CONTRATO Nº 17/2016

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO DEPARTAMENTO DE SISTEMAS E APLICAÇÕES DA COORDENDORIA DE TECNOLOGIA DA INFORMÁTICA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO, FIRMADO ENTRE O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/FUNAJURIS E A EMPRESA AGR AGRICULTURA DE PRECISÃO LTDA.

O **ESTADO DE MATO GROSSO**, por intermédio do **PODER JUDICIÁRIO/TRIBUNAL DE JUSTIÇA, inscrito no CNPJ sob o nº 033.535.606/0001-10**, com recursos do **FUNDO DE APOIO AO JUDICIÁRIO/ FUNAJURIS**, inscrito no CNPJ sob o n.01.872.837/0001-93, situados no Centro Político Administrativo, s/n., nesta Capital, representado neste ato pelo seu Presidente, Excelentíssimo Senhor Desembargador **PAULO DA CUNHA**, brasileiro, casado, portador do RG nº 5.552.470/SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 434.963.348-000, com endereço comercial acima mencionado, no uso de suas atribuições, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado a e empresa **AGR AGRICULTURA DE PRECISÃO LTDA,** inscrita no CNPJ n. 07.981.284/0001-93 e Inscrição Estadual n. 013.319.031-5, localizada na Rodovia Arquiteto Helder Cândia, esquina com a Rua Eustácio de Siqueira, n. 567, 4º andar, Ribeirão do Lipa, nesta Capital, CEP 78.048-150, neste ato representado pela sócia **FLÁVIA SIQUARA DE ANDRADE**, brasileira, divorciada, portadora da cédula de identidade n. 471502 MAER/RJ e inscrita no CPF/MF sob o n. 692.557.841-53 e daqui por diante designada simplesmente, **LOCADOR** tendo em vista a Dispensa de Licitação nº 2/2016,ratificada nos autos do Processo Administrativo nº 18/2016, com fulcro no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, bem como a

Lei nº 8.245/1991 e disposições supletivas da Teoria Geral de Contratos e de Direito Privado, têm, entre si, como certo e ajustado o presente contrato de locação de imóvel para instalar o Departamento de Sistemas e Aplicações da Coordenadoria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Rodovia Arquiteto Helder Cândia, esquina com a Rua Eustácio de Siqueira, Ribeirão do Lipa, nesta Capital, compreendendo duas salas comerciais, uma no pavimento térreo e outra no primeiro pavimento, bem como 16 vagas de garagem, conforme descrição e metragem registradas nas matrículas perante o Segundo Serviço Notarial e Registral da 1ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá – MT Livro n. 2, n. de ordem 99.500 a 99.501 e 99.505 e 99.514, constante às fls. 101/112 – TJ/MT, visando à instalação do Departamento de Aplicações da Coordenadoria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso.

1.2. Integra este contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Referencia n. 001/2016/Coordenadoria de Infraestrutura e o Anexo I – Planilha Compositiva do Aluguel Imóvel na Rodovia Helder Cândia, fls.267 a 282 - TJ/MT.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO REGIME DE EXECUÇÃO E DO FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A execução do presente contrato se dará de forma indireta, no regime de empreitada por preço global.

2.2. O 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".

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de vigência do contrato a ser celebrado será de 24 (vinte e quatro) meses, a partir de sua assinatura, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos, nos termos do artigo 3º da Lei nº. 8.245, de 1991.

3.1.1. O período locatício iniciará com a entrega das chaves do imóvel, após as adaptações previamente acordadas que deverão ser realizadas em 15 dias após a assinatura do Contrato.

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

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

3.2.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **60(sessenta) dias** da data do término de vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO E DO REAJUSTE

4.1. O preço mensal da licitação do imóvel é de **R$ 24.412,50** (vinte e quatro mil quatrocentos e doze reais e cinquenta centavos), acrescido de **R$ 6.849,43** (seis mil oitocentos e quarenta e nove reais e quarenta e três centavos) de **taxa condominial**, além de **custos de adequação do prédio** rateado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais de **R$ 7.950,58** (sete mil e novecentos e cinquenta reais e cinquenta e oito centavos), perfazendo um total mensal **de R$ 39.212,51 (**trinta e nove mil duzentos e doze reais e cinquenta e um centavos), conforme quadro abaixo:

Objeto	Descrição	Valor
Locação de Imóvel situado na Rodovia Helder Cândia esquina com a Rua Eustácio de Siqueira nº 567, Gleba Despraiado em Cuiabá/MT.	Locação	**R$ 24.412,50**
	Condomínio	**R$ 6.849,43**
	Rateio das reformas	**R$ 7.950,58**
Total mensal **R$ 39.212,51** (trinta e nove mil duzentos e doze reais e cinquenta e um centavos).		

4.2. O valor mensal da locação é fixo e reajustável pelo período de 12 (doze) meses. O valor de condomínio é estimado e será pago de acordo com a comprovação mensal dos custos das despesas e será pago de acordo com a comprovação mensal dos custos das despesas ordinárias e/ou extraordinárias impostas ao Locatário. O valor relativo ao rateio das reformas é fixo e irreajustável no período de 24 meses e somente será devido por esse período, mesmo havendo a prorrogação da vigência.

4.3. Será admitido o reajuste do preço do aluguel de locação, mediante solicitação do Locador, após negociação pelas partes e não poderá ser superior ao acréscimo decorrente da aplicação do **Índice Geral de Preços –Mercado – IGP- M** ou de outro que venha a substituí-lo, divulgado pela **Fundação Getúlio Vargas – FGV**, desde que seja observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

4.3.1. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa, que será avaliada com base nas seguintes premissas:

a) qualidade do imóvel locado;

b) preço praticado no mercado local.

4.3.2. O valor corrigido do Contrato retroagirá somente até a data de protocolo da solicitação.

4.4. Independente de prazo, o valor do contrato poderá ser revisto, para mais ou para menos, desde que demonstrado o desequilíbrio inicial do contrato em razão de fatos supervenientes e imprevisíveis ou de difícil previsão que tenham, comprovadamente, ocorridos após a apresentação da proposta pelo LOCADOR.

4.4.1. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, quando ocorridos após a data de apresentação da proposta, desde que comprovada sua repercussão nos preços do contrato, facultarão às partes rever, para mais ou para menos, o valor contratado.

4.5. As despesas ordinárias do condomínio (se houver), bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto,

energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves, após a vistoria e liberação do imóvel para uso.

4.5.1. O acertamento 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 a LOCADOR 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 acertamento preferencialmente no pagamento do último aluguel.

4.6. 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 12 (doze) meses, contado na forma prevista nesta Cláusula.

4.7. O reajuste será formalizado por meio de apostilamento, exceto quando ocorrer no mesmo momento da prorrogação quando será formalizado por meio de Termo de Aditamento.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1. O pagamento será efetuado, mensalmente, no máximo em 30 (trinta) dias após apresentação do recibo pelo proprietário contendo todas as especificações pertinentes, inclusive aquela referente ao período, a partir da entrega da chave do imóvel.

5.1.1. O recibo deverá ser emitido em nome do FUNDO DE APOIO AO JUDICIÁRIO-FUNAJURIS, e ser acompanhado das Certidões que comprovem Regularidade com as Fazendas Federal e Municipal.

5.1.2. Caberá ao Fiscal do Contrato atestá-lo, nos termos deste Contrato, encaminhando-o ao Departamento do FUNAJURIS para o pagamento.

5.1.2.1. O "atesto" fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

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

5.2. Os pagamentos não isentarão o LOCADOR das responsabilidades contratuais, quaisquer que sejam.

5.3. Quando do pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

5.4. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente.

5.5. A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que por ventura não tenha sido acordada no contrato.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. A despesa decorrente deste Contrato à conta da seguinte dotação orçamentária:

PROGRAMA – APOIO ADMINISTRATIVO: 036

FONTE: 240

NATUREZA DA DESPESA: 3.3.90.39.4.1.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Para garantir o fiel cumprimento do presente Contrato, o Locador se compromete a:

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

7.1.2. Entregar o imóvel limpo, sem ônus relativos a impostos, fornecimento de energia elétrica e de água e esgoto;

7.1.3. Garantir, durante a locação, a forma e o destino do imóvel locado;

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

7.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

7.1.6. Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização de vistoria para a entrega, com expressa referencia a eventuais defeitos existentes;

7.1.7. Pagar as taxas de administração imobiliária (se houver) e de intermediações;

7.1.8. Manter o imóvel assegurado de incêndio;

7.1.9. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame, ou penhora, bem como, 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;

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

7.1.9.2. Apresentar Certidão Negativa de Gravame/Hipoteca a cada 12 (doze) meses, sob pena de infração contratual por parte do locador.

7.1.10. Pagar os impostos, especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

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

7.1.12. Exibir a LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

7.1.13. Informar a LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7.1.14. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio (se houver) entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos

rotineiros de manutenção de edifício, na forma estabelecida no artigo 22, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991.

7.1.15. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado, combate a incêndio e a rede elétrica e outros que por ventura existentes no edifício.

7.1.16. 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.

7.1.17. Realizar as adequações no imóvel necessárias ao funcionamento do Departamento que ali será instalado nos termos acordados, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da assinatura do Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1. Para garantir o fiel cumprimento do presente Contrato, o Locatário se compromete a:

8.1.1. Fiscalizar a execução deste contrato;

8.1.2. Pagar valor estipulado pelo aluguel, bem como as despesas relativas ao fornecimento de água e serviço de esgoto, de energia elétrica, taxa de lixo (caso não esteja incluída no IPTU), iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário, nos termos e condições avençadas neste instrumento;

8.1.2.1. O LOCATÁRIO, por intermédio da Comissão de Gestão e Racionalização do Uso de Energia do Poder Judiciário fica responsável pela solicitação de troca de titularidade das contas de energia elétrica e água, no início e término da locação;

8.1.2.2. O LOCATÁRIO obriga-se a apresentar ao LOCADOR, para as devidas anotações, os comprovantes dos pagamentos das taxas mencionadas no item, assim como a dar total cumprimento às intimações das autoridades administrativas e sanitárias, às suas expensas;

8.1.2.3. Havendo pagamento de encargos por parte do LOCADOR, obriga-se o LOCATÁRIO a restituí-los por ocasião do pagamento do aluguel do mês subsequente aos pagamentos porventura realizados;

8.2. Não sublocar, ceder, transferir, emprestar, o imóvel objeto deste contrato, no todo ou em parte, sob qualquer pretexto, salvo expressa autorização do LOCADOR;

8.3. 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;

8.4. Restituir o imóvel ao LOCADOR, finda a sua locação, no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, conforme Laudo de Vistoria Final;

8.5. Comunicar, imediatamente, ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

8.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de10 (dez) dias ou se por mais de 30 (trinta) dias poderá resilir o Contrato, nos termos Artigo 26 da Lei nº 8.245/1991;

8.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus funcionários ou visitantes autorizados;

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

8.9. 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 a LOCATÁRIO;

8.10. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, a reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

8.11. Pagar as despesas ordinárias de condomínio (se houver) compreendendo àquelas descritas no art.23, §1º da Lei n. 8.245/1991;

8.12. 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 n. 8245/1991, desde que agendado com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência;

8.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, caso existentes.

CLÁUSULA NONA – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

9.1 Antes da assinatura do contrato será realizada uma vistoria no imóvel com a emissão do respectivo laudo, acompanhado de fotografias do imóvel, se possível, a fim de se resguardar os direitos e obrigações dos Contratantes.

9.2 O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

9.3. Ao final da locação a entrega do imóvel fica condicionada à realização de vistoria e emissão de laudo final firmado pelas partes, nos mesmos moldes do lado inicial.

9.3.1. O laudo final será utilizado para comparação com o laudo de vistoria inicial, a fim de caracterizar e definir a necessidade de reparos no imóvel, ressalvado os desgastes e deteriorações.

9.3.2. Havendo a necessidade de reparos a serem feitos no imóvel as partes poderão negociar se este serão realizado pelo LOCATÁRIO ou se será efetuada a indenização dos valores correspondentes ao LOCADOR.

9.3.3. Caso a opção seja pela indenização, as partes estabelecem que para a apuração do *quantum* a ser despendido nos reparos deverá ser elaborado Planilha por profissional habilitado indicado pela Coordenadoria de Infraestrutura do LOCADOR, que tomará por base o SINAPI ou caso esses não ofereçam os custos unitários dos insumos ou serviços poderão ser adotado aqueles disponíveis em tabelas de referência formalmente aprovada ou na ausência desses se utilizara preços de mercado.

9.3.4. A opção pela indenização dependerá de aprovação pelo Ordenador de Despesas, da concordância do Locador, inclusive quanto aos valores a ser indenizado, e, a existência de recurso orçamentário.

9.4. A locação considerar-se-á finda, para todos os efeitos legais, após a entrega definitiva das chaves do imóvel. Até essa data fica o LOCATÁRIO responsável pelo pagamento do aluguel e todos os encargos da locação, salvo se o LOCADOR der causa ao atraso na entrega.

CLÁUSULA DEZ – DAS BENFEITORIAS

10.1. É proibido ao LOCATÁRIO efetuar qualquer alteração na estrutura do imóvel, salvo com expressa autorização do LOCADOR.

10.1.1. Incorpora-se ao imóvel toda benfeitoria fixa, não removível, feita pelo LOCATÁRIO, com o consentimento expresso do LOCADOR, ficando o mesmo sem direito a qualquer ressarcimento ou indenização, seja a que título for.

10.1.2. As benfeitorias removíveis/desmontáveis colocadas no imóvel pelo LOCATÁRIO não serão incorporadas e deverão ser retiradas sem danificar o imóvel.

10.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem os exercícios do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245/1991 e o artigo 578, do Código Civil.

10.3. O LOCADOR fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

10.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme Laudos de vistoria do imóvel elaborados no início e no final da contratação, contendo descrição minuciosa, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA ONZE – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. No caso de alienação do imóvel terá o LOCATÁRIO preferência, em qualquer das condições a terceiros interessados, devendo ser observados os procedimentos estabelecidos no artigo 27 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

11.2. O LOCATÁRIO deverá permitir visitas de interessados, desde que avisado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

11.3. Este Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei n. 8.245/1991, devendo o LOCADOR, às suas expensas, proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA DOZE – DAS PENALIDADES E VALORES DA MULTA

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou e descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como àquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação.

b) Multa moratória de até 0,5 (por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 20%.

c) Multa compensatória de até 10% (por cento) sobre o valor total do contrato, em caso de valores parciais das obrigações assumidas e de até 20% (por cento) sobre o valor total do contrato no caso de descumprimento total, podendo ser cumulada com a multa moratória.

d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o TJMT, pelo prazo de até dois anos.

e) Declaração de idoneidade 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 ressarcir à Administração pelos prejuízos causados.

12.2. As sanções previstas nesta Cláusula são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladamente ou cumulativamente no caso das multas, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

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

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

12.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, caso não existentes devem ser recolhidos pelo LOCADOR em favor do TJMT.

12.5.1. As multas aplicadas deverão ser recolhidas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

12.5.2. Caso não haja valores para se dedução ou se o LOCADOR não os recolher no prazo estipulado serão inscritos em protesto e/ ou Dívida Ativa, ou, ainda, cobrados judicialmente.

12.6. As penalidades serão registradas no banco de dados e no site do TJMT e no SICAF.

CLÁUSULA TREZE - DA DENÚNCIA, DA RESCISÃO E DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO.

13.1. O Contrato poderá ser rescindido, por acordo entre as partes, mediante notificação expressa, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data desejada para o encerramento, de conformidade com o artigo 79, inciso II, da Lei n. 8.666/1993.

13.1.1. Em situações excepcionais, desde que o LOCATÁRIO concorde, o prazo previsto neste item poderá ser diminuído.

13.2. O Contrato também poderá ser rescindido, por ato unilateral e escrito da Administração, sem que caiba ao LOCADOR qualquer ação ou interpelação judicial, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei n. 8.666/1993.

13.3. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando por o caso.

13.4. A LOCATÁRIA poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigações imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

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

13.4.2. Caso o LOCADOR dê causa à rescisão deste Contrato, responderá pelas sanções previstas neste instrumento, pelo pagamento das custas judiciais, honorários advocatícios à razão de

20% (vinte por cento) sobre o valor total contratado, bem como por perdas e danos.

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

13.5.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei n.8.666/1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.5.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.8.666/1993, 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.

13.6. No caso em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior e etc., o contrato será considerado rescindido imediatamente, ficando dispensado o LOCATÁRIO de qualquer prévia de notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha ocorrido para a situação.

13.7. O Locador reconhece os direitos do Locatário relativo às seguintes prerrogativas:

13.7.1. Modifica-lo unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR CONTRATADA;

13.7.2. Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do artigo 79 da Lei n.8.666/93;

13.7.3. Fiscalizar a execução;

13.7.4. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste.

CLÁUSULA CATORZE – DO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

14.1. A fiscalização deste Contrato será exercida pelo servidor, **GUSTAVO PICCIN**, matrícula nº 14411, nos termos do art. 67 da Lei n. 8.666/93.

CLÁUSULA DEZESEIS - DA VALIDADE E DA PUBLICAÇÃO

16.1. O LOCATÁRIO, para fins de eficácia deste Contrato e dos eventuais termos aditivos, fará publicar no Diário Oficial do Estado o seu extrato resumido, de acordo com o artigo 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

16.2. Os eventuais apostilamentos referentes a reajustes ordinários ou alteração de empenho não serão publicados, devendo apenas ser anexados ao presente instrumento.

CLÁUSULA DEZESSETE – DO FORO

17.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Cuiabá/MT, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato, que não puderem ser resolvidas pela via administrativa, com renúncia de qualquer outro.

2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CUIABÁ

Cuiabá-MT, 25 de maio de 2016.

Desembargador **PAULO DA CUNHA**
PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO
LOCATÁRIO

7º Ofício CUIABÁ - MT

AGR AGRICULTURA DE PRECISÃO LTDA
Representante Senhora FLÁVIA SIQUARA DE ANDRADE
LOCADOR

5º Serviço Notarial Cuiabá - MT

Testemunhas:

1 Delson Vergilio da Silva
RG 0513 850 7858 MT
CPF 482 625 361 34

2 Jacinta Viegas
RG 0504 575-4
CPF 496 250 471-15

7º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DE CUIABÁ

Sétimo Serviço Notarial e Registral - 4ª Circunscrição Imobiliária
Notário e Registrador: Nilzete Asvolinaque Faria
Av. Sen. Filinto Müller, nº 1200 - Bairro Duque de Caxias - Cuiabá - MT - CEP 78043-409
Fones: (65) 3621-1613 / 3621-1440 - Fax: (65) 3621-3365 - E-mail: 7oficiocba@terra.com.br
Reconheço por verdadeira a(s) firma(s) de: GLICIA SIQUARA DE ANDRADE (33121).
Cuiabá-MT, 23 de Junho de 2017 Horario: 12:32
E Dou fé. Em testemunho da verdade.
Nelza Luci Asvolinaque Faria - Escrevente Juramentada
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso - Ato de Notas e Registro
Cod.Cartório:83 Cod.Ato:22 ANDRE
Selo Digital AYN 25052 R$ 5,90
Consulta: www.tjmt.jus.br/selos

16
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DIVISÃO DE CONTRATOS

Reconheço como verdadeira(s) a(s) firma(s) de: PAULO DA CUNHA (00032917), 0010709 REGINA LUCIA GONÇALVES FIGUEIREDO
E dou fé. Cuiabá, 20 de Junho de 2017
CPRB
REGINA LUCIA GONÇALVES FIGUEIREDO
ESCREVENTE

SELO DE CONTROLE DIGITAL: AY192199 R$5,90
CONSULTE: http://www.tjmt.jus.br/selos
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
ATO DE NOTAS E DE REGISTRO
CÓDIGO DO CARTÓRIO: 059

SELO DE CONTROLE DIGITAL: AY192200 R$5,90
CONSULTE: http://www.tjmt.jus.br/selos
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO
ATO DE NOTAS E DE REGISTRO
CÓDIGO DO CARTÓRIO: 059

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE MONÇÃO PORCUSÃO LOCALIDADE COMARCA DE CUIABÁ
Reconheço a(s) Firma(s) por VERDADEIRA a(s) firma(s) JACINTA BENEVIDES MARTINS VIEGAS Dou Fé.
Selo de Controle Digital
AYN99673 R$ 5,90
Cuiabá 22 de Junho de 2017 Cuiabá
Dou fé. Em testemunho da verdade
ARIELEN APARECIDA AQUINO DE ANDRADE-ESCREVENTE
Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso Cod. Serv. 81.Cod Ato 22
http://www.tjmt.jus.br/selos

14.1.1 O fiscal substituto será o servidor **ROBÉRIO RODRIGUES DE ALMEIDA**, matrícula nº 7617.

14.2. O Fiscal e seu substituto no exercício de suas atribuições deverão observar todos os normativos internos, competindo-lhes tomar todas as providências necessárias para assegurar que o Contrato seja executado de acordo com as cláusulas avençadas.

14.3. O Fiscal e seu substituto, no exercício da atribuição, deverão anotar em formulário próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

14.4. As decisões e providências que ultrapassem a competência do Fiscal do Contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

14.5. No exercício da fiscalização, os responsáveis pelo acompanhamento da execução do contrato, poderão, a critério do LOCATÁRIO, emitir relatórios circunstanciados, devidamente vistados pelo LOCADOR.

14.6. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, e, na ocorrência desta, não implica em transferência ou solidariedade do LOCATÁRIO ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com os artigos 70 e 71 da Lei n. 8.666/1993.

CLÁUSULA QUINZE - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

15.1. Os casos omissos ou situações não explicita nas cláusulas deste Contrato serão decididos segundo as disposições contidas na Lei n. 8.245/1991 e na Lei n. 8.666/1993, além dos regulamentos e normas administrativas do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso.

15.2. De modo supletivo, poderão ser utilizados princípios da teoria geral de contratos e as disposições de direito privado, em especial as Leis n. 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor), e 10.406/2002 (Código Civil).