

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 009/2022

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ALUGUEL CELEBRADO ENTRE A FUNDAÇÃO UNIRG E A EMPRESA SHOPPING CENTER ARAGUAIA LTDA.

CONTRATANTE: FUNDAÇÃO UNIRG, fundação pública com personalidade jurídica de direito público, entidade da administração descentralizada do município de Gurupi, inscrita no CNPJ sob nº 01.210.830/0001-06, com sede na Avenida Pará, nº 2.432, quadra 20, lote 01, Setor Waldir Lins II, CEP: 77.423-250, Gurupi/TO, neste ato representado pelo Presidente **THIAGO PIÑEIRO MIRANDA**, conforme Decreto de nomeação nº 233 de 21 de janeiro de 2021, brasileiro, advogado, portador do RG 612.746 SSP/TO e inscrito no CPF sob nº 964.247.021-72, residente e domiciliado na Rua 80-A, nº 144, Qd.182, Lt.08, casa 01, Parque Res. Nova Fronteira, nesta cidade de Gurupi -TO.

CONTRATADA: SHOPPING CENTER ARAGUAIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 35.579.265/0001-70, com sede na Cidade de Gurupi/TO, na Avenida Goiás, nº 3.401, Chácara 96, Zona Urbana, CEP 77.410-010, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, neste instrumento designada simplesmente "**LOCADORA**", resolvem celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1. O presente Contrato decorre de Dispensa de Licitação, para contratação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e ato de ratificação do Senhor Presidente da Fundação UNIRG, através do Parecer Jurídico nº 023/2022 (às fls. 65/72), Despacho da Presidência nº 242/2022 (às fls. 114) e Despacho do Controle Interno nº 045/2022 (às fls. 76), tudo constante no **Processo Administrativo nº 2022.02.084545**, do qual passa a fazer parte integrante este Instrumento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

2.1 O presente **CONTRATO** tem por objeto a locação da(s) loja(s) e/ou espaço(s) de uso comercial, neste instrumento designado(s) simplesmente "**imóvel**", integrante(s) do "**SHOPPING ARAGUAIA**", daqui em diante assim simplesmente designado, empreendimento comercial desenvolvido pela **LOCADORA** e em construção na Cidade de Gurupi/TO, na Avenida Goiás, nº 3.401, Chácara 96, Zona Urbana, CEP 77.410-010, bem(ns) esse(s) identificado(s) nos itens 2 e 3 do **RIC** e perfeitamente caracterizado(s) na planta anexa, parte integrante deste **CONTRATO**.

2.2. É facultado à **LOCADORA**, a seu exclusivo critério e quando julgar conveniente, definir e alterar a denominação comercial do **SHOPPING ARAGUAIA**, sem a necessidade de interveniência ou autorização da **LOCATÁRIA**, mantendo-se inalteradas todas as condições ajustadas para a presente locação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

3.1. O **imóvel** será usado única, exclusiva, contínua, ininterrupta e obrigatoriamente para o desenvolvimento e exploração das atividades comerciais discriminadas no item 4 do **RIC**, sob o nome fantasia indicado no item 5 do **RIC**.

3.1.1. Independentemente do objetivo social da **LOCATÁRIA**, a locação é restrita à finalidade expressa no item 4 do **RIC**, não podendo sofrer qualquer variação, ampliação ou alteração, sem prévia concordância por escrito da **LOCADORA**.

3.1.2. O alvará de localização e funcionamento da **LOCATÁRIA** para o exercício da sua atividade no **imóvel** somente poderá prever a finalidade expressa no item 4 do **RIC**, ressalvadas as alterações a que se refere a parte final do subitem 3.1.1 supra.

3.2. A utilização do **imóvel** em desacordo com o disposto no subitem anterior ou a venda de outros produtos ali não especificados ou, ainda, a prestação de serviços diferentes dos consentidos caracterizarão infração ao presente **CONTRATO**, tornando-o passível de denúncia e rescisão de pleno direito.

3.3. O eventual consentimento da **LOCADORA** para que a **LOCATÁRIA** diversifique ou concentre as linhas de mercadorias ou serviços previstos no subitem 3.1. deste **CONTRATO** não autoriza a

LOCATÁRIA a fazê-lo descaracterizando ou transformando a natureza típica das atividades previstas para o **imóvel**.

3.4. A **LOCATÁRIA** autoriza expressamente a **LOCADORA**, a partir da data de assinatura deste **CONTRATO** e pelo mesmo período que durar a locação, a divulgar o nome de seu estabelecimento, sua marca e logomarca comercial, suas atividades, produtos e/ou serviços em todos os meios de comunicação e pela forma que entender conveniente à publicidade e promoção do **SHOPPING ARAGUAIA**, inclusive junto à mídia em geral, outros locatários, investidores em potencial e o público em geral, sem que isto gere direito a remuneração, indenização ou ressarcimento a qualquer título. A divulgação aqui referida constitui uma faculdade da **LOCADORA**, razão pela qual a ausência do nome, marca e logomarca da **LOCATÁRIA** em qualquer comunicação veiculada pela **LOCADORA** não legitimará o pleito, pela **LOCATÁRIA**, de pagamento de qualquer multa, compensação ou indenização, seja a que título for.

CLÁUSULA QUARTA - DO PRAZO DA LOCAÇÃO E INAGURAÇÃO:

4.1. O prazo da locação é o constante do item 6 do **RIC**.

4.2. O termo inicial de vigência deste instrumento é a data de sua assinatura e o do prazo da locação e início das obrigações de pagamento do aluguel e encargos são a partir da assinatura deste contrato, terminando no prazo indicado no item 6 do **RIC**, tudo independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

4.3. A **LOCATÁRIA** deverá inaugurar a loja em até no máximo 6 meses após a data da assinatura deste contrato. Apenas para o efeito de documentar formalmente a data de início do prazo para pagamento do aluguel mensal e encargos, resguardando direitos e prevenindo responsabilidades e obrigações, a **LOCADORA** enviará à **LOCATÁRIA** correspondência pertinente para o endereço e e-mail indicados no item 1 do **RIC**.

4.4. Caso a **LOCATÁRIA** não inaugure sua atividade no imóvel locado na data indicada no documento referido no subitem 4.3, ficará ela sujeita ao pagamento de multa diária, meramente moratória, no valor equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel mensal vigente enquanto perdurar o atraso, independentemente das demais cominações previstas neste **CONTRATO** e sem prejuízo da obrigação de pagamento das verbas locatícias ajustadas, alterando, no que se refere ao valor, a multa prevista no subitem 16.1, alínea e, das Normas Gerais.

4.5. Se a **LOCATÁRIA** pretender desocupar o imóvel antes do término do prazo da locação, com a rescisão unilateral do **CONTRATO**, deverá comunicar sua intenção à **LOCADORA**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ficando obrigada ainda a pagar, a título de multa contratual, de uma só vez, no ato da entrega do imóvel, a quantia estabelecida no item 12.3 deste instrumento.

4.6. Se a **LOCATÁRIA** não desocupar o espaço comercial locado, após o término do prazo de locação, ficará sujeita ao pagamento de multa compensatória irredutível, equivalente a 1/30 do triplo do último aluguel por dia, até que a desocupação se efetive.

CLÁUSULA QUINTA - ALUGUEL MENSAL

5.1. O aluguel mensal da **LUC**, objeto deste **CONTRATO**, será conforme item 7 do **RIC**, e tem como mês de referência a data base indicada no subitem 7.1. do **RIC**, a partir de quando será reajustado, anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada que sofrer o IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercados), publicado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

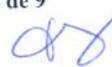
5.1.1 Convencionam as partes que, o valor do **aluguel mensal** estabelecido nos itens 7.2 do **RIC**, não será reajustado até a data da inauguração do espaço. Independentemente do prazo decorrido desde a assinatura deste **CONTRATO**, o primeiro reajuste com base na variação positiva do **índice contratual de reajuste** eleito pelas partes, ocorrerá somente após 12 (doze) meses sucessivos, contando a partir da data de assinatura deste contrato, na forma e condições previstas no subitem 5.1 do **CONTRATO**, excetuando, nesse período o disposto no subitem 7.1 das **Normas Gerais**.

5.1.2. O IGP-M, ou o índice que vier a substituí-lo, para os efeitos do presente **CONTRATO**, passa a ser aqui designado "**índice contratual de reajuste**"

5.2. Em caso de desistência do contrato por parte da **LOCATÁRIA**, o mesmo pagará multa equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel.

5.3. Se, até a emissão das faturas e/ou recibos de aluguéis, não tiver sido publicado o **índice contratual**

COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO



de reajuste do último mês vencido, a **LOCADORA** poderá estimá-lo com base na última variação mensal conhecida de tal índice, desde que positiva. Quando for publicado o índice, a eventual diferença que se apurar será compensada por ocasião da primeira cobrança subsequente do **aluguel mensal**, sendo essa diferença corrigida monetariamente até a data de seu pagamento, ou compensação, com base na variação dos índices diários de correção que melhor representarem a oscilação do poder aquisitivo da moeda.

5.4. Concordam as partes, desde logo, que, caso venha a ser facultado ou não vedado pela legislação pertinente, o reajuste do valor do **aluguel mensal** passará, automaticamente, a ser feito na menor periodicidade admitida ou não vedada pela legislação, observado o período mínimo de um mês, tudo independentemente de qualquer aviso, notificação ou formalização de aditivo ao presente **CONTRATO**.

5.5. Na hipótese de extinção do IGP-M, assim como na proibição de sua utilização, sem que haja obrigatoriedade de uso de um determinado índice, as partes, desde logo, elegem para substituí-lo os seguintes índices: o IGP-DI, IPC-DI e o IPC-M publicados pela Fundação Getúlio Vargas. Não havendo regra legal de substituição, a mesma dar-se-á na ordem acima indicada, aqui reconhecida como de preferência das partes.

5.6. A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, nos escritórios da mesma, de sua procuradora ou onde for por uma delas indicado, o valor correspondente ao **aluguel mensal** pactuado. Vale esclarecer que as despesas do 1º mês de operação do shopping serão cobradas proporcionalmente à quantidade de dias em funcionamento, caso o empreendimento não inaugure no dia 1º do mês.

CLÁUSULA SEXTA - ENCARGOS

6.1. A **LOCATÁRIA** não pagará a parte que lhe couber no rateio de todos os encargos e despesas de custeio, ordinárias ou extraordinárias, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre o **SHOPPING ARAGUAIA**, as coisas e serviços comuns, pelos critérios e nos termos definidos nas **Normas Gerais**, e sim, conforme o item 8 do RIC, ressalvado o disposto nos subitens 6.2, 6.3 e 6.4. a seguir:

6.1.1. Para o rateio das obrigações previstas nos itens 6.1. supra é atribuído a cada espaço comercial um **Coefficiente de Rateio de Despesas**, doravante referido simplesmente por "**CRD**", não aplicável a **LOCATÁRIA**, cujo cálculo leva em consideração elementos como a área de cada espaço comercial, a fachada dele em proporção com a sua área, o tipo de atividade nele desenvolvida, o horário de funcionamento, o nível de benefícios auferidos pela utilização das coisas e serviços comuns, a influência de cada espaço comercial na atração de público para o **SHOPPING ARAGUAIA** e outros atributos de cada espaço comercial ou fatores considerados influentes na composição das despesas;

6.1.2. Cada **Lojista**, mas não aplicável a **LOCATÁRIA** concorrerá mensalmente para o pagamento das contribuições, ordinárias ou extraordinárias, e dos demais encargos ou despesas que não sejam específicos de cada espaço comercial com uma expressão percentual correspondente a uma fração aritmética em que o numerador será o "**CRD**" atribuído ao seu espaço comercial locado e o denominador será o somatório dos "**CRDs**" de todos os espaços comerciais do **SHOPPING ARAGUAIA**;

6.1.3. Por consequência, conquanto cada espaço comercial, não aplicável a **LOCATÁRIA** venha a ter um "**CRD**" fixo e inalterável - enquanto não se alterarem as atividades nele desenvolvidas e seu horário de operação - pela própria natureza da forma de cálculo aqui adotada, o percentual com que cada **Lojista** participará do rateio das contribuições, ordinárias ou extraordinárias, e dos demais encargos ou despesas que não sejam específicos de cada espaço comercial poderá variar em razão da eventual alteração do número de áreas locadas e dos espaços comerciais existentes ou de modificações de atividade ou de horário de funcionamento;

6.1.4. Objetivando a melhor composição do **Tenant Mix** e considerando ainda as características especiais de determinados espaços comerciais, poderá a **LOCADORA**, visando estimular a presença e permanência de determinados **Lojistas** com características especiais, força de atratividade, atividades diferenciadas, etc., conceder, em relação ao rateio dos encargos, contribuições, ordinárias ou extraordinárias, seguros e todas as demais despesas que, indiretamente, incidam sobre os espaços comerciais, **SHOPPING ARAGUAIA** e os serviços comuns, tratamento diferente a **Lojista** e/ou espaço comercial que se enquadre naqueles requisitos, quando então, para efeito do rateio previsto nos subitens 6.1, 6.1.1 e 6.1.2 e 6.1.3 supra, será o valor devido pelo mesmo, de acordo com o seu respectivo contrato, abatido do custo total a ratear, procedendo-se, tal como previsto naqueles subitens, apenas quanto ao saldo e em relação ao somatório do **CRD** dos demais **Lojistas**/espaços comerciais.

6.1.5. Considerando que os critérios de seleção dos **Lojistas** para melhor composição do **Tenant**

Mix e que as eventuais substituições de **Lojistas** podem provocar vacância de espaços comerciais por motivos estratégicos, fica estipulado que, em benefício do desempenho do conjunto dos **Lojistas**, as despesas correspondentes a eventuais vacâncias que envolvam até 3% (três por cento) da totalidade das áreas de espaços comerciais do **SHOPPING ARAGUAIA** (satélites, âncoras e cinema, vendidas ou não), serão absorvidas pelo conjunto dos Lojistas em atividade, sendo consideradas como encargos da locação. Acima desse percentual, as despesas de vacâncias serão de responsabilidade da administração do shopping.

6.2. As despesas referentes a impostos, taxas municipais e estaduais e aos seguros da edificação e equipamentos vinculados ao **imóvel** locado serão suportadas pela **LOCATÁRIA** de acordo com a proporção, vínculo ou correspondência com a área utilizada.

6.3. A **LOCADORA** disponibilizará à **LOCATÁRIA** em algum lugar na entrada do **imóvel**, a ser definido pela **LOCADORA**, o ponto de espera para que o sistema de ar condicionado individual, do tipo split, seja conectado pela **LOCATÁRIA** ao conjunto de dutos e drenos interligados à evaporadora, que deverá ser instalada na área técnica pela **LOCATÁRIA**, de acordo com o projeto de instalação a ser apresentado à **LOCADORA** para aprovação.

6.3.1. As despesas com consumo de energia e manutenção do sistema de ar condicionado individual será de responsabilidade da **LOCATÁRIA**. Porém, as despesas de consumo e manutenção do sistema de ar condicionado das áreas comuns, serão rateadas entre todos as **LOCATÁRIAS** em conformidade com o **CRD** definido no item 6.1.

6.4. A **LOCADORA** disponibilizará, ainda, à **LOCATÁRIA**, pontos de alimentação de água. O ponto de energia elétrica será disponibilizado nos armários/subestações para atendimento do **imóvel** da **LOCATÁRIA** em baixa tensão, cabendo à **LOCATÁRIA** a distribuição interna do cabeamento e instalação e execução da mesma.

6.5. Além dos encargos antes referidos, caberá à **LOCATÁRIA** o pagamento de todas as despesas referentes aos encargos específicos do **imóvel** locado, tais como, energia, telefone, gás, água e esgoto, se houver.

6.6. O pagamento dos encargos será feito pela **LOCATÁRIA**, no dia 10 (dez) de cada mês, tendo como base o orçamento aprovado, devendo ser realizado o primeiro pagamento no dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês da inauguração. Ocorrendo a hipótese de cobrança a maior ou a menor, a eventual diferença será compensada no próximo vencimento.

CLÁUSULA SETIMA: FUNDO DE PROMOÇÃO E PROPAGANDA DO SHOPPING ARAGUAIA E ASSOCIAÇÃO DOS LOJISTAS DO SHOPPING ARAGUAIA:

7.1. A assinatura do presente **CONTRATO** implica na filiação da **LOCATÁRIA** ao **Fundo de Promoção e Propaganda (FPP) do SHOPPING ARAGUAIA** e à **Associação dos Lojistas do SHOPPING ARAGUAIA**, que constituem documentos complementares deste **CONTRATO**. O valor da contribuição para o **Fundo de Promoção e Propaganda** será aquele constante do item 9 do **RIC**. O valor da contribuição para a **Associação dos Lojistas do SHOPPING ARAGUAIA** será aquele determinado na forma de seu Estatuto.

7.2. A administradora do **SHOPPING ARAGUAIA** fica desde já constituída procuradora da **LOCATÁRIA** para o fim de representá-la na assembleia de constituição tanto do **Fundo de Promoção e Propaganda do ARAGUAIA SHOPPING**, como da **Associação dos Lojistas do SHOPPING ARAGUAIA**, nela praticando todos os atos necessários, notadamente a aprovação dos respectivos estatutos consoante documentos complementares que integram este **CONTRATO** nos termos do subitem 9.1. a seguir.

7.3. O pagamento do **Fundo de Promoção e Propaganda (FPP) do SHOPPING ARAGUAIA**, será feito pela **LOCATÁRIA**, no 1º (primeiro) dia útil de cada mês, tendo como base o orçamento aprovado, devendo ser realizado o primeiro pagamento no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao mês da inauguração. Ocorrendo a hipótese de cobrança a maior ou a menor, a eventual diferença será compensada no próximo vencimento.

CLÁUSULA OITAVA - PRAZO PARA QUE A LOCATÁRIA SUBMETA À APROVAÇÃO DA LOCADORA OS PROJETOS DE OBRAS E/OU DE DECORAÇÃO NO IMÓVEL LOCADO:

8.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a apresentar à **LOCADORA**, no prazo indicado no item 11 do **RIC**, os projetos de instalações comerciais de sua loja, sob pena de multa, por dia de atraso, equivalente a 6/30 (seis trinta avos) do valor do **aluguel mensal** fixado no item 7 do **RIC**, sendo o valor da multa aqui

pactuada também sujeito a reajuste de acordo com o disposto nos subitens 5.1 e seguintes deste **CONTRATO**.

8.2. Ainda que a **LOCADORA** aprove os projetos de obra e/ou de decoração no imóvel locado, a responsabilidade pela execução e respectivo resultado é integralmente do(a) **LOCATÁRIO(A)**, sendo certo que deverá indenizar, sem ressalvas, a **LOCADORA**, se causar-lhe quaisquer danos, sejam diretos ou indiretos.

8.2.1. Independentemente do acima disposto, se quaisquer terceiros propuserem em face da **LOCADORA** qualquer medida judicial ou extrajudicial, referente às obras e decoração na unidade ou por qualquer outra causa relacionada a ações ou omissões da **LOCATÁRIA**, desde já a **LOCATÁRIA** se obriga a requerer em Juízo a exclusão da **LOCADORA** do polo passivo do feito, assumindo todos os ônus decorrentes de eventuais processos, inclusive o pagamento integral de toda e qualquer parcela a que porventura vier a **LOCADORA** a ser condenada, custas judiciais, extrajudiciais e honorários advocatícios, observado o disposto no subitem 11.2, sob pena de, não o fazendo, a critério da **LOCADORA**, fica rescindido o presente **CONTRATO**, além de pagar à **LOCADORA** multa não compensatória equivalente ao valor pleiteado em Juízo pelos autores, além dos acréscimos legais.

CLÁUSULA NONA - DOCUMENTOS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES DESTES CONTRATOS:

9.1. Constituem parte complementar do presente **CONTRATO**, como se aqui estivessem integralmente transcritos, os seguintes documentos de que a **LOCATÁRIA** recebe exemplares, neste ato, confessando conhecê-los e aceitá-los:

- a) Instrumento Declaratório das Normas Gerais Regedoras das Locações, Administração, Funcionamento e Fiscalização do SHOPPING ARAGUAIA;
- b) Regimento Interno do Shopping Araguaia;
- c) Estatuto Social da Associação dos Lojistas do SHOPPING ARAGUAIA;
- d) Estatuto Social do Fundo de Promoção e Propaganda do SHOPPING ARAGUAIA;
- e) Planta de situação do imóvel locado.

9.2. Até 180 (cento e oitenta) dias antes da data de inauguração do **SHOPPING ARAGUAIA**, serão entregues à **LOCATÁRIA** as normas para elaboração de projetos e execução de obras (**Caderno Técnico**), que, uma vez recebidas pela **LOCATÁRIA**, ficará fazendo parte integrante e complementar do presente **CONTRATO**.

9.3. Do mesmo modo, após instituído o condomínio edilício do conjunto, nos termos dos artigos 1.332 e seguintes do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), será dada à **LOCATÁRIA** ciência da respectiva convenção aprovada, obrigando-se o(a) mesmo(a), desde já, a cumprir integralmente as suas disposições.

9.4. As **Normas Gerais**, a que se refere a alínea "a" do subitem 9.1 supra, contém todas as regras de caráter geral da locação, assim como da disciplina de funcionamento do **SHOPPING ARAGUAIA**, obrigando às partes ao seu integral cumprimento, constituindo infração contratual a inobservância de qualquer de suas estipulações, o que sujeitará a parte infratora às penalidades nelas previstas.

9.5. Fica certo que as disposições especiais contidas no **RIC**, prevalecem sobre as disposições do presente **CONTRATO** e ocorrendo conflito ou divergência entre as **Normas Gerais** e as cláusulas e condições do presente **CONTRATO**, prevalecerão sempre as disposições das **Normas Gerais**, a não ser que expressamente ressalvado, com menção das disposições das referidas **Normas Gerais** que tenham sido suprimidas, alteradas ou substituídas.

9.6 O descumprimento das obrigações inscritas nos documentos acima especificados, que integram o instrumental jurídico regulador da locação, autorizará a **LOCADORA** pleitear a rescisão do presente **CONTRATO** em função daquela falta

CLÁUSULA DECIMA - SEGUROS

10.1. O seguro deverá ser feito com observância do disposto nas Normas Gerais, onde se encontram disciplinadas, também, as normas relativas à suspensão do **CONTRATO** em decorrência de sinistro.

[Assinatura]

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS:

11.1. Caso a **LOCADORA**, para defender direito seu, tenha que pagar quaisquer dos encargos de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, o valor pago, devidamente reajustado, será incorporado ao primeiro aluguel que se vencer, para todos os fins deste **CONTRATO**.

11.2. Se a **LOCADORA** recorrer a serviços de advogado, para cobrança amigável ou judicial de dívida de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, o valor reajustado do débito será acrescido de honorários advocatícios, fixados em 20% (vinte por cento), e dos emolumentos e custas, se houver, sem prejuízo do disposto no subitem anterior.

11.3. Todas as condições e estipulações do presente **CONTRATO**, relativas à **LOCATÁRIA**, serão implicitamente assumidas pelos eventuais sublocatários ou cessionários, se a **LOCADORA** vier a anuir com a sublocação ou cessão da locação.

11.4. Considerando as peculiaridades da incorporação e da administração de um *shopping center*, constitui condição essencial à validade e eficácia do presente **CONTRATO** a renúncia pela **LOCATÁRIA** ao direito de preferência à aquisição do **imóvel** a ele(a) locado, se a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, decidir pela sua alienação, pelo que aqui formalmente explicita ele sua renúncia, dispensando, desde logo, qualquer notificação para o eventual exercício do referido direito de preferência.

11.5. Na hipótese de abandono do **imóvel** pela **LOCATÁRIA**, assim entendido o fechamento do mesmo por mais de trinta dias corridos, poderá a **LOCADORA** reintegrar-se *initio litis* na posse dele, removendo para local seguro o que ali restar abandonado, até que o Depósito Público competente receba os despojos.

11.6. Ainda na hipótese do subitem 11.5 anterior, poderá a **LOCADORA**, subsequentemente à reintegração, dar ao **imóvel** o destino que lhe aprouver.

11.7. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** não inaugurar a loja no **imóvel** locado em até 60 (sessenta) dias da data indicada no item 10 do **RIC**, e sem prejuízo da aplicação da multa prevista no subitem 4.4, a **LOCADORA** poderá aplicar os procedimentos previstos nos subitens 11.5 e 11.6 deste **CONTRATO**.

11.8. Caso a **LOCADORA** venha a instituir para o **SHOPPING ARAGUAIA** um cartão de crédito afinidade, moeda plástica ou iniciativas de mesmo efeito, a **LOCATÁRIA** se obriga a aderir ao sistema e aceitar aqueles meios de pagamento nas compras em seu **imóvel**.

11.9. Caso o **SHOPPING ARAGUAIA** venha a instituir um “site” destinado a “shopping virtual”, a **LOCATÁRIA** se obriga a aderir ao sistema e aceitar que os produtos comercializados no **imóvel** sejam adquiridos através daquele sistema

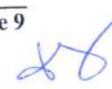
11.10. Considerando que a instalação de qualquer tipo de negócio no **SHOPPING ARAGUAIA** obedece a princípios técnicos de equilíbrio comercial, em benefício da coletividade que nele atua, é defeso à **LOCATÁRIA** a abertura ou constituição de filial ou empresa congênere ou similar num raio de 2.000 metros (dois mil metros) a contar do centro do terreno do **SHOPPING ARAGUAIA**, estendendo-se a proibição aqui expressa aos titulares, aos sócios e aos diretores da **LOCATÁRIA**, bem como a firmas individuais das quais sejam titulares.

11.10.1. Não constituirão violação à regra inscrita no subitem supra eventuais lojas da **LOCATÁRIA** que, ao tempo da inauguração do **SHOPPING ARAGUAIA** ou do início das atividades comerciais autorizadas para o **imóvel**, já existiam dentro daquele raio ou então escritórios ou órgãos de administração do mesmo que venham nele a ser abertos, desde que restritos a atividades administrativas.

11.11. A **LOCATÁRIA** declara estar ciente de que na hipótese de não pagamento tempestivo do aluguel mensal e/ou dos encargos da locação a **LOCADORA** poderá promover a inscrição de seu nome negativamente em cadastros mantidos por instituições ou empresas de monitoramento de informações comerciais para suporte de decisões de crédito e apoio a negócios (p.ex.: SPC, SERASA, EQUIFAX e outros).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CESSÃO DE DIREITOS E RESCISÃO DO CONTRATO:

12.1 Caso a **LOCADORA** consinta com a cessão pela **LOCATÁRIA** dos seus direitos e obrigações do presente **CONTRATO** ou a sublocação da LUC, será devida uma taxa de transferência equivalente a 03



(três) vezes o valor do último aluguel na época da cessão ou sublocação, a ser pago anterior ou concomitantemente à assinatura do termo aditivo ao presente instrumento para formalização de tal cessão ou sublocação, de forma que a **LOCADORA** possa fazer face às despesas para sua operacionalização.

12.1.1. Em nenhuma hipótese haverá cobrança de taxa de transferência a sublocação/cessão destinada a prestação de serviços públicos.

12.2. O presente **CONTRATO** será rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, na ocorrência de qualquer infração às suas estipulações, conforme disciplinado o item 13.1 das Normas Gerais.

12.3. Se, em qualquer circunstância, o **LOCATÁRIA** unilateralmente denunciar a presente locação antes da data prevista para o seu término, devendo, para tanto, notificar previamente a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, pagará além do ALUGUEL e dos demais encargos devidos até a data efetiva da devolução da LUC, uma multa no valor de 5 (cinco) vezes o último aluguel na época.

12.3.1. Em caso de rescisão Unilateral de forma motivada pela **LOCADORA** não haverá multa para a **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - MULTAS

13.1. Independentemente de outras penalidades previstas neste **CONTRATO**, a **LOCATÁRIA** se obriga a pagar à **LOCADORA** as multas estabelecidas nas Normas Gerais pelas infrações contratuais discriminadas naquelas mesmas Normas Gerais ou neste **CONTRATO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CITAÇÕES E INTIMAÇÕES

14.1. As citações, notificações ou interpelações à **LOCATÁRIA**, far-se-ão na pessoa do seu representante legal ou de qualquer um de seus funcionários que tenha desempenho efetivo na atividade explorada no imóvel locado.

14.2. As citações, intimações e notificações necessárias a procedimentos fundados neste instrumento e seus anexos poderão ser efetivadas por quaisquer das formas previstas no art. 58, inciso IV, da Lei nº 8.245, de 18.10.1991.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DECLARAÇÕES DA LOCATÁRIA

15.1. A **LOCATÁRIA** declara ter verificado a área de influência do **SHOPPING ARAGUAIA**, as lojas instaladas no seu entorno, bem como integralmente o projeto arquitetônico de toda a edificação (composta, além do shopping center propriamente dito, de escritórios e estacionamentos) e, em especial, as características técnicas do **imóvel** que está locando, com tudo expressamente concordando.

15.2. A **LOCATÁRIA** declara conhecer e aceitar os princípios específicos que regem o funcionamento do **SHOPPING ARAGUAIA**, tal como a **LOCADORA** os concebeu, entre os quais o direito, que está se reserva expressamente, de estabelecer ou alterar, sempre que julgar necessário, a distribuição das atividades no empreendimento.

15.3. A **LOCATÁRIA** obriga-se a acatar a orientação que a **LOCADORA** imprimir à administração do **SHOPPING ARAGUAIA**, na medida em que se trata de um negócio dinâmico.

15.4. A **LOCATÁRIA** declara reconhecer as características especiais das locações de espaços comerciais do **SHOPPING ARAGUAIA**, em que todos os locatários e a **LOCADORA** visam a interesses convergentes, havendo regras específicas que são indispensáveis à disciplina de suas relações.

15.5. A **LOCATÁRIA** declara ter perfeito conhecimento de que a **LOCADORA**, diretamente ou por meio da empresa administradora do **SHOPPING ARAGUAIA**, por força de suas funções, zela pelo empreendimento como um todo, visando incrementar as vendas de cada espaço comercial, inclusive em virtude da dinâmica do comércio em face do anseio dos consumidores. Por esse motivo, cabe à **LOCADORA**, sempre que necessário, alterar suas características, aumentando ou modificando por qualquer forma suas áreas, modificando, aumentando ou reduzindo o número de espaços comerciais e, bem assim, modificando as partes e coisas de utilização comum, inclusive especificações, sem que a

LOCATÁRIA possa opor qualquer objeção, na medida em que seu **imóvel** não seja modificado, tendo em vista que o interesse comum do **SHOPPING ARAGUAIA** se sobrepõe ao interesse individual de cada locatário.

15.6 A **LOCATÁRIA** declara expressamente ter conhecimento das normas legais, usos e costumes que regem as locações em shopping centers, ter obtido assessoria jurídica especializada para análise do presente **CONTRATO** e que o mesmo reflete fielmente as negociações por ele havidas com a **LOCADORA**, sendo de seu inteiro conhecimento todas as cláusulas e condições do presente **CONTRATO** e demais documentos que o integram, por ele previamente examinados, os quais compreende, concorda e aceita.

15.7 Ocorrendo a hipótese de o presente **CONTRATO** ser celebrado com pessoa física, obriga-se a **LOCATÁRIA**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a data de inauguração do espaço, fazer o procedimento de adequação deste contrato, transferindo o mesmo de pessoa física para jurídica por meio de aditivo contratual junto à **LOCADORA**. Portanto, a pessoa física será substituída na locação para exploração da atividade comercial autorizada para o **imóvel** objeto da locação, devendo dentro do mesmo prazo formalmente comprovar à **LOCADORA** o cumprimento de tal obrigação com encaminhamento, através de carta, de cópia autenticada do contrato social.

15.7.1 Constituída a empresa pela **LOCATÁRIA**, obriga-se este(a) a ceder os direitos locativos à empresa constituída, através de contrato próprio, intervindo a **LOCADORA** obrigatoriamente no respectivo contrato, sob pena de nulidade do ato e caracterização de infração contratual, com o que desde já anui a **LOCADORA**, desde que cumpridas todas as obrigações contratualmente previstas e ficando a **LOCATÁRIA**, se observado o prazo previsto nesta cláusula, isenta do pagamento de taxa de transferência prevista no subitem 13 das **Normas Gerais**.

15.8 No caso de a **LOCATÁRIA** ser franqueado(a) do titular dos direitos de uso e exploração da marca/nome comercial indicado no item 5 do **RIC**, e se no prazo de até 30 (trinta) dias, a contar desta data não apresentar à **LOCADORA** a correspondente autorização da empresa franqueadora ou responsável pela concessão do direito de uso da marca/nome comercial na região, sob pena de, não o fazendo, ficar extinto, de pleno direito, o presente **CONTRATO**, cancelando-se todos os direitos e obrigações de parte a parte, sem que assista a quaisquer delas direito a indenização, perdas e danos ou lucros cessantes.

15.9 A **LOCATÁRIA** está ciente e concorda que a **LOCADORA** poderá, a qualquer tempo e independentemente de qualquer outra providência junto à **LOCATÁRIA**, ceder ou por qualquer outra forma transferir os direitos de exploração dos espaços comerciais integrantes do **SHOPPING ARAGUAIA**, ainda que tal substituição se dê por locação, a empresas a ela ligada, controlada ou controladora, sendo assegurado que não serão afetados os direitos e obrigações assumidos pela **LOCATÁRIA** por força do presente **CONTRATO**, os quais permanecerão válidos e exigíveis até seu termo.

15.9.1 Havendo a cessão ou qualquer outra forma de transferência dos direitos de exploração dos espaços comerciais integrante do **SHOPPING ARAGUAIA**, conforme mencionado no subitem 15.9 acima, mediante celebração de contrato de locação entre **LOCADORA** e empresas a ela ligadas, controlada ou controladora, e na hipótese de ocorrer rescisão de referido contrato de locação, independentemente do motivo, a **LOCADORA** sub-rogar-se-á em todos os direitos e obrigações da locatária anterior, automaticamente e independentemente de qualquer aviso extrajudicial ou judicial.

15.10 A **LOCATÁRIA** declara estar ciente que receberá o espaço comercial "em osso", ou seja, sem nenhum acabamento interno ou fachada, nas condições em que se encontrem, para que os mesmos executem as obras de instalação e decoração necessárias ao desenvolvimento do seu negócio.

15.10.1 Todos os móveis, objetos, equipamentos e materiais de qualquer espécie que estiverem dentro do imóvel locado, os quais foram disponibilizados/colocados pela **LOCATÁRIA**, deverão ser retirados quando da rescisão contratual, em razão do princípio da indisponibilidade dos bens públicos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - IRREVOGABILIDADE

16.1. presente **CONTRATO**, salvo na hipótese de inadimplência de uma das partes, é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando os contratantes e seus sucessores, a qualquer título

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO E RECURSOS

17.1.A despesa decorrente da prestação do serviço, objeto desta licitação, correrá à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento da Fundação UNIRG: **Dotação Orçamentária nº. 04.0401.12.122.0019.4053** (Coordenação e Manutenção de Serviços Administrativos Gerais), e **elemento de despesa 3.3.90.39-1.799.9019.004.000** (Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica).

Este documento foi assinado digitalmente por Marielei Pereira Silva.
Para verificar a autenticidade acesse o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 87EE-6F8C-1A99-347C.



CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA FORMA DE PAGAMENTO

18.1. O pagamento será efetuado, através de rede bancária, mensalmente, mediante a apresentação da Nota Fiscal de Prestação de Serviços.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - FORO:

19.1 Com renúncia expressa a qualquer outro, por privilegiado que seja, as partes elegem o foro da cidade de Gurupi/TO como o competente para apreciar e julgar qualquer ação fundada neste **CONTRATO**.

19.2. E, por se encontrarem, assim, justos e contratados, obrigam-se por si, seus herdeiros ou sucessores e assinam o presente em duas vias, de igual teor e para um só efeito legal, na presença e juntamente com as duas testemunhas abaixo.

Gurupi/TO, aos 06 dias do mês de maio de 2022.


FUNDAÇÃO UNIRG
Thiago Piñeiro Miranda
LOCATÁRIA

MARLEI PEREIRA Assinado de forma digital por
SILVA:806529301 MARLEI PEREIRA
82 SILVA:80652930182
Dados: 2022.05.05 09:57:23
-03'00'

SHOPPING CENTER ARAGUAIA LTDA
Marlei Pereira Silva
LOCADORA

Testemunhas:

1 Pamilton CPF 401.924-821-49
2 Luizane Junqueira CPF 830.760-201-63

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/87EE-6F8C-1A99-347C> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 87EE-6F8C-1A99-347C



Hash do Documento

A6814410F3E5C318FAC356ED56A62954B19DEB57273E599AA9D675CFCA89416E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/05/2022 é(são) :

- Marlei Pereira Silva (Parte) - 806.529.301-82 em 05/05/2022
09:59 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

