



MINISTÉRIO DO ESPORTE
SECRETARIA EXECUTIVA
DEPARTAMENTO DE GESTÃO INTERNA

CONTRATO ADMINISTRATIVO N° 14/2015

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR
INTERMÉDIO DO MINISTÉRIO DO ESPORTE,
E A EMPRESA SIG 04 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS – LTDA.

PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 58000.000369/2015-97

A União, por intermédio do **MINISTÉRIO DO ESPORTE**, localizado na Esplanada dos Ministérios, Bloco “A”, em Brasília Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob o nº 02.973.091/0001-77, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Ministro de Estado do Esporte, **GEORGE HILTON DOS SANTOS CECÍLIO**, portador da cédula de identidade RG nº [REDACTED] inscrito no CPF/MF sob nº [REDACTED] nomeado pelo Decreto S/N, publicado na Seção Extra do D.O.U. em 2 de fevereiro de 2015, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e a empresa **SIG 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 09.277.444/0001-43, estabelecida na cidade de Brasília – DF, no endereço no SIG/SUL, quadra 04, lote 79, parte “A” – CEP 70.610-440, denominada **LOCADORA**, neste ato, também representante de Cláudio Alberto Machado Salim, brasileiro, solteiro, médico, portador da identidade RG nº 1707897-SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob o nº 700.759.991-53, residente e domiciliado nesta Capital, representados, neste ato, pelos Senhores **BERNARDO GONTIJO NÓBREGA**, portador da Cédula de Identidade nº [REDACTED] e CPF nº [REDACTED], e **LUIZ CESAR DE CASTRO BARRETO**, brasileiro, [REDACTED], CPF nº [REDACTED] e CI nº [REDACTED] tendo em vista o que consta no Processo nº 58000.000369/2015-97, e a Dispensa de Licitação nº 33/2015, 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 de imóvel comercial situado no Setor de Indústrias Gráficas Sul, quadra 04 lote 083 bloco C, do empreendimento de nominado Capital Financial Center, incluídas 300 (trezentas) vagas de garagem no subsolo, visando atender às necessidades do Ministério do Esporte em Brasília, com a finalidade de promover a acomodação de suas Unidades Administrativas.

1.2. Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, a Dispensa de Licitação nº 33/2015, o Termo de Referência, proposta do locador e demais elementos constantes no processo nº. 58000.000369/2015-97, prevalecendo, em caso de divergência, os termos do presente instrumento contratual.

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:

3.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina.

3.3. 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.

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

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

3.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

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

3.8. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.9. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

3.10. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

3.10.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

3.10.2. pintura das fachadas, empens, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

3.10.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

3.10.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

3.10.5. instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

3.10.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum do empreendimento;

3.10.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

3.11. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.

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

3.13. Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

3.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo.

3.15. pagar o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e Taxa de Limpeza Pública – TLP, incidentes sobre o imóvel;

3.16. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

3.17. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente. Fica ressalvado que os proprietários poderão transferir a titularidade do imóvel durante o curso da locação, devendo, para tanto, informar ao Locatário.

3.17.1. Havendo a transferência da titularidade do imóvel por parte do **LOCADOR**, fica assegurada a continuidade do contrato nos termos estabelecidos no item 7.1. do presente contrato, bem como suas prorrogações.

3.18. Fica ajustado entre as partes que o **LOCADOR** entregará o imóvel com iluminação, divisórias, sistema de ar-condicionado, sistema de combate a incêndio, rede de lógica, sistema hidráulico, rede elétrica, cabeamentos, piso elevado, forro, entre outros, que seguirá o leiaute apresentado pelo **LOCATÁRIO**, no prazo assim definido:

a) 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente instrumento dos pavimentos semi-enterrado, mezanino e térreo; e,

b) 120 (cento e vinte) dias a contar da assinatura do presente instrumento dos pavimentos primeiro, segundo e cobertura, além dos auditórios no pavimento semi-enterrado.

3.19. A despesa com aquisição e instalação das divisórias para implementação do leiaute será exclusiva do **LOCADOR**, não podendo imputar ao **LOCATÁRIO**, quaisquer ônus adicionais no presente contrato.

3.20. Será de responsabilidade do **LOCADOR** a entrega de 2 auditórios, o primeiro com capacidade para 100 pessoas e o segundo com capacidade para 200 pessoas, no idêntico prazo especificado no item 3.18, alínea “b”, não podendo imputar ao **LOCATÁRIO**, quaisquer ônus adicionais ao presente contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO

4.1. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

4.2. apresentar o leiaute estrutural das repartições a serem instaladas no imóvel locado, no ato da assinatura deste presente instrumento de contrato;

4.3. pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste contrato;

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

4.5. realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega do imóvel, a fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.6. 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;

4.7. comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.8. 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 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

4.10. não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;

4.11. entregar imediatamente ao **LOCADOR** 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 ao **LOCATÁRIO**;

4.12. pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

4.13. permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, 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;

4.14. cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

4.14.1. pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

- a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) manutenção e conservação de elevadores, porteiros eletrônicos e antenas coletivas;
- g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.15. O **LOCATÁRIO** ficará responsável pelo pagamento das taxas de condomínio referente ao uso exclusivo do bloco "C", bem como proporcionalmente às áreas comuns entre os blocos "A", "B" e "C".

4.16. Fica estabelecida que as despesas de condomínio farão frente a todas as despesas já relacionadas nos itens anteriores, guardada as proporções estabelecidas para as áreas comuns aos blocos "A", "B" e "C".

4.17. O **LOCATÁRIO** somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais), e o valor global anual de **R\$ 9.840.000,00** (nove milhões, oitocentos e quarenta mil reais) e, para cobertura das despesas condominiais conforme previsto no subitem 5.2. o valor global estimado de R\$ 8.280.000,00 (oito milhões, duzentos e oitenta mil reais) para o período de 12 (doze) meses.

5.2. As despesas ordinárias do condomínio relativas ao rateio das áreas comuns entre os blocos "A", "B" e "C", as despesas ordinárias do condomínio relativo ao bloco "C", bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao **LOCATÁRIO**, serão suportadas a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

5.2.1. Ficam incluídos nas despesas condominiais do bloco "C", os serviços de copeiragem, limpeza, segurança, fornecimento de água e energia, serviços de brigada, manutenção de elevadores, manutenção predial, manutenção de ar condicionado, condução de elevadores, recepção, carregadores e sistema de combate a incêndio, podendo o **LOCATÁRIO**, por motivo de conveniência ou oportunidade, de acordo com a autotutela administrativa, assumir a gestão do condomínio ou licitar alguns dos serviços inclusos nas despesas condominiais, avisando, para tanto ao **LOCADOR**, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta dias).

5.2.2. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando **LOCADOR** e **LOCATÁRIO** suas respectivas partes da parcela. Caso o **LOCATÁRIO** a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do **LOCADOR** será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL E CONDOMÍNIO

6.1. De acordo com o inciso III, do artigo 55, da Lei nº 8.666/93, fica estabelecido que:

- a) O pagamento será mensal e efetuado ao **LOCADOR** até o quinto dia útil do mês subsequente àquele a que se referir, contado a partir da apresentação da Nota Fiscal/Fatura em 02 (duas) vias, devidamente firmada e atestada pelo **LOCATÁRIO**;
- b) Será comprovada a regularidade do **LOCADOR**, mediante verificação da situação de regularidade por meio de consulta ao Sistema de Cadastramento de Fornecedores – SICAF ou no caso de não estar cadastrado ou ser pessoa física por apresentação dos documentos pertinentes arrolados no Art. 27 e seguintes da Lei n.º 8.666/93;
- c) O pagamento será efetuado mediante a emissão de ordem bancária em favor do **LOCADOR**;
- d) Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$

$$I = (6/100)$$

365

$$I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

e) Será retido na fonte o Imposto Sobre a Renda da Pessoa Jurídica – IRPJ, bem assim a Contribuição Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição para a Seguridade Social – COFINS e a contribuição para o PIS/PASEP, de acordo com o artigo 64 da Lei N.º 9.430, de 27/12/96 e IN/CONJUNTA N.º 04, de 18/07/97.

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

g) O **LOCATÁRIO** não se responsabiliza por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

6.2. Fica ajustado entre as partes que o primeiro pagamento devido a título de aluguel será a contar da disponibilidade do imóvel, observando o disposto no item 3.18.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA

688
P

7.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) 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.

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

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

7.4. Caso uma das partes não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar comunicação escrita à outra parte, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

8.1. 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 o **LOCATÁRIO** 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**.

9. CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

9.1. 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**), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, 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.

9.1.1. Caso o **LOCADOR** não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste contrato.

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

9.3. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. 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: 00001

Fonte: 100

Programas de Trabalho: 27.122.2123.2000.0001.000

Elemento de Despesa: 339039

Notas de Empenho nº: 800328

P JK

P JK

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

689
6

11.1. 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.

11.2. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, 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 do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993.

11.3. 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.

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

11.5. O **LOCATÁRIO** poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

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

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. 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 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 **0,2% (dois décimos por cento)** por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação de locação, até o limite de **5 (cinco)** dias;

b.2. Compensatória de até **10% (dez por cento)** sobre o valor total do contrato de locação, 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 o Ministério do Esporte, pelo prazo de até dois anos;

d. 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** resarcir a Administração pelos prejuízos causados.

Pdtk
AP
7 JK

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



13.3. 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:

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

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

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

13.4. 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.

13.5. 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.

13.6. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** 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.

13.7. Caso o **LOCATÁRIO** determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de **60 (sessenta) dias**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

13.8. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

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

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - MEDIDAS ACAUTELADORAS

14.1. 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.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. O **LOCATÁRIO**, no seu lídimo interesse, poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

15.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos ao **LOCATÁRIO**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das sanções previstas neste instrumento.

15.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses

D.JK

AM

enumeradas no artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

15.4. 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**, o **LOCATÁRIO** o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

15.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o **LOCATÁRIO** 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 escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

15.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o **LOCADOR**, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o **LOCATÁRIO** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 3 (três) aluguéis, 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.

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

15.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao **LOCADOR** ou por via postal, com aviso de recebimento.

15.9. 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.

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

15.10.1. balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.10.2. relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.10.3. indenizações e multas.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo **LOCATÁRIO**, 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.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Fica assegurado ao **LOCATÁRIO** a sublocação de espaços internos a terceiros independente de autorização do **LOCADOR**.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Brasília - 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 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Brasília-DF, 15 de junho de 2015.

GEORGE HILTON DOS SANTOS CECÍLIO
LOCATÁRIO

692
AP

SIG 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

Nome: Priscilla Milene Araújo
CPF nº: [REDACTED]
Identidade nº: [REDACTED]

Nome: Raphael da Rocha Pinto
CPF nº: [REDACTED]
Identidade nº: [REDACTED]