



**ESTADO DO MARANHÃO
SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO**

CONTRATO

Processo nº159840/2017-SEGOV/MA

Contrato nº01/18/SEGOV-MA

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL,
NÃO RESIDENCIAL, COM CLÁUSULAS
ESPECIAIS, DO TIPO *BUILT TO SUIT*, QUE
ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA DE
ESTADO DE GOVERNO DO MARANHÃO –
SEGOV/MA E A EMPRESA UPKEEP
GESTÃO, FACILITY E CONSTRUÇÕES
LTDA.**

O GOVERNO DO ESTADO DO MARANHÃO, com sede no Palácio dos Leões, localizado na Av. D. Pedro II, s/n, Centro, São Luís/MA, inscrito no CNPJ nº 06.354.468/0001-60, neste ato representado pela SECRETARIA DE ESTADO DE GOVERNO DO MARANHÃO, com sede no Palácio dos Leões, localizada na Av. Dom Pedro II, S/N, Centro Histórico, São Luís/MA, inscrita no CNPJ sob o nº 24.393.108/0001-50, representada neste ato pelo Secretário de Estado de Governo, **ANTONIO DE JESUS LEITÃO NUNES**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade funcional OAB/MA nº. 4.311 e do CPF nº. 409.486.253-68, e seu Gestor de Atividades Meio, **JOSÉ RIBAMAR NERY RODRIGUES JUNIOR**, brasileiro, casado, servidor público, portador da cédula de identidade nº 809079 SSP DF e do CPF nº. 344.209.671-53, ambos residentes nesta Capital, doravante denominada como **ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA**; e, de outro lado, **UPKEEP GESTÃO, FACILITY E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita sob o CNPJ nº. 19.501.177/0001-08, localizada na ST Comercial Norte, Quadra 06, Conjunto A, Bloco A, sala 412, Asa Norte, Brasília – DF, CEP nº 70.716-900, neste ato representado pelo Sr. **MARIO USAI**, brasileiro, casado e engenheiro civil, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH-Detran/DF nº 00166172910 e do CPF

4

n.º 333937451-15, na forma de seu contrato social, doravante denominado como **INVESTIDOR-LOCADOR**, celebram o presente instrumento de **Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial Com Cláusulas Especiais, do tipo contratual “locação sob medida” (*built to suit*)**, com fundamento na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, mormente seu artigo 54-A, e com base no processo administrativo nº 159840/2017, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA I - DAS CONDIÇÕES GERAIS E DO OBJETO

1.1. O objeto deste contrato é a locação com cláusulas especiais de centro administrativo, precedida de reforma substancial do Edifício João Goulart, nos moldes do tipo contratual “locação sob medida” (*built to suit*), regido pelo art. 54-A da Lei Federal nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

1.2. Constituem parte integrante deste contrato o Termo de Referência da licitação e seus anexos, os Projetos Básico e Executivo das obras de reforma, o Plano de Recuperação Estrutural do Edifício e o Plano de Manutenção Predial.

1.3. O imóvel a ser utilizado como sede do centro administrativo referido neste contrato consiste no Edifício João Goulart, imóvel de propriedade do Fundo Estadual de Pensão e Aposentadoria do Estado do Maranhão e cedido à Secretaria de Estado de Governo do Maranhão, endereçado na Avenida Pedro II, nº 220, Centro, São Luís/Maranhão, registrado na 1ª Zona de Registro de Imóveis de São Luís sob a matrícula nº 106.442.

Parágrafo único. O imóvel está situado em região inscrita na Lista de Patrimônio Cultural da Humanidade, catalogada pela Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), pela Secretaria de Estado de Cultura e Turismo e pelo Município de São Luís e, como tal, está submetido às normas municipais, estaduais e federais referentes a tombamentos e preservação do patrimônio histórico e cultural.

1.4. As partes celebram o presente contrato sob condição suspensiva, de forma que sua eficácia está sujeita à entrega das chaves do imóvel à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, nos termos do artigo 125 do Código Civil/2002.

CLÁUSULA II - DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

2.1 A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA providenciará a concessão de direito real de superfície sobre o terreno, o subsolo e a edificação em questão em favor do INVESTIDOR-LOCADOR, sem ônus financeiro e por tempo determinado, nos termos dos artigos 1.369 e 1.377 do Código Civil/2002 e caput do artigo 21 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), sendo esta providência condição para o início das obras.

2.2 O direito real de superfície será constituído por escritura pública e registrado na matrícula imobiliária pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, conforme prescrito pelo artigo 167, I, 39, da Lei 6.015/77.

2.3 O referido direito real de superfície será constituído por intermédio da Secretaria de Estado de Governo do Maranhão (SEGOV-MA) e a frustração de sua constituição, por qualquer motivo, implicará na ineficácia do contrato, sem direito a qualquer indenização ao INVESTIDOR-LOCADOR.

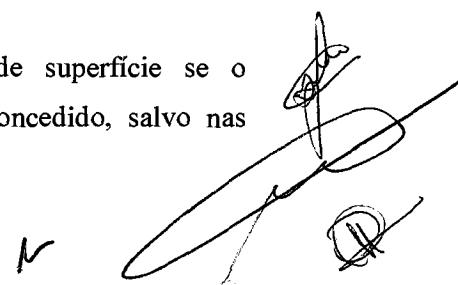
2.4 O direito de superfície poderá ser transferido a terceiros somente após expressa autorização da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, com a sub-rogação de todos os direitos e deveres pactuados neste contrato, devendo o adquirente comprovar e preencher os mesmos requisitos de habilitação e qualificação exigidos do vencedor da licitação.

2.5 Visando a estruturação financeira e a captação de recursos para concretização da obra de reforma objeto deste contrato, poderá o INVESTIDOR-LOCADOR onerar o direito real de superfície do qual é detentor, desde que com expressa anuência da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

2.6 Na hipótese de constituição de ônus ou gravames sobre o direito real de superfície do imóvel, o INVESTIDOR-LOCADOR e a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA deverão fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste contrato, com o propósito específico de a ele conferir publicidade e fazer constar a vigência de seus termos e condições.

2.7 O direito real de superfície extinguir-se-á automaticamente pelo advento do tempo do presente contrato. A extinção deverá ser averbada em cartório, nos termos do Art. 167, II, 2, da Lei Federal nº 6.015/77 e do artigo 24 §2º, da Lei Federal nº 10.257/2001.

2.8 Resolver-se-á antecipadamente a concessão do direito real de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedido, salvo nas



hipóteses previstas neste contrato, conforme artigo 1.374 do Código Civil e artigo 24 §2º da Lei Federal nº 10.257/2001, ou por descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo INVESTIDOR-LOCADOR, expostas no item 3.1 deste contrato.

2.9 Extinto o direito real de superfície, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA recuperará o pleno domínio do terreno, subsolo e edificação em questão, acrescidos das acessões, melhorias e benfeitorias introduzidas no imóvel durante o período de concessão, não sendo devida qualquer indenização.

CLÁUSULA III - DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DO INVESTIDOR-LOCADOR E DA ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA

3.1 Além das obrigações contempladas nas Leis Federais nº 8.666/93 e 8.245/91, e sem prejuízo das outras obrigações previstas no Edital, Termo de Referência, neste contrato e demais anexos, o INVESTIDOR-LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Elaborar os Projetos Básico e Executivo das obras de reforma com base no programa de necessidades, anexo ao Termo de Referência, sujeitos à aprovação da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA e passíveis de serem alterados a pedido da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, nos termos da Cláusula VI deste contrato;

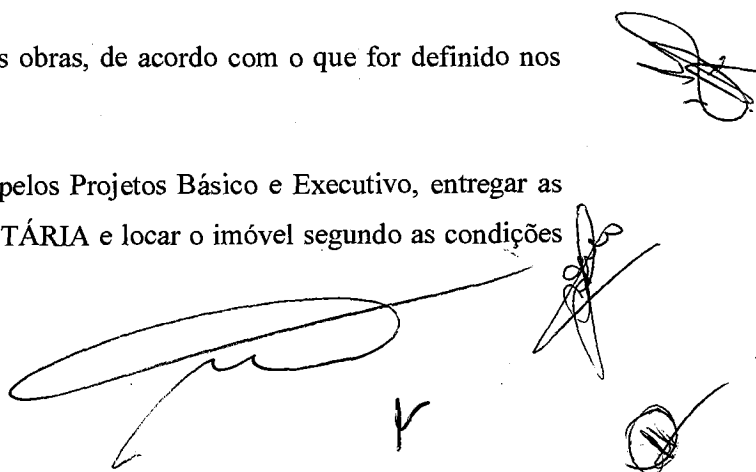
3.1.2. Elaborar Plano de Recuperação Estrutural do Edifício, a fim de subsidiar a elaboração do Projeto Básico e encaminhá-lo à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA;

3.1.3. Obter todas as autorizações, aprovações, licenças e permissões que se façam necessárias à regular condução das obras de reforma do edifício e à liberação do imóvel para ocupação junto aos órgãos competentes;

3.1.4. Realizar reforma substancial com reforço estrutural do Edifício João Goulart, em consonância com as normas de engenharia e arquitetura vigentes, entregando-o à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA em conformidade com os Projetos Básico e Executivo aprovados;

3.1.5. Cumprir o cronograma de realização das obras, de acordo com o que for definido nos Projetos Básico e Executivo;

3.1.6. Após a reforma, e no prazo estipulado pelos Projetos Básico e Executivo, entregar as chaves do imóvel à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA e locar o imóvel segundo as condições estipuladas no presente contrato;

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the right side, there is a large, stylized signature. Below it, there are several smaller initials and marks, including what appears to be a circled 'R' and other scribbles.

3.1.7. Elaborar e executar Plano de Manutenção do edifício, o qual deverá prever todas as atividades de manutenção predial, corretivas, preventivas, e preditivas a serem desenvolvidas nos sistemas elétrico, hidrossanitário, de ar-condicionado e ventilação, de estruturas civis e elevadores do prédio, durante toda a duração do contrato.

3.1.8. Manter, durante toda a execução do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, nos termos do artigo 55, XIII da Lei Federal nº 8.666/1993.

3.2. A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, por seu turno, obriga-se a:

3.2.1. Ocupar o Edifício João Goulart ao término da obra, mobiliar seus ambientes internos e assumir as providências institucionais para o efetivo funcionamento do centro administrativo;

3.2.2. Efetuar o pagamento do aluguel no valor vencedor da licitação, na forma prevista na Cláusula XI deste contrato;

3.2.3. Arcar com o pagamento dos tributos e outros encargos decorrentes da locação e do uso do imóvel, como gastos com energia elétrica, água, internet, condomínio, além de serviços acessórios, como vigilância, paisagismo e limpeza. O INVESTIDOR-LOCADOR não será solidário ou subsidiário nesses custos;

3.2.4. Não intervir na estrutura externa do prédio sem o consentimento prévio por escrito do INVESTIDOR-LOCADOR;

3.2.5. Entregar ao INVESTIDOR-LOCADOR, antes do vencimento do prazo, quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas às obras ou à situação física do imóvel objeto da locação;

3.2.6. Enquanto durar a presente locação, cumprir todas as posturas, leis e regulamentos federais, estaduais ou municipais, em virtude da ocupação e do uso do imóvel;

3.2.7. Zelar pela mais perfeita conservação da área locada e de seus pertences, responsabilizando-se por eventuais danos ou sinistros decorrentes de mau uso das instalações, que tenha dado causa ou que tenha sido causado por evento de força maior, caso fortuito ou culpa de terceiro, contanto que gerem prejuízos ao INVESTIDOR-LOCADOR;

3.2.8. Obter e renovar todas as autorizações, licenças e alvarás necessários para o exercício de suas atividades no imóvel.

CLÁUSULA IV - DA VIGÊNCIA

4.1. O presente contrato vigorará a partir do ato de sua assinatura até o termo certo e determinado do dia 11 de julho de 2039.

4.2. Caso o termo de cessão mencionado no item anterior seja revogado ou extinto antecipadamente, ou caso a Secretaria de Estado de Governo deixe de existir ou mude de escopo, o contrato continuará em vigor e será sub-rogado ao ente público que passar a exercer o domínio sobre o imóvel.

4.3. Este contrato não poderá ser renovado ou prorrogado.

CLÁUSULA V - DA GARANTIA

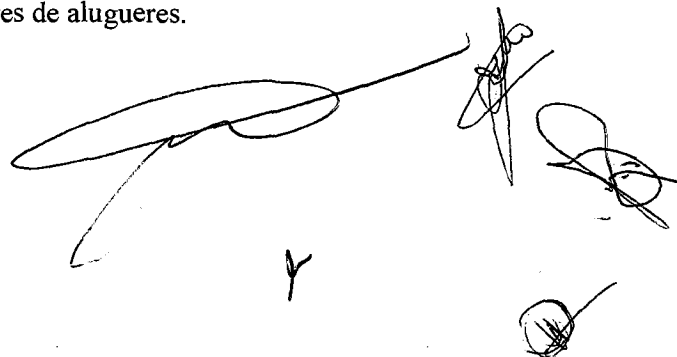
5.1. O INVESTIDOR-LOCADOR deverá contratar garantia de execução do contrato, correspondente a 1% (um por cento) de seu valor total como garantia do fiel cumprimento das obrigações contratuais, devendo ser as apólices emitidas em favor da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA e apresentadas até 20 (vinte) dias após a assinatura do instrumento contratual.

5.2. A garantia de execução do contrato, a critério do INVESTIDOR-LOCADOR, poderá ser prestada em uma das seguintes modalidades: (i) caução, em dinheiro ou títulos da dívida pública federal, (ii) fiança prestada por instituição bancária nacional, (iii) seguro-garantia.

5.3. A carta de fiança ou a apólice de seguro-garantia deverão ter vigência mínima de 1 (um) ano a contar da data de sua emissão, sendo de inteira responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR mantê-las em plena vigência e de forma ininterrupta durante todo o prazo da locação, devendo para tanto promover as renovações e atualizações que forem necessárias com o mínimo de 30 (trinta) dias antes do vencimento da garantia.

5.4. Qualquer modificação no conteúdo da carta de fiança ou no seguro-garantia deve ser previamente submetida à aprovação da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

5.5. O INVESTIDOR-LOCADOR deverá encaminhar à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, na forma da regulamentação vigente, documento comprobatório de que a carta de fiança bancária ou apólice do seguro-garantia foram renovadas diante do valor total do contrato, considerando os reajustes realizados dos valores de alugueres.



CLÁUSULA VI- DOS PROJETOS

6.1. Ficarà a cargo do INVESTIDOR-LOCADOR, e sobre ele recairá toda a responsabilidade jurídica, a elaboração dos Projetos Básico e Executivo das obras de reforma substancial do Ed. João Goulart.

6.2. A elaboração do Projeto Básico deve ser acompanhada de um estudo e um Plano de Recuperação Estrutural do edifício, capaz de assegurar condições seguras de uso do imóvel, bem como de apresentação detalhada do orçamento previsto para a obra de reforma.

6.3. Para a elaboração dos Projetos Básico e Executivo, deverão ser observadas as normas urbanísticas do município de São Luís, normas estaduais e federais relativas à proteção do patrimônio histórico-cultural e bens tombados, bem como critérios de sustentabilidade ambiental, conforme disposto no artigo 4º da Instrução Normativa nº 01 do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, de 19 de janeiro de 2010 e normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO).

6.4. O INVESTIDOR-LOCADOR deverá elaborar o Projeto Básico nos termos do artigo 6º, IX, da Lei Federal nº 8.666/93, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do contrato.

6.5. A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA formará grupo de trabalho intersetorial, preferencialmente contando com a presença de um membro do IPHAN, para análise e aprovação do Projeto Básico.

6.6. Caso a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA indique alterações no Projeto Básico, conceder-se-á o prazo de 15 dias ao INVESTIDOR-LOCADOR para que submeta o projeto com as devidas correções e retificações à aprovação da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

6.7. Após a aprovação do Projeto Básico, caberá ao INVESTIDOR-LOCADOR a elaboração do Projeto Executivo, conforme artigo 6º, X, da Lei Federal nº 8.666/93, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da notificação da aprovação do Projeto Básico, submetendo-o à análise e aprovação prévia da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

6.8. Deverá ser apresentado, junto ao Projeto Executivo, Plano de Manutenção Predial, Corretiva, Preventiva e Preditiva do Edifício, a ser executado pelo INVESTIDOR-LOCADOR ao longo da duração do contrato.

6.9. Se a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA indicar alterações no Projeto Executivo ou no Plano de Manutenção do Edifício, conceder-se-á o prazo de 15 (quinze) dias ao INVESTIDOR-LOCADOR para que ele submeta o projeto com as devidas correções e retificações à aprovação da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

6.10. Os prazos acima poderão ser reajustados por acordo das partes, caso julguem necessário, devendo-se fazer o devido registro por escrito.

CLÁUSULA VII - DAS OBRAS DE REFORMA

7.1. O INVESTIDOR-LOCADOR será o responsável jurídico e financeiro por toda a obra de reforma substancial do Ed. João Goulart, devendo arcar com todos os custos e encargos referentes a ela.

7.2. A execução da obra e a aquisição de materiais deverão respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelo Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial (INMETRO).

7.3. Uma vez obtido o alvará da obra de reforma, o INVESTIDOR-LOCADOR terá o prazo de 01 (um) mês para iniciar as obras.

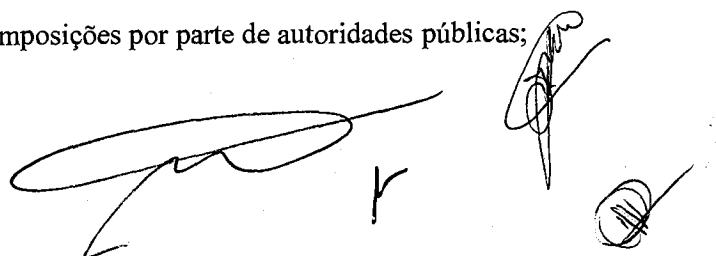
7.4. O descumprimento dos Projetos Básico ou Executivo ensejará multa no valor de até 12 (doze) alugueres, a ser fixada pela Administração Pública proporcionalmente à gravidade do descumprimento constatado, acompanhada da devida justificativa e fundamentação.

7.5. O prazo máximo para a execução da obra de reforma será definido no cronograma do Projeto Básico e vinculará o INVESTIDOR-LOCADOR. O prazo passará a ser contado a partir da obtenção do alvará de obra de reforma e o seu descumprimento ou atraso ensejará multa equivalente a 1/30 (um trinta avos) do aluguel mensal previsto para o primeiro ano de locação por dia de atraso.

7.6. A multa por atraso, prevista no item anterior, não será aplicada nas hipóteses abaixo, desde que não haja culpa por parte do INVESTIDOR-LOCADOR:

7.6.1. Alteração do projeto original por demanda da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA após a obtenção do alvará de obra. Eventuais alterações por esse motivo serão objeto de instrumentos suplementares escritos, que integrarão o presente contrato;

7.6.2. Mora, atrasos, solicitações, exigências ou imposições por parte de autoridades públicas;



7.6.3. Ocorrência de caso fortuito ou motivo de força maior referidos no art. Art. 393 do Código Civil. Além desses, serão considerados como casos fortuitos e de força maior, a título exemplificativo e exclusivamente para efeitos desse contrato:

7.6.3.1. Greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade outra, desde que afetem diretamente o andamento das obras, ou eventuais greves que porventura sejam realizadas exclusivamente pelos empregados do INVESTIDOR-LOCADOR ou de eventual construtora por ele contratada para execução das obras;

7.6.3.2. Estado de guerra ou perturbação da ordem pública;

7.6.3.3. Fenômenos meteorológicos e chuvas extraordinários, ou seja, destoantes do habitual clima local conforme época do ano, os quais impeçam ou prejudiquem a execução das obras no prazo convencionado, ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;

7.6.3.4. Alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que impeçam a execução das obras no prazo programado;

7.6.3.5. Incêndios, explosões ou sinistros, para com os quais o INVESTIDOR-LOCADOR, ou terceiros por ele contratados, não tenha contribuído com culpa em qualquer grau e que por ele não pudessem ter sido previstos ou evitados, desde que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo;

7.6.3.6. Suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento das obras e não for possível, justificadamente, prover transporte alternativo;

7.6.3.7. Decisões judiciais que determinem a paralisação das obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada.

7.7. A ocorrência das hipóteses a que se refere o item 7.6. e subitens implicará na prorrogação automática do prazo originalmente previsto pelo tempo necessário à solução de pendência sem que o INVESTIDOR-LOCADOR incorra em qualquer multa ou penalidade, desde que a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA manifeste formalmente sua anuência às alterações propostas e/ou às causas alegadas.

7.8. A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA deverá apresentar ao INVESTIDOR-LOCADOR o layout de ocupação interna do imóvel pelo menos 06 (seis) meses antes do final das obras, a fim de orientar os acabamentos finais da obra, contendo especificações quanto à localização dos

pontos de energia e de iluminação, dos pontos hidráulicos, das paredes de *drywall*, dos aparelhos de ar condicionado e do forro.

Parágrafo único. Deverá ser realizado termo aditivo referente aos gastos do acabamento final, caso o INVESTIDOR-LOCADOR comprove desequilíbrio econômico-financeiro.

7.9. O INVESTIDOR-LOCADOR é responsável pelas ligações externas junto às concessionárias, relativas ao fornecimento de energia e água.

7.10. O INVESTIDOR-LOCADOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias após a expedição do último documento de comprovação de conclusão da obra, providenciará a averbação da reforma no registro imobiliário do edifício, bem como providenciará os demais documentos legais exigidos para regularização do imóvel.

7.11. Ao INVESTIDOR-LOCADOR é facultado celebrar subcontratações para a realização das suas obrigações contratuais, desde que acompanhe os trabalhos e fiscalize as subcontratadas, respondendo solidariamente a elas.

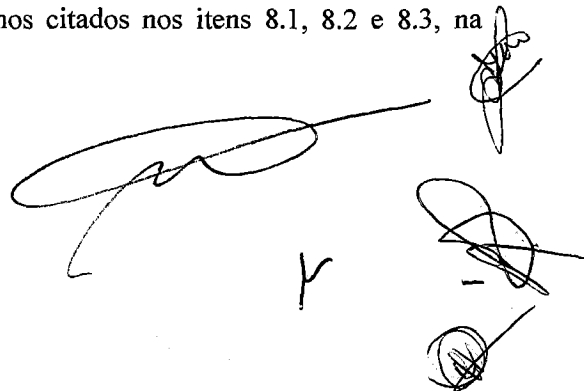
CLÁUSULA VIII - DA RESPONSABILIDADE

8.1. Os vícios e defeitos do imóvel ou de suas benfeitorias úteis e necessárias, tenham eles se tornado aparentes antes, durante ou após a obra, são de responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR, mesmo depois da entrega das chaves à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, independentemente da prévia situação em que se encontrava o Edifício, na forma do artigo 618 do Código Civil.

8.2. É de responsabilidade única e exclusiva do INVESTIDOR-LOCADOR a assunção de quaisquer despesas, débitos, responsabilidade fiscais, previdenciárias e trabalhistas, bem como respectivos recolhimentos, decorrentes da execução de suas obrigações contratuais.

8.3. É de responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR o reparo de quaisquer danos ou vícios no imóvel oriundos de desgaste natural, intempéries e má-execução dos planos de manutenção predial.

8.4. As empresas subcontratadas pelo INVESTIDOR-LOCADOR responderão solidariamente a ele quanto aos vícios, defeitos e danos citados nos itens 8.1, 8.2 e 8.3, na medida do seu escopo de trabalho.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller, more compact signatures and initials, some of which appear to be circled or crossed out.

8.5. É de responsabilidade da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA os danos ao imóvel e às suas benfeitorias causados por forças da natureza extraordinárias, por terceiros, ou aqueles causados por culpa ou dolo da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA na ocupação do imóvel.

CLÁUSULA IX - DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A execução das obras e do contrato serão objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, por profissionais designados pela Secretaria de Estado de Governo do Maranhão, os quais terão autoridade para exercer toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

9.1.1. À conformidade das condições ou exigências impostas neste contrato, conforme artigo 69 da Lei Federal nº 8.666/93.

9.1.2. À adequação dos procedimentos em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste contrato.

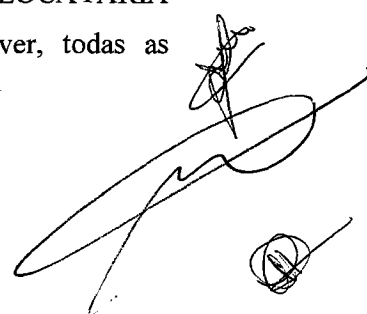
9.2. A fiscalização de que trata o item anterior será exercida no interesse da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, não excluindo a responsabilidade do INVESTIDOR-LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos, e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

9.3. A seu critério, o INVESTIDOR-LOCADOR também poderá contratar empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar as obras e os serviços de manutenção predial, bem como admitir a fiscalização de instituições, por si ou por terceiros.

CLÁUSULA X - DA ENTREGA E DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. Uma vez finalizadas as obras de construção civil, o INVESTIDOR-LOCADOR convocará a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA para realizar a vistoria do imóvel, para fins de averiguação da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas pré-definidos.

10.1.1. Na vistoria, o INVESTIDOR-LOCADOR e a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA elaborarão, em conjunto, o laudo de inspeção, no qual elencarão, se houver, todas as inconformidades apuradas e os respectivos reparos necessários;



10.1.2. Se forem diagnosticadas inconformidades que impeçam a ocupação e a operação das atividades no imóvel, os reparos necessários deverão ser realizados ainda dentro do cronograma de obras anteriormente aprovado, sob pena da aplicação da multa estabelecida no item 7.5;

10.1.3. Havendo pendências de obras pertinentes à execução do contrato, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA enviará o relatório de vistoria ao INVESTIDOR-LOCADOR. Uma vez solucionadas, o INVESTIDOR-LOCADOR avisará por escrito à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, ou quem lhe faça às vezes, da ocorrência de estarem devidamente resolvidas e que o imóvel poderá imediatamente ser ocupado, para que a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA realize a vistoria final do imóvel e manifeste seu aceite.

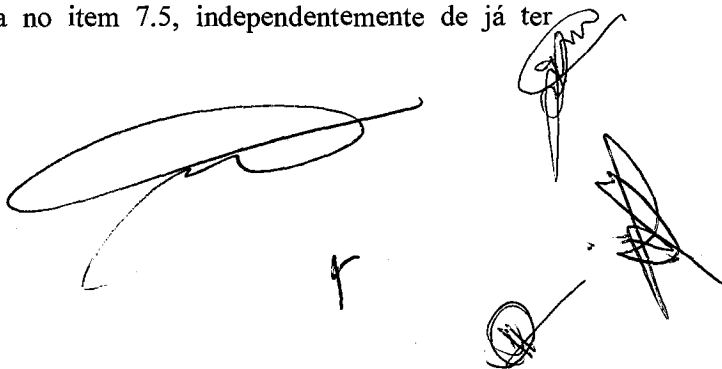
10.2. A locação estará viabilizada a partir do momento em que o INVESTIDOR-LOCADOR forneça à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA o auto de conclusão de obra de reforma (Habite-se), acompanhado de certidão de quitação de ISS e de Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS.

10.2.1. Sucédida a hipótese acima, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA terá 5 (cinco) dias úteis para manifestar por escrito o aceite da reforma, acompanhado de relatório de vistoria da obra, ocorrendo a entrega formal das chaves, momento a partir do qual considerar-se-á satisfeita a condição suspensiva pactuada e se tornará eficaz a locação;

10.2.2. Na ausência de manifestação da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA diante da apresentação dos documentos referidos no item 10.2, no prazo supra pactuado, a reforma será considerada como aceita para fins da eficácia da locação, continuando o INVESTIDOR-LOCADOR responsável por quaisquer inadequações do edifício em relação aos projetos de reforma aprovados posteriormente averiguadas.

10.3. A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA poderá promover a ocupação do imóvel antes da ocorrência da hipótese do item 10.2, desde que apresente relatório de vistoria discriminando todas as pendências de finalização e acabamento, bem como ateste por escrito que ocupará o edifício por sua conta em risco.

Parágrafo único. Caso os detalhes de finalização e acabamento não sejam concluídos no prazo pactuado de conclusão da obra de reforma, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA poderá cobrar do INVESTIDOR-LOCADOR a multa prevista no item 7.5, independentemente de já ter ocupado o prédio.

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller, more distinct signatures and initials, some of which appear to be circled or stamped.

10.4. Nos termos do artigo 4º da Lei Federal nº 8.245/91, durante o prazo estipulado não poderá o INVESTIDOR-LOCADOR reaver o imóvel locado.

10.5. Fica o INVESTIDOR-LOCADOR obrigado a cumprir com os demais deveres previstos nos incisos e alíneas do art. 22 da Lei Federal nº 8.245/91, aplicáveis à locação e que não conflitem com as demais disposições deste contrato.

10.6. Não caracterizará inadimplemento pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA a impossibilidade de pagamento em decorrência da irregularidade fiscal do INVESTIDOR-LOCADOR.

CLÁUSULA XI - DO ALUGUEL

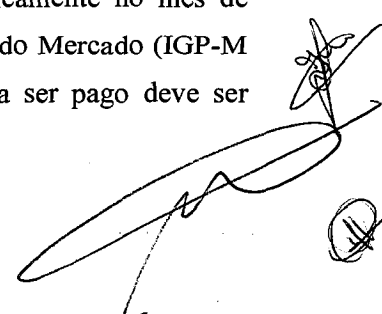
11.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 685.000,00 (seiscentos e oitenta e cinco mil reais), sendo devido a partir do mês seguinte à entrega das chaves do imóvel, até o mês seguinte àquele do termo do contrato.

11.1.1. Do valor do aluguel serão deduzidos os encargos e impostos em conformidade com as determinações legais, sendo depositado o valor líquido.

11.1.2. Considerando que o pagamento dos alugueres apenas terá início com a entrega das chaves, as eventuais despesas decorrentes desta contratação para este ano orçamentário estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, para o exercício de 2018, na classificação abaixo:

UNIDADE GESTORA RESPONSÁVEL	110124- SEGOV
AÇÃO	3266- ASGOV
SUBAÇÃO	0349
PLANO INTERNO	GESTPPP
PT	04122034932660001
NATUREZA	339039-SERVIÇOS DE TERCEIROS
FONTE DO RECURSO	0101-TESOURO ESTADUAL

11.2. A correção monetária do aluguel será anual, incidindo automaticamente no mês de janeiro de cada ano, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M FGV), ou outro índice que venha a lhe substituir. O primeiro aluguel a ser pago deve ser corrigido monetariamente tendo como base a data de entrega das chaves.



11.3. A cada 05 (cinco) anos completos do pagamento do primeiro aluguel, o valor dos alugueres poderá ser revisto, considerando a compatibilidade do valor pago com os valores praticados pelo mercado, bem como os eventuais encargos excessivos suportados por uma das partes.

Parágrafo único. O pedido de revisão deverá ser apresentado por qualquer uma das partes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias precedentes à data de direito ao reajuste sob pena de decadência do direito de revisão, acompanhado de justificativa e cálculos detalhados.

11.4. As partes poderão lançar mão da ação revisional de aluguel prevista na Lei Federal nº 8.245/91 caso não haja consenso nas negociações.

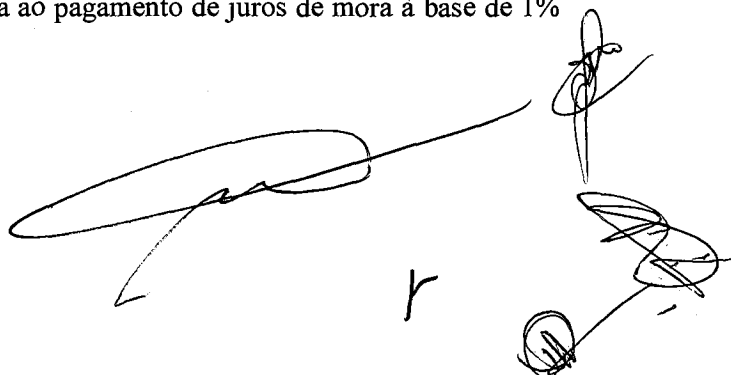
11.5. O INVESTIDOR-LOCADOR deverá apresentar o recibo de aluguel até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, e o pagamento será efetuado mediante depósito em conta corrente, no prazo de 20 (vinte) dias da data do ateste do referido recibo.

Parágrafo único. A Nota Fiscal que for apresentada com erro será devolvida ao contratado para retificação e reapresentação.

11.6. O recibo deverá ser entregue ao gestor do contrato e deverá ser atestado em até 05 (cinco) dias da data do recebimento, devendo ser, em seguida, encaminhado para a Unidade Gestão de Atividades Meio (UGAM) da Secretaria de Estado de Governo do Maranhão para pagamento.

11.7. O pagamento estará condicionado à regularidade fiscal da empresa, devendo esta demonstrar tal situação em todos os seus pedidos de pagamentos por meio da seguinte documentação: (i) Certidão única referente a créditos tributários, administrativos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e as inscrições em Dívida Ativa da União junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGNF), assim como a regularidade das contribuições previdenciárias e de terceiros, conforme Portaria PGFN/RFB nº 1751 de 02 de novembro de 2014; (ii) Certidão Negativa de FGTS; (iii) Certidão Negativa de Dívida Trabalhista; (iv) Certidão Negativa da CAEMA.

11.8. Na hipótese de não pagamento do aluguel na data avençada neste contrato, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de juros de mora à base de 1% (um por cento) ao mês.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are several scribbles and a large, stylized signature that appears to be 'R' or 'r' in the center, and other illegible marks to the right.

11.9. O eventual recebimento do aluguel após a data de vencimento, sem a aplicação de qualquer penalidade, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância do INVESTIDOR-LOCADOR ou de seu cessionário.

11.10. O INVESTIDOR-LOCADOR é responsável pelos dados da conta corrente para a qual deverão ser transferidos os alugueres, devendo comunicar à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA eventuais alterações. Se a alteração ou retificação não for comunicada em tempo hábil e por escrito, as quantias depositadas pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA serão dadas como quitadas, cabendo ao INVESTIDOR-LOCADOR realizar as providências necessárias à regularização e recuperação dos valores em questão.

11.11. As despesas de aluguel correrão à conta da dotação orçamentária da Secretaria de Estado de Governo, tendo natureza de despesa de custeio.

11.12. O INVESTIDOR-LOCADOR poderá, querendo:

11.12.1. Contratar “cessão de crédito” com terceiros (art. 286 do Código Civil) dos alugueis devidos pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA em razão deste contrato, desde que: (a) observe o interregno mínimo de 12 (doze) meses do início da vigência dos alugueis, (b) seja comunicado, por escrito, à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, (c) o cessionário atenda aos requisitos de regularidade fiscal previstos no artigo 29 da Lei Federal nº 8.666/93;

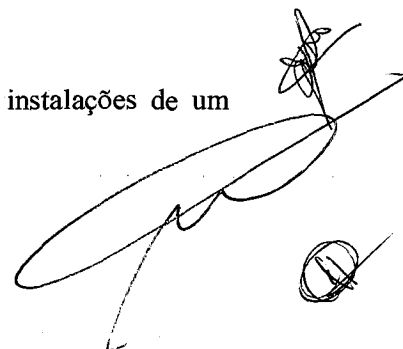
11.12.2. Securitizar os recebíveis deste contrato, inclusive emitir “Certificado de Recebíveis Imobiliários- CRI”, observando-se as regras da Lei Federal nº 9.514/97;

11.12.3. Ceder os direitos decorrentes deste contrato a terceiros, desde que conste, no negócio jurídico com terceiro, expressa previsão do não comprometimento da continuidade da prestação das obrigações do presente contrato e haja a prévia anuência, por escrito, da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

11.13. Fica desobrigada a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA que, antes de ter conhecimento da cessão, paga ao credor primitivo, ou que, no caso de mais de uma cessão notificada, paga ao cessionário que lhe apresenta, com o título de cessão, o da obrigação cedida; quando o crédito constar de escritura pública, prevalecerá a prioridade da notificação (Art. 292 do Código Civil).

CLÁUSULA XII - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

12.1. O imóvel objeto do presente contrato será destinado a abrigar as instalações de um centro administrativo do Governo do Estado do Maranhão.



12.2. A cessão, sublocação, permissão, autorização de uso ou empréstimo de espaço(s) no imóvel para instalação de entes da administração indireta, organizações da sociedade civil ou particulares é permitida, conquanto ainda haja o exercício de atividades administrativas do Governo do Estado do Maranhão no imóvel.

12.2.1. Os contratos ou atos jurídicos mencionados poderão ser realizados a qualquer tempo e sem a necessidade de prévia autorização do INVESTIDOR-LOCADOR;

12.2.2. Nas hipóteses mencionadas, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA continuará respondendo integralmente pelo cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais aqui pactuadas, cabendo direito de regresso contra o particular que causar dano às instalações por dolo ou culpa no uso do imóvel.

CLÁUSULA XIII - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL E DA MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO

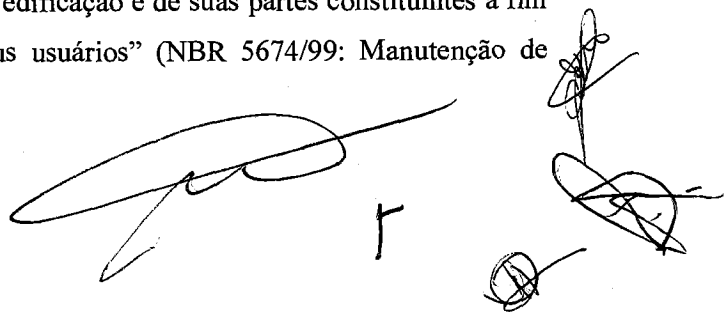
13.1. A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA autoriza o INVESTIDOR-LOCADOR a, por si ou por quem indicar, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel, em dia e hora a serem previamente combinados, haja vista as obrigações do artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/91.

13.2. A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA poderá, a partir do recebimento das chaves, realizar benfeitorias adicionais, que segundo a sua conveniência se fizerem necessárias para melhoria dos serviços administrativos, observando-se a legislação aplicável e devendo notificar o INVESTIDOR-LOCADOR.

13.3. Caso a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA necessite aumentar a capacidade elétrica existente no imóvel locado, depois da entrega das chaves, em relação àquela estabelecida no projeto original, o INVESTIDOR-LOCADOR deverá obter prévia autorização da concessionária de energia elétrica para prevenir incompatibilidades técnicas.

13.4. Ao particular caberá o desenvolvimento e a execução dos Planos de Manutenção Predial, Corretiva, Preventiva e Preditiva, na totalidade do edifício, em seus sistemas Elétrico, Hidrossanitário, de Ar-Condicionado e Ventilação, de Estruturas civis, de Elevadores e outros mais, durante toda a duração do contrato.

13.4.1. Entende-se como manutenção predial o “conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes a fim de atender as necessidades e segurança dos seus usuários” (NBR 5674/99: Manutenção de Edificações, da ABNT);



13.4.2. Entende-se como manutenção corretiva o conjunto de atividades a ser realizado após a ocorrência de uma falha, com o intuito de corrigir as causas e feitos de ocorrências constatadas, destinando-se a recolocar o componente em condições de executar sua função requerida;

13.4.3. Entende-se como manutenção preventiva a intenção de reduzir a probabilidade de falha de uma máquina ou equipamento, ou ainda a degradação de bens móveis e/ou imóveis;

13.4.4. Entende-se como manutenção preditiva o conjunto de programas especiais (Análise e Medição de Vibrações, Termografia, Análise de Óleo, etc.) orientados para o monitoramento de máquinas e equipamentos em serviço. Sua finalidade é prever falhas e detectar mudanças no estado físico que exijam serviços de manutenção, com a antecedência necessária para evitar quebras ou estragos.

13.5. A execução do Plano de Manutenção poderá ser realizada por empresa(s) subcontratada(s) pelo INVESTIDOR-LOCADOR, nos mesmos termos pactuados neste contrato, desde que autorizado pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, ficando o INVESTIDOR-LOCADOR obrigado a acompanhar e fiscalizar o trabalho por ela(s) desenvolvido e respondendo solidariamente pelos eventuais danos por ela(s) causados ao imóvel.

13.6. O executante do Plano de Manutenção fica obrigado a reparar, em até 03 (três) dias úteis, os danos causados ao imóvel ou às suas benfeitorias que sejam decorrentes de eventuais falhas de projeto ou de obra, ou que sejam anteriores à obra sem que esta os tenha corrigido, sem direito a qualquer indenização por parte da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA;

13.7. O executante do Plano de Manutenção terá direito à indenização por parte da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA, na medida exata dos gastos suportados, sujeito à apresentação de nota fiscal ou documento análogo, quando os danos forem causados:

I- Por culpa ou dolo da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA no uso do imóvel;

II- Por evento de força maior ou caso fortuito;

III- Por culpa ou dolo de terceiro.

CLÁUSULA XIV - DA CONTRATAÇÃO DE SEGURO DO IMÓVEL E DA CAUÇÃO

14.1. O INVESTIDOR-LOCADOR efetuará, às suas expensas, a contratação de seguro, junto à companhia de seguros de sua livre escolha, para que vigore desde a sua imissão na posse até o

término da locação, objetivando o seguro do prédio contra os riscos de fogo, raio, explosão, pelo valor de mercado, mediante avaliação prévia.

14.1.1. Constitui hipótese de rescisão unilateral pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA o sinistro total do imóvel, se não tiver sido realizada a cobertura securitária mencionada no item anterior;

14.1.2. Ocorrendo o sinistro total do imóvel e havendo cobertura securitária, os aluguéis ficarão suspensos até a reconstrução do imóvel, havendo composição das partes.

14.2. A ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA irá depositar o equivalente a 3 (três) meses de aluguel, a título de caução, em conta poupança conjunta, a ser aberta quando da assinatura do contrato, nos termos do art. 38 da Lei Federal nº 8.245/1991.

14.2.1. O valor da caução deverá estar integralmente depositado em até um ano, contado a partir da data da entrega das chaves do imóvel;

14.2.2. A partir do 60º (sexagésimo) dia de atraso da mensalidade de aluguel, o INVESTIDOR-LOCADOR poderá descontar da caução o valor do aluguel em atraso, sem prejuízo da posterior cobrança dos valores a ele devidos a título de juros e multa por atraso.

CLÁUSULA XV- DA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato poderá ser alterado nos casos previstos no artigo 65 da Lei nº 8.666/93.

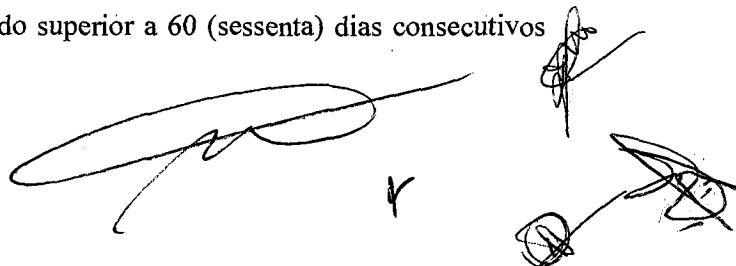
CLÁUSULA XVI - DA RESCISÃO

16.1. Sem prejuízo de outras hipóteses mencionadas neste contrato, a rescisão contratual ocorrerá com fundamento nos artigos 77 e 78 da Lei Federal nº 8.666/93, e se dará com observância nos artigos 79 e 80 do mesmo documento legal.

16.2. Constitui hipótese de rescisão unilateral pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA o inadimplemento da cláusula pela qual o INVESTIDOR-LOCADOR assumiu o compromisso de reformar o imóvel, nas condições pactuadas, ou pela destinação diversa do direito de superfície.

Parágrafo único. A cláusula pela qual o INVESTIDOR-LOCADOR assumiu o compromisso de reformar o imóvel será considerada descumprida, alternativamente, caso:

- I- As obras não se iniciem no prazo estipulado no item 7.5;
- II- As obras sejam paralisadas por um período superior a 60 (sessenta) dias consecutivos injustificadamente;



- III- As obras descumpram o cronograma aprovado em período superior a 3 (três) meses;
- IV- As obras realizadas se desviem radicalmente dos Projetos Básico e Executivo aprovados injustificadamente; ou
- V- Após o 30º dia consecutivo de atraso injustificado na prestação dos serviços de manutenção predial.

16.3. A rescisão unilateral com base no artigo 78, XII, da Lei Federal nº 8.666/93 somente poderá ocorrer mediante apresentação de estudo econômico-financeiro que comprove maior economicidade do motivo para rescisão do contrato em relação a sua manutenção.

16.4. No processo administrativo de rescisão contratual será assegurado ao INVESTIDOR-LOCADOR o direito ao contraditório e à ampla defesa, tendo o prazo prescricional de 5 (cinco) dias úteis para manifestação, contados a partir da sua intimação.

16.5. No caso de rescisão provocada por inadimplemento do INVESTIDOR-LOCADOR, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA poderá reter, cautelarmente, os créditos decorrentes do contrato até o valor dos prejuízos causados, já calculados ou estimados.

16.6. Uma vez descontado todo o valor de caução e estando, ainda, a ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA inadimplente por período superior a 3 (três) meses, contados da notificação para solução do débito, fica o INVESTIDOR-LOCADOR autorizado a considerar o presente contrato rescindido, estando intitulado a ingressar com a respectiva ação de despejo por falta de pagamento e/ou ação de cobrança dos valores devidos, nos termos da legislação vigente.

CLÁUSULA XVII- DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. O INVESTIDOR-LOCADOR será sancionado, de acordo com a gravidade do caso, com penas que podem variar desde a advertência até o impedimento de licitar e contratar com o Estado do Maranhão pelo prazo de até 5 (cinco) anos, sem prejuízo das multas previstas neste termo e das demais cominações legais, nos seguintes casos:

17.1.1. Apresentar documentação falsa;

17.1.2. Fizer declaração falsa;

17.1.3. Retardar a execução do objeto;

17.1.4. Falhar ou fraudar na execução do contrato;

17.1.5. Comportar-se de modo inidôneo, tais como descritos nos artigos 92, parágrafo único, 96 e 97, parágrafo único, todos da Lei nº 8.666/93;

17.1.6. Cometer fraude fiscal;

17.1.7. Não assinar o contrato no prazo estabelecido;

17.1.8. Não retirar a nota de empenho no prazo estabelecido;

17.1.9. Não manter a proposta.

17.2. Para as condutas descritas nas alíneas acima, será aplicada multa de até 15% (quinze por cento) do valor total da contratação.

17.3. No caso de inexecução parcial do contrato ou descumprimento de obrigação contratual pelo INVESTIDOR-LOCADOR, será aplicada multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor contratado.

17.4. No caso de inexecução total do contrato pelo INVESTIDOR-LOCADOR, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor contratado, e o INVESTIDOR-LOCADOR será declarado inidôneo para licitar ou contratar com o Estado do Maranhão até que ele ressarça à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA pelos prejuízos resultantes de sua conduta, conforme art. 87, incisos II e IV da Lei Federal nº 8.666/93.

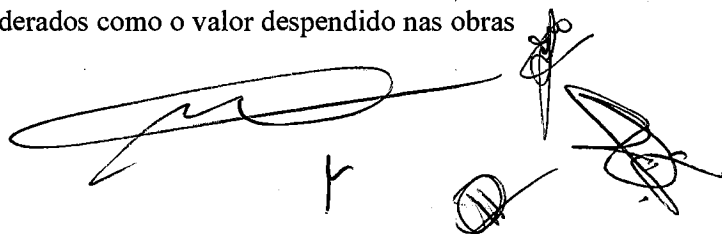
17.5. A aplicação de multas deverá respeitar o devido processo administrativo, o direito à ampla defesa e ao contraditório, cabendo recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da notificação da aplicação da penalidade, e sendo possível a composição entre as partes.

17.6. Após notificado da aplicação da multa, o INVESTIDOR-LOCADOR terá 30 (trinta) dias para depositar a importância líquida e certa em conta corrente indicada pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA.

17.7. As multas contratuais aplicadas ao INVESTIDOR-LOCADOR poderão ensejar a execução da garantia contratual por ele prestada.

17.8. As multas contratuais poderão ser descontadas dos valores devidos ao INVESTIDOR-LOCADOR a título de contraprestação contratual, ou dos valores a ele devidos pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA judicialmente, conforme artigo 87 §1º, da Lei Federal nº 8.666/93 e artigo 368 do Código Civil/2002.

17.9. Nos casos de rescisão contratual por culpa da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA antes da entrega das chaves do imóvel, fará jus o INVESTIDOR-LOCADOR à multa com caráter indenizatório a seus investimentos, sendo estes considerados como o valor despendido nas obras



de reforma atualizado de acordo com o IGP-M FGV, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro e do artigo 54-A §2º da Lei nº 8.245/91.

17.10. Nos casos de rescisão contratual por culpa da ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA após a entrega das chaves do imóvel, o INVESTIDOR-LOCADOR poderá optar por receber, alternativamente, as seguintes formas de compensação econômica por seu investimento:

17.10.1. Compensação exclusivamente financeira, calculada conforme a fórmula:

$C = O * t * tx$, na qual:

C: compensação a ser paga;

O: Valor da obra, atualizado pelo IGP-M, no momento da rescisão;

t: quantidade de meses residuais para o término do contrato, contados do momento da rescisão;

tx: taxa no valor de 0,42%.

17.10.2. Averbação do direito real de superfície do imóvel objeto da locação em favor do INVESTIDOR-LOCADOR até a data de 11 de julho de 2039, conjuntamente à compensação financeira calculada conforme a fórmula:

$C = O * t * tx$, na qual:

C: compensação a ser paga;

O: Valor da obra, atualizado pelo IGP-M, no momento da rescisão;

t: quantidade de meses residuais para o término do contrato, contados do momento da rescisão;

tx: taxa no valor de 0,21%.

17.11 As compensações financeiras dos itens 17.9 e 17.10 têm natureza de título executivo extrajudicial, e deverão ser pagas pela ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA em, no máximo, 12 (doze) prestações.

17.11.1. As compensações econômicas e financeiras somente serão devidas se, cumulativamente, o INVESTIDOR-LOCADOR notificar à ADMINISTRAÇÃO-LOCATÁRIA sobre a violação contratual ou legal e conceder prazo razoável para que o eventual inadimplemento seja sanado, nunca inferior a 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação.

17.12. Aplicam-se, ainda, subsidiariamente ao contrato, as cominações legais previstas no artigo 87 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA XVIII - DAS DESPESAS DO CONTRATO

18.1. O INVESTIDOR-LOCADOR deverá providenciar a documentação necessária para o registro do presente instrumento no Cartório de Registro Imobiliário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da entrega das chaves, sob pena da suspensão dos pagamentos dos aluguéis.

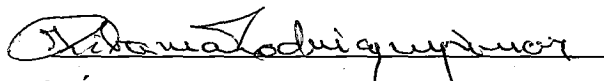
E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento contratual em 4 (quatro) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com duas testemunhas instrumentais para que produza os devidos efeitos legais.

São Luís (MA), 08 de janeiro de 2018.



ANTONIO DE JESUS LEITÃO NUNES
SECRETÁRIO DE ESTADO DE GOVERNO

CPF: 409.486.253-68



JOSÉ RIBAMAR NERY RODRIGUES JUNIOR
GESTOR DE ATIVIDADES MEIO

CPF: 344.209.671-53



MARIO USAI
REPRESENTANTE DA EMPRESA UPKEEP

CPF: 333.937.451-15

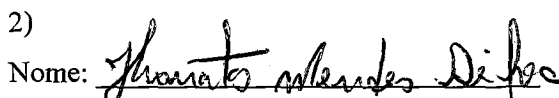
Testemunhas:



Nome: Paulo Roberto de Araújo Pinheiro

CPF: 198.330.833-15

2)



CPF: 010.187.093-71