indiretamente, os reparos, reformas ou adequações necessárias à adequada restituição do imóvel, ficando autorizada a cobrar da **LOCATÁRIA**, a qualquer tempo, o valor correspondente às despesas efetuadas, devidamente acrescido de correção monetária e juros legais, sem prejuízo da aplicação de eventuais penalidades contratuais e da adoção das medidas judiciais cabíveis para ressarcimento.

Cláusula 6ª – No ato da imissão na posse e, posteriormente, por ocasião da devolução do imóvel, as Partes realizarão vistoria conjunta, a ser formalizada mediante lavratura de Termo de Vistoria, que descreverá o estado físico e funcional do imóvel, incluindo, dentre outros aspectos, as condições estruturais, elétricas, hidráulicas, sanitárias, de acessibilidade, de limpeza, de segurança e de conservação geral, bem como o estado da pintura e eventuais instalações permanentes.

Parágrafo 1º – O imóvel será recebido pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes.

Parágrafo 2º - Cumprido o estabelecido no parágrafo anterior, será lavrado o Termo de Vistoria Inicial, constituindo referência para a verificação do cumprimento das obrigações de conservação e manutenção durante a vigência do contrato e, especialmente, para fins de avaliação das condições do imóvel no momento da restituição.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Parágrafo 3º – No prazo de até 10 (dez) dias úteis após a desocupação, deverá ser agendada vistoria de devolução, com a participação de representantes de ambas as Partes, ocasião em que será lavrado o respectivo Termo de Vistoria Final.

Parágrafo 4º – Constatada qualquer divergência relevante entre o estado do imóvel no momento da devolução e as condições descritas no Termo de Vistoria inicial, a **LOCATÁRIA** será formalmente notificada para, no prazo de até 15 (quinze) dias, regularizar as inconformidades, sob pena de a **LOCADORA** realizar diretamente os reparos às expensas da **LOCATÁRIA**, nos termos da Cláusula 5ª, § 3º.

Cláusula 7ª – A execução do presente Contrato será acompanhada, fiscalizada e avaliada por Comissão de Fiscalização Contratual, composta por servidores ou empregados públicos formalmente designados pela autoridade competente do Município de Cuiabá, nos termos do artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

III - VALOR DA LOCAÇÃO, ENCARGOS E REAJUSTE

Cláusula 8ª – O valor mensal da locação ora pactuado é de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), a ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** até o 5º (quinto) dia corrido do mês subsequente ao vencido, tendo como termo inicial o início da vigência contratual previsto na Cláusula 3ª deste instrumento.

Parágrafo 1º – Os pagamentos deverão ser realizados por meio de depósito identificado, TED ou PIX, diretamente em conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, mantida no Banco Bradesco S.A., Agência nº 0417, Conta Corrente nº 294000-0, chave PIX: 03.098.825/0001-89.

Parágrafo 2º – O comprovante da transação bancária constituirá prova idônea de pagamento e servirão como recibos de pagamentos.

Parágrafo 3º – Observado o prazo de tolerância mencionado no *caput* desta Cláusula, havendo atraso no pagamento dos aluguéis e demais encargos da locação, a **LOCATÁRIA** ficará também obrigada ao pagamento de uma multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela em atraso, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata die*, bem como da devida correção monetária, apurada com base na variação do “Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas” pelo período em atraso.

Cláusula 9ª – O valor do aluguel será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses, com base na variação acumulada do IGP-DI apurada no período, ou, na impossibilidade de sua aplicação, por outro índice de correção oficialmente adotado pela Administração Pública Federal.

Parágrafo 1º - Independentemente do reajuste anual previsto no *caput*, as Partes convencionam a revisão do valor da locação quando o Contrato atingir 03 (três) anos de vigência. As Partes deverão, obrigatoriamente, reunir-se para promover o realinhamento do valor locatício objetivando o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, com base em avaliação atualizada de mercado, elaborada por profissional habilitado e fundamentada em laudo técnico.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Parágrafo 2º - Para os fins descritos no item anterior, a **LOCADORA** deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pela **LOCATÁRIA**;

Parágrafo 3º - O prazo é de até 60 (sessenta) dias para resposta da **LOCATÁRIA** aos pedidos de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e reajuste tem início quando os elementos necessários tiverem sido apresentados pela **LOCADORA**;

Cláusula 10ª – Além do valor do aluguel mensal, correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, durante todo o período de vigência contratual, os encargos incidentes diretamente sobre o imóvel, a saber:

(i) – os tributos incidentes sobre a posse, uso ou fruição do imóvel, notadamente o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, taxas municipais e quaisquer contribuições que incidam ou venham a incidir exclusivamente sobre o imóvel locado;

(ii) – as despesas decorrentes do fornecimento de água, energia elétrica, esgoto, limpeza, coleta de lixo, telefonia, internet, vigilância e demais serviços essenciais ao funcionamento da unidade instalada no imóvel.

IV – DAS ADEQUAÇÕES SUPERVENIENTES E OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

Cláusula 11ª – Os imóveis objeto deste contrato serão entregues à **LOCATÁRIA** devidamente reformados e em condições de uso, segurança, salubridade e funcionalidade.

Cláusula 12ª - Eventuais adequações, adaptações e instalações necessárias ao pleno funcionamento das atividades da **LOCATÁRIA**, tais como redes lógicas, mobiliário, divisórias internas, equipamentos de tecnologia e outros ajustes operacionais, correrão por conta exclusiva da **LOCATÁRIA**, mediante prévia e expressa autorização da **LOCADORA**, quando implicarem alterações permanentes na estrutura ou destinação do imóvel.

Parágrafo 1º - Compete à **LOCADORA** a realização e custeio das obras e serviços de manutenção estrutural e conservação predial de natureza permanente, incluindo telhado, fundações, alvenarias, reparos na prumada, revestimentos internos e externos e demais elementos que integrem a edificação como um todo.

Parágrafo 2º - Na hipótese de qualquer das Partes deixar de realizar, dentro de prazo razoável e após notificação formal da Parte contrária, os reparos, obras ou manutenções de sua responsabilidade, conforme definido neste Contrato, poderá a Parte prejudicada executar diretamente os serviços necessários, mediante comprovação técnica da urgência ou necessidade, e, se for o caso, compensar ou cobrar os valores efetivamente despendidos com obrigações contratuais vincendas da Parte inadimplente, desde que:

(i) – haja autorização prévia e expressa da Administração Pública Municipal, nos casos em que a compensação for promovida pela **LOCATÁRIA**;

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

(ii) – sejam observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, inclusive quanto à responsabilidade fiscal, controle interno e limites orçamentários;

(iii) – seja apresentada documentação hábil, laudo técnico e comprovantes fiscais das despesas realizadas, devidamente auditáveis.

Parágrafo 3º - Todas as construções, ampliações ou obras de caráter permanente edificadas nos imóveis pela **LOCATÁRIA** serão incorporadas de pleno direito ao imóvel locado, sem que assista à **LOCATÁRIA** qualquer direito à indenização, retenção ou reembolso, nos termos da legislação vigente.

Parágrafo 4º - A **LOCADORA** compromete-se a providenciar, às suas expensas, a instalação de um terceiro elevador (tipo maca) no imóvel, com o objetivo de atender às necessidades operacionais da **LOCATÁRIA**. O valor da locação previsto na cláusula 8ª inclui despesas com manutenção preventiva e corretiva dos elevadores.

Cláusula 13ª – O procedimento a ser observado para a aplicação do disposto no § 2º da Cláusula 12ª obedecerá às seguintes etapas, quando qualquer das Partes verificar a necessidade de execução de reparos, manutenções ou adequações cuja responsabilidade seja atribuída à outra Parte por este Contrato, deverá encaminhar notificação formal e motivada, com:

(i) – descrição clara do fato ou da anomalia identificada; (ii) – indicação expressa da cláusula contratual violada ou da obrigação inadimplida; (iii) – comprovação técnica (fotos, laudo, boletim de ocorrência, relatório da Comissão de Fiscalização, etc.); (iv) – prazo razoável para que a Parte notificada se manifeste ou inicie a execução das providências necessárias, nunca inferior a 10 (dez) dias úteis, salvo em caso de urgência comprovada.

Parágrafo 1º – O não atendimento da notificação no prazo estipulado permitirá à Parte notificante, se for o caso, à autoridade competente, realizar diretamente os serviços necessários, nos termos do § 2º da Cláusula 12ª deste Contrato, aplicando-se, conforme o caso, a compensação de valores, a recomposição de danos e a responsabilização pela inadimplência contratual.

Cláusula 14ª – A **LOCATÁRIA** será imitada na posse direta dos Imóveis no ato da assinatura do presente Contrato, obrigando-se a mantê-los, durante toda a vigência contratual, em adequado estado de conservação, segurança, higiene e uso, responsabilizando-se por eventuais danos decorrentes de sua atuação ou omissão, ressalvadas as deteriorações naturais pelo uso regular.

Cláusula 15ª – A realização, pela **LOCATÁRIA**, de quaisquer benfeitorias, modificações, obras, construções ou acessões nos Imóveis dependerá de autorização prévia e expressa da **LOCADORA**, a ser concedida mediante requerimento técnico fundamentado.

Parágrafo 1º - As benfeitorias consideradas não removíveis integrar-se-ão permanentemente aos Imóveis, sem que assista à **LOCATÁRIA** qualquer direito à indenização ou retenção ao término da locação.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Parágrafo 2º - As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA** ao final da locação, desde que não comprometam a estrutura e a funcionalidade dos Imóveis, correndo às suas expensas a retirada e eventual restauração do bem locado ao estado original.

Cláusula 16ª – São obrigações acessórias da **LOCATÁRIA**, além daquelas já previstas neste Contrato:

(i) – observar integralmente as normas técnicas de segurança, acessibilidade, saúde, vigilância sanitária e demais regulamentações aplicáveis à utilização do imóvel conforme sua destinação;

(ii) – manter atualizada, junto à **LOCADORA**, a identificação da autoridade responsável pela gestão administrativa e operacional da unidade instalada no imóvel locado;

(iii) – comunicar, por escrito, à **LOCADORA**, qualquer ocorrência que implique risco à integridade do imóvel, de suas instalações, de terceiros ou do erário, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis da ciência do fato.

V – SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E EMPRÉSTIMO DE USO

Cláusula 17ª – A **LOCATÁRIA** poderá, mediante anuência prévia e expressa da **LOCADORA**, nos termos do art. 13 da Lei nº 8.245/1991, sublocar, ceder ou emprestar total ou parcialmente os imóveis objeto deste contrato, seja a terceiros, seja a entes da Administração Pública direta ou indireta, ou ainda a empresas públicas, sociedades de economia mista, fundações ou quaisquer entidades a ela coligadas, controladas ou controladoras.

Parágrafo primeiro - Na hipótese de a sublocação envolver exploração econômica do imóvel ou parte dele por terceiros, deverá ser respeitado o direito de preferência da **LOCADORA**, mediante notificação prévia contendo as condições pactuadas com o terceiro interessado.

Parágrafo segundo - A **LOCATÁRIA**, ao promover a sublocação, cessão ou empréstimo, deverá obrigar contratualmente o sublocatário, cessionário ou comodatário a cumprir integralmente as cláusulas deste contrato, inclusive as restrições relativas à execução de obras, benfeitorias ou alterações na estrutura dos imóveis

Parágrafo terceiro - Nenhuma obra, modificação, benfeitoria ou intervenção de qualquer natureza poderá ser realizada pelo sublocatário, cessionário ou comodatário sem autorização expressa e escrita da **LOCATÁRIA** e da **LOCADORA**. As benfeitorias eventualmente autorizadas serão incorporadas de pleno direito ao imóvel, sem direito a indenização, retenção ou reembolso, nos termos deste contrato.

Parágrafo quarto - Independentemente da forma de sublocação, cessão ou empréstimo, a **LOCATÁRIA** permanecerá responsável solidariamente perante a **LOCADORA** por todas as obrigações decorrentes deste contrato, inclusive quanto à conservação, uso adequado do imóvel, pagamento de encargos, tributos e cumprimento de determinações legais e regulamentares, respondendo integralmente por quaisquer atos, omissões ou danos causados pelos terceiros a quem tenha transferido, total ou parcialmente, a posse direta dos imóveis.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Cláusula 18ª – O sublocatário, cessionário ou comodatário será também diretamente responsável por:

(i) – pagar integralmente, quando lhe for atribuída a ocupação de parte ou da totalidade do imóvel, as multas decorrentes de infrações legais ou regulamentares praticadas em razão do uso indevido do bem, aplicadas por autoridade competente, inclusive as relacionadas a normas de segurança, uso e ocupação do solo, acessibilidade, vigilância sanitária ou meio ambiente;

(ii) – cumprir todas as exigências formuladas pelos órgãos públicos competentes, inclusive quanto ao recolhimento de tributos, taxas e tarifas que incidam sobre a sua ocupação, tais como IPTU, água, energia elétrica, esgoto, resíduos sólidos e demais encargos públicos vinculados à sua parcela de uso dos imóveis.

VI – VISTORIAS PERIÓDICAS, MANUTENÇÃO, SEGURO, ALVARÁ E LICENÇAS

Cláusula 19ª – É facultado à **LOCADORA**, por si ou por intermédio de pessoa por ela formalmente autorizada, realizar vistorias técnicas completas nos imóveis objeto deste Contrato, sempre que entender necessário, mediante comunicação escrita à **LOCATÁRIA** com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, salvo em casos de urgência devidamente justificada, hipótese em que o acesso poderá ocorrer em prazo inferior.

Cláusula 20ª – Incumbe à **LOCATÁRIA** manter os imóveis em adequado estado de conservação, segurança, salubridade e higiene, responsabilizando-se, durante todo o período de vigência contratual, pela manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, e demais equipamentos de uso ordinário, excetuadas as responsabilidades da **LOCADORA** previstas neste instrumento.

Cláusula 21ª – O **LOCADOR** deverá, às suas expensas, contratar e manter vigente, durante toda a vigência do presente Contrato, seguro patrimonial com cobertura ampla para os imóveis locados, junto a companhia seguradora devidamente autorizada pela SUSEP e de reconhecida idoneidade, com cobertura mínima para os seguintes riscos: incêndio, alagamento, explosão, queda de raio, fenômenos naturais (enchentes, tornados, terremotos, furacões), atos de vandalismo, responsabilidade civil e eventuais lucros cessantes ou perda de aluguel (*loss or rents*).

Parágrafo único – A apólice de seguro deverá conter, obrigatoriamente, cláusula de cobertura por perda de aluguel, garantindo o pagamento dos valores locatícios devidos à **LOCADORA** durante o período de inutilização, total ou parcial, dos imóveis locados, em decorrência de sinistro coberto. Tal cobertura deverá abranger, no mínimo, o prazo estimado para a recomposição integral dos danos e deverá ser paga diretamente à **LOCADORA**, sem prejuízo das demais indenizações securitárias previstas.

Cláusula 22ª – Após a entrega do imóvel e durante a vigência do contrato, competirá exclusivamente à **LOCATÁRIA** a obtenção, renovação, revalidação ou atualização dos alvarás, autorizações, licenças e demais documentos regulatórios que forem exigidos em razão da atividade desenvolvida nas dependências do imóvel, quando sua renovação decorrer da

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

destinação funcional adotada, cabendo-lhe responder por eventuais infrações ou sanções administrativas por descumprimento.

Parágrafo único – A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter, durante toda a vigência do presente Contrato, os alvarás, licenças, autorizações e demais documentos regulatórios exigidos para o exercício de suas atividades em plena validade e regularidade perante os órgãos competentes, assumindo integral responsabilidade por sua obtenção, renovação e manutenção, eximindo a **LOCADORA** de qualquer ônus, penalidade ou responsabilidade administrativa, civil ou criminal decorrente da ausência, vencimento ou irregularidade desses documentos.

VII – ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

Cláusula 23ª – Na hipótese de alienação ou promessa de alienação, total ou parcial, dos imóveis objeto deste Contrato, a **LOCATÁRIA** terá direito de preferência para adquiri-los, em igualdade de condições com terceiros interessados, nos termos dos artigos 27 a 34 da Lei nº 8.245/1991, devendo a **LOCADORA** comunicar formalmente à **LOCATÁRIA** as condições da proposta recebida, mediante notificação extrajudicial ou outro meio hábil que comprove ciência inequívoca.

Parágrafo 1º – A **LOCATÁRIA** disporá do prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos, contado do recebimento da notificação mencionada no caput, para exercer seu direito de preferência, podendo a **LOCADORA**, a seu critério, conceder prazo superior mediante comunicação formal.

Parágrafo 2º – Caso a **LOCATÁRIA** não exerça seu direito de preferência e a **LOCADORA** venha a concretizar a alienação do imóvel a terceiro, este somente poderá adquirir os imóveis locados se, previamente, assumir de forma expressa, irrevogável e irretratável, todas as obrigações previstas neste Contrato, até o seu termo final, conforme as disposições do artigo 8º da Lei nº 8.245/1991.

Parágrafo 3º – A **LOCADORA** obriga-se a incluir, no instrumento de compra e venda, cláusula expressa de sub-rogação do presente Contrato em favor do adquirente, o qual deverá respeitá-lo integralmente até o final da vigência contratual pactuada, sob pena de ineficácia da alienação em relação à **LOCATÁRIA**.

Parágrafo 4º – A **LOCADORA** responderá por perdas e danos caso venha a alienar os imóveis sem a devida observância do direito de preferência da **LOCATÁRIA** ou sem assegurar a continuidade integral do presente Contrato perante o adquirente.

VIII - DA POSSIBILIDADE DE CESSÃO E SECURITIZAÇÃO

Cláusula 24ª – O **LOCADOR** poderá, a seu critério e responsabilidade, dispor dos créditos decorrentes do presente Contrato, total ou parcialmente, mediante operações de cessão ou securitização de recebíveis, com a finalidade de estruturação de instrumentos financeiros, tais como, mas não se limitando a, Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, Cédulas de Crédito Imobiliário – CCIs, ou quaisquer outros títulos representativos de direitos creditórios oriundos deste instrumento, sem prejuízo das obrigações pactuadas com a **LOCATÁRIA** e desde que não lhe seja imposto qualquer ônus adicional não expressamente previsto neste Contrato.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Parágrafo único – A cessão ou securitização dos créditos referidos nesta cláusula não alterará as condições pactuadas, nem desobrigará o **LOCADOR** do cumprimento integral das obrigações assumidas perante a **LOCATÁRIA**.

Cláusula 25ª – A **LOCATÁRIA** anuirá expressamente à cessão de créditos oriundos deste Contrato para terceiros, inclusive fundos de investimento ou companhias securitizadoras, desde que referida cessão:

(i) – não implique modificação do objeto contratual ou imposição de obrigações adicionais à **LOCATÁRIA**; (ii) – seja formalmente comunicada à **LOCATÁRIA** pelo **LOCADOR**, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, mediante notificação por escrito com comprovação de recebimento; (iii) – observe integralmente o disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro, no tocante à eficácia da cessão perante o devedor cedido.

IX – DEVOLUÇÃO ANTECIPADA DOS IMÓVEIS – RESOLUÇÃO E/OU RESILIÇÃO CONTRATUAL

Cláusula 26ª – É vedada à **LOCADORA** a rescisão unilateral imotivada do presente Contrato durante sua vigência, sendo admitida a resolução contratual apenas nas seguintes hipóteses:

(i) – descumprimento contratual reiterado pela **LOCATÁRIA**, devidamente comunicado por escrito, de forma fundamentada, com concessão de prazo razoável para saneamento da infração, e não regularizado neste período;

(ii) – inadimplemento da **LOCATÁRIA** de 3 (três) meses consecutivos ou alternados de aluguel, desde que notificada previamente e não sanada a mora até o vencimento da próxima parcela.

Cláusula 27ª – A **LOCATÁRIA** poderá rescindir unilateralmente o presente Contrato, mediante notificação formal com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, hipótese em que será devida multa compensatória, apurada de forma escalonada e proporcional ao tempo de ocupação do imóvel, contado da data de início de vigência contratual, com base no disposto no artigo 51, da Lei 14.133/2021, conforme tabela abaixo:

Tempo de ocupação dos imóveis	Multa total
Até 2 anos	06 meses de aluguel vigente
Entre 2 e 4 anos	04 meses de aluguel vigente
5º ano e renovações	02 meses de aluguel vigente

Parágrafo 1º - O valor da multa estabelecida nesta cláusula deverá ser pago integralmente à **LOCADORA** no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da efetiva desocupação dos imóveis.

Parágrafo 2º - Em qualquer hipótese de rescisão contratual por parte da **LOCATÁRIA**, esta disporá de prazo operacional de 45 (quarenta e cinco) dias para desocupação completa dos imóveis, contados do término do aviso prévio, devendo arcar com o pagamento do aluguel proporcional até a data da desocupação, com vencimento 5 (cinco) dias após a devolução das chaves.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Parágrafo 3º - A **LOCATÁRIA** estará isenta do pagamento da multa prevista nesta cláusula nos seguintes casos:

(i) – quando a devolução antecipada decorrer de decisão judicial definitiva ou imposição legal que impeça a permanência no imóvel, desde que não provocadas por ato, fato ou omissão imputável à **LOCATÁRIA**;

(ii) – quando a rescisão resultar de descumprimento contratual pela **LOCADORA**, devidamente caracterizado e não sanado no prazo estabelecido para regularização;

(iii) – incidência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº. 14.133/2021, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa;

Cláusula 28ª – As Partes poderão, de comum acordo, optar pela resolução antecipada bilateral do presente Contrato, mediante assinatura do competente instrumento de Distrato, com a finalidade de formalizar o encerramento das obrigações e responsabilidades recíprocas, inclusive quanto à desocupação do imóvel.

Parágrafo 1º – A formalização do Distrato não prejudicará o direito de cobrança de eventuais valores inadimplidos existentes à época da resolução, bem como o cumprimento das obrigações previstas na Cláusula 27ª, especialmente no que se refere à indenização proporcional ou escalonada em razão da devolução antecipada dos imóveis.

Parágrafo 2º – O contrato será rescindido nas hipóteses legais, em especial, as enumeradas no art. 137 da Lei nº. 14.133/2021, sem direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado;

X – INFRAÇÕES, MULTA E PENALIDADES

Cláusula 29ª – No caso de infração de qualquer cláusula, obrigação ou condição estabelecida neste Contrato, a parte inadimplente ficará sujeita ao pagamento, em favor da parte prejudicada, de multa não compensatória no valor correspondente a 1 (um) aluguel mensal vigente à época da infração, independentemente da extensão do prejuízo causado, sem prejuízo:

(i) – do direito de exigir o cumprimento forçado da obrigação inadimplida, quando possível;

(ii) – do direito de resolução contratual, nos termos da legislação aplicável e das demais cláusulas deste instrumento;

(iii) – da possibilidade de cumulação da multa com perdas e danos, na forma do art. 389 do Código Civil, caso os prejuízos superem o valor da penalidade ora estipulada.

Parágrafo único – A aplicação da multa prevista nesta cláusula não afasta a responsabilidade da parte infratora por outras sanções específicas previstas neste Contrato, inclusive aquelas relacionadas à desocupação, indenização e encargos decorrentes da rescisão antecipada.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Cláusula 30ª - A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades elencadas no artigo 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.

XI - DA FISCALIZAÇÃO

Cláusula 31ª - A fiscalização do presente contrato será exercida por um representante da Administração, indicado em ato específico, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do contrato e de tudo dará ciência à Administração;

Cláusula 32ª - A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade da **LOCADORA**, 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 corresponsabilidade da **LOCATÁRIA** ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o Art. 120 da Lei nº. 14.133/2021;

Cláusula 33ª - O fiscal do contrato anotará 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;

Cláusula 34ª - 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;

Cláusula 35ª - A **LOCADORA** deverá, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do presente instrumento, indicar preposto para representá-la na execução do contrato, caso não seja a administrador da **LOCADORA**.

XII – DO TÍTULO EXECUTIVO

Cláusula 36ª – As partes acordam que, nos termos dos arts. 778, 783 e 784, do Código de Processo Civil Brasileiro, as obrigações assumidas neste Contrato, quando exigíveis e não adimplidas espontaneamente, poderão ser objeto de execução específica ou cumprimento forçado em juízo, inclusive mediante imposição de medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias.

Parágrafo único – A execução específica não afasta o direito da parte prejudicada de pleitear, cumulativamente, a reparação integral das perdas e danos eventualmente sofridos, bem como a aplicação das penalidades contratuais previstas neste instrumento.

XIII – REGISTRO

Cláusula 37ª – As partes se comprometem e, de fato ora se obrigam, a levar o presente Contrato ao competente registro e expressamente autorizam o Oficial de Cartório de Registro de Imóveis

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

competente a realizar todos os atos e tomar todas as providências necessárias ao registro e/ou à averbação do presente Contrato nas matrículas imobiliárias dos Imóveis.

Parágrafo único – As despesas, custos ou quaisquer gastos que venham a ser incorridos para o registro e/ou averbação deste Contrato correrão por conta da **LOCADORA**.

XIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 38ª – O presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando integralmente as Partes, por si e por seus sucessores, cessionários ou sub-rogados, a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as suas disposições, durante toda a sua vigência, inclusive em caso de transferência, cessão, incorporação, fusão ou transformação societária, ressalvadas apenas as hipóteses expressamente previstas neste instrumento quanto à rescisão, resilição ou extinção antecipada do vínculo contratual, nos termos da legislação aplicável.

Cláusula 39ª – O presente Contrato contém a totalidade das avenças e entendimentos havidos entre as partes, cancelando e substituindo todo e qualquer entendimento anterior entre as partes, seja verbal ou escrito, com relação à locação objeto do presente Contrato.

Cláusula 40ª – Nenhuma alteração a qualquer dos termos e condições estabelecidas neste Contrato terá qualquer efeito, a menos que feita por escrito e assinada pelas Partes.

Cláusula 41ª – Nenhuma renúncia, rescisão, quitação ou modificação das disposições deste Contrato será válida ou produzirá efeitos jurídicos, salvo se formalizada por escrito e assinada pelas Partes.

Parágrafo único – A eventual tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento, total ou parcial, isolado ou continuado, de qualquer das obrigações previstas neste Contrato, não constituirá novação, renúncia a direito, alteração contratual tácita ou precedente vinculativo, tampouco prejudicará o exercício, a qualquer tempo, dos direitos que lhes sejam assegurados por este instrumento ou pela legislação aplicável.

Cláusula 42ª – Caso qualquer disposição deste Contrato seja, por decisão judicial definitiva ou por força de lei, considerada nula, inválida, ilegal ou inexecutável, tal declaração não afetará a validade, legalidade ou exequibilidade das demais cláusulas, que permanecerão em pleno vigor e efeito, desde que não comprometam o equilíbrio e a finalidade essencial do presente instrumento.

Parágrafo único – As Partes comprometem-se, de boa-fé, a negociar e celebrar aditivo contratual com o objetivo de substituir a disposição inválida, ilegal ou inexecutável por outra que, na medida do possível, reflita os mesmos efeitos econômicos e jurídicos pretendidos originalmente, preservando o equilíbrio contratual e a vontade negocial das Partes.

Cláusula 43ª – As referência e definições contidas neste Contrato serão interpretadas independentemente de terem sido formuladas no plural ou singular, ou em razão de diferença de gênero.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Cláusula 44ª – As partes e comprometem a envidar seus melhores esforços para resolver de boa-fé, atendendo a seus mútuos interesses, qualquer divergência que possa surgir a este Contrato ou o seu descumprimento.

Cláusula 45ª – As partes declaram inequívoca e expressamente terem sido assistidas por profissionais habilitados na negociação, elaboração e concretização do presente Contrato, tendo sido todas as cláusulas e disposições nele estabelecidas, bem como restando claras e precisas a interpretação do instrumento.

XV – NOTIFICAÇÕES

Cláusula 46ª - As partes concordam ainda que qualquer notificação ou intimação que se faça necessária para a prevenção de direitos e responsabilidades na execução do presente instrumento poderá se consumir por meio idôneo.

XVI- FORO DE ELEIÇÃO

Cláusula 47ª - Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Contrato, inclusive aquelas relativas à sua interpretação, execução, inadimplemento ou rescisão, que não possam ser resolvidas de forma consensual, as Partes elegem, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, o foro da Comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, como o único competente para conhecer e julgar a matéria.

As partes por assim estarem justas e contratadas, assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor, juntamente com as duas testemunhas abaixo identificadas, obrigando-se por tudo o quanto aqui convencionado, inclusive por seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

Cuiabá/MT, ---- de 2025.

MUNICÍPIO DE CUIABÁ

SANTA MARIA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

TESTEMUNHAS:

1-

2-