



CONTRATO Nº 004/2016

Fls.: 03 - Reg. 044/2016  
08/08/2016 [assinatura] Ato 18

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A PBH ATIVOS S/A, CARMO COURI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. E CONSTRUTORA CARMO COURI LTDA.**

A **PBH ATIVOS S/A**, sociedade de economia mista, com sede na Avenida Afonso Pena, nº. 774, Bairro Centro, Belo Horizonte/MG, CEP 30130-003, inscrita no cadastro nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº. 13.593.766/0001-79, neste ato representada por seu Diretor Presidente **JULIO ONOFRE MENDES DE OLIVEIRA CAMPOS**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física sob o nº. 559.901.776-15 236.124.106-44, residente e domiciliado à Rua Parentis, nº 15, apto 701, bairro Santa Lúcia, Belo Horizonte/MG, CEP 30360.620 e pelo seu Diretor Executivo, **FRANCISCO RODRIGUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, administrador, portador da identificação profissional CRA/MG 01-002505/D, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Física sob o nº 129.958.436-53, residente e domiciliado na Rua Professor Antônio Aleixo, nº 657, apartamento 602, Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP 30180-150, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e as empresas **CARMO COURI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, inscrita no cadastro nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº. 17.323.247/0001-41, com sede nesta capital, na Rua Sinval de Sa, nº 644, bairro Cidade Jardim – CEP 30380-070, e **CONSTRUTORA CARMO COURI LTDA.**, inscrita no cadastro nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº. 18.288.407/0001-21, com sede nesta capital, na Rua da Bahia, nº 362 – 6º andar – bairro Centro, doravante denominadas **LOCADORAS**, ambas, neste ato, representadas pela **RC NUNES EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no cadastro nacional de pessoa jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº. 38.744.819/0001-36, com sede na Rua Antônio de Albuquerque, nº 715, bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30112-010, neste ato representada pelo Senhor **RICARDO CLEMENTINO JÚNIOR**, inscrito no cadastro nacional de pessoa física do Ministério da Fazenda sob o nº. 359.960.566-15, documento de identidade nº. M-1.433.046 SSP/MG, residente e domiciliado à Rua Felipe dos Santos, nº. 335, apartamento 501, bairro de Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP 30180-160, celebram o presente contrato de locação de imóvel não residencial, nos termos da Lei nº 8.245/91, Lei nº 12.112/09, Lei nº 8.666/93 e do Decreto Municipal nº 10.710/01, mediante as cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA: DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

1.1. O presente Contrato é firmado mediante Dispensa de Licitação, com fulcro no inciso X do artigo 24 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com os pareceres e informações constantes no processo nº 01.16.330.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO**





- 2.1.** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel não residencial do 12º (décimo segundo) andar, do prédio situado à Avenida Getúlio Vargas, nº. 1245, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, com direito de uso de 3 (três) vagas de garagem para funcionamento da sede da **PBH ATIVOS S/A**.
- 2.2.** O 12º (décimo segundo) andar do prédio situado na Avenida Getúlio Vargas, nº. 1245, bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, o qual se aluga por meio deste contrato de locação, encontra-se registrado no Cartório Dutra do 6º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, inscrito sob a matrícula Nº. 46906.
- 2.3.** Inclui-se no objeto da locação o direito ao uso, não oneroso, de 3 (vagas) vagas de garagens, situadas no 1º ou 2º subsolo do edifício situado na Avenida Getúlio Vargas, nº. 1245, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

- 3.1.** O imóvel objeto do presente contrato de locação será utilizado pela **LOCATÁRIA** para abrigar sua sede institucional.

### **CLÁUSULA QUARTA: DA VIGÊNCIA DO CONTRATO**

- 4.1.** O presente contrato terá vigência de até 60 (sessenta) meses, período que fluirá a partir de 01 de agosto de 2016, que será tido como início da vigência, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais, nos termos da Lei n. 8.245/91.

### **CLÁUSULA QUINTA: DO VALOR DA LOCAÇÃO**

- 5.1.** O aluguel mensal contratual será de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) perfazendo o valor anual de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e o valor global estimado de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação.

### **CLÁUSULA SEXTA: DO REAJUSTE**

- 6.1.** O contrato, se necessário, e, mediante solicitação motivada das **LOCADORAS**, será reajustado, aplicando-se o acumulado do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano a contar do início da vigência do presente contrato.
- 6.2.** Os efeitos financeiros do reajuste serão devidos a partir da solicitação das **LOCADORAS**, sempre respeitando o interregno de 1 (um) ano.

### **CLÁUSULA SÉTIMA: DOS DEMAIS ENCARGOS DE LOCAÇÃO**







7.1. A partir da data do início da vigência deste contrato, além do aluguel mensal, a **LOCATÁRIA** arcará com as seguintes despesas:

- 7.1.1. taxa condominial na proporção de 4,89 % (quatro inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) do valor total apurado com as despesas mensais;
- 7.1.2. demais taxas que vierem a incidir sobre o edifício, sempre na proporção de 4,89 % (quatro inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) do valor cobrado.

7.2. A taxa condominial a que se refere o subitem 5.1.2 acima acoberta as despesas com:

- 7.2.1. Copasa;
- 7.2.2. Cemig;
- 7.2.3. Taxa de Administração de Condomínio;
- 7.2.4. Manutenção de elevadores;
- 7.2.5. Manutenção do sistema de refrigeração (ar condicionado);
- 7.2.6. Manutenções elétricas;
- 7.2.7. Manutenções hidráulicas;
- 7.2.8. Material de expediente;
- 7.2.9. Despesas bancárias.

7.3. Constitui, encargo das **LOCADORAS**, a contratação de seguro contra incêndio do imóvel que cobrirá, ao menos, seu valor venal. O seguro poderá ser feito pela **LOCADORAS** em seguradora de sua escolha. O seguro deverá abranger incêndio, explosões, desmoronamento e queda de raios.

7.4. Em caso de ocorrência de sinistro por incêndio, explosão, desmoronamento e queda de raios e não contratação do seguro, responderá as **LOCADORAS** pelas perdas e danos.

7.5. O seguro terá como favorecido/beneficiário as próprias **LOCADORAS** e cobrirá todo o período da locação, devendo ser renovado toda vez que a locação o for.

#### **CLÁUSULA OITAVA: DO PAGAMENTO**

8.1. As despesas com a execução do presente Contrato serão acobertadas por conta própria da **PBH ATIVOS S/A**.

8.2. O aluguel será contabilizado a partir da data de 01/08/2016 (início da vigência), com vencimento, portanto, no dia 05 (cinco) de cada mês subsequente.

8.3. O aluguel deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil a contar da data de seu vencimento.

8.4. A taxa condominial será contabilizada a partir da data 01/08/2016 (início da vigência), com vencimento, portanto, no dia 05 (cinco) de cada mês subsequente.





- 8.5. A taxa condominial deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil a contar da data de seu vencimento.
- 8.6. O pagamento do aluguel e condomínio serão efetuados por meio de documentos de arrecadações fornecidos pelas **LOCADORAS**, nos quais constarão o (s) favorecido (s), o(s) local(is) para pagamento e data(s) de vencimento(s), ficando as **LOCADORAS** obrigadas a darem plena e fiel quitação quando da apresentação pela **LOCATÁRIA** dos comprovantes de pagamentos ou quando da confirmação do recebimento do crédito em sua conta bancária.
- 8.7. Os documentos de cobranças dos alugueis e condomínios deverão ser encaminhadas apartados, de forma que, é defeso às **LOCADORAS** o envio a **LOCATÁRIA** de documento de arrecadação uno que englobe por si só as despesas com aluguel, condomínio e outras.
- 8.8. Deverá ser encaminhado como anexo ao documento de arrecadação para pagamento da taxa condominial, extrato detalhado das despesas condominiais bem como a divisão e rateio das despesas entre os órgãos/empresas **LOCATÁRIO (A)(S)**.
- 8.9. A prova do pagamento dos alugueis e encargos far-se-á sempre pelo respectivo comprovante do pagamento do documento de arrecadação fornecido pelas **LOCADORAS**, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.

#### **CLAUSULA NONA: DA MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO DO ALUGUEL E TAXA CONDOMINIAL**

- 9.1. Caso o pagamento do aluguel e taxa condominial não seja efetuado até a data estipulada, respectivamente, nos subitens 8.3 e 8.5 da cláusula oitava deste instrumento, a **LOCATÁRIA** ficará obrigada a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel ajustado neste contrato, além de juros moratórios de 0,033% ad (trinta e três milésimos percentuais ao dia), e correção monetária pelo índice da Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.
- 9.2. Ressalta-se que os valores de multa, juros moratórios e correção monetária terão como base de cálculo o valor do aluguel ajustado neste contrato, e calculados na forma de juros simples.

#### **CLAUSULA DÉCIMA: DA TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO**

- 10.1. A cessão, sublocação, empréstimo ou transferência do presente instrumento, no todo ou em parte, dependerá sempre de prévio e expresso consentimento das **LOCADORAS**, sob pena de se constituir grave infração contratual, ficando desde já acordado que o funcionamento de órgãos internos e coligados à **LOCATÁRIA**, não dependerá de comunicação e nem mesmo autorização das **LOCADORAS**.







## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DO ESTADO DO IMÓVEL E VISTORIA**

- 11.1. A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel, objeto desta locação, inclusive seus pertences, em perfeitas condições e apto ao fim a que se destina, conforme laudo de vistoria acostado ao processo administrativo nº. 01.16.330.
- 11.2. A **LOCATÁRIA** se compromete a fazer, às suas expensas, todos os reparos que se tornem necessários, inclusive substituições, a fim de que, ao término da locação, restitua o imóvel nas mesmas condições em que foi recebido, pintando-o na(s) mesma(s) cor(es) e com tinta da mesma qualidade e padrão ou, na falta daquela, com cores e tinta correspondentes, previamente e por escrito, aceitas pelas **LOCADORAS**.

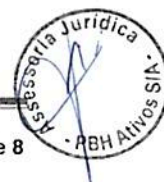
## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS OBRAS/BENFEITORIAS**

- 12.1. A realização de obras/benfeitorias pela **LOCATÁRIA** depende de prévia autorização, por escrito, das **LOCADORAS**, ressalvado o caso das benfeitorias necessárias.
- 12.2. As obras/benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelas **LOCADORAS**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 12.3. As obras/benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela **LOCATÁRIA**, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e substância do imóvel, estas obras/benfeitorias não permitem o exercício do direito de retenção.
- 12.4. Os materiais que vierem a ser adaptados para o funcionamento do Órgão **LOCATÁRIO**, tais como: divisórias, lâmpadas, cortinas, e outros considerados acessórios que possam ser removidos sem prejuízo ao imóvel, podem ser retirados pela **LOCATÁRIA**, quando da entrega do imóvel e findo o contrato de locação.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA RESCISÃO**

- 13.1. Constituem motivos para rescisão unilateral do Contrato pelas **LOCADORAS**:

- 13.1.1. O não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações, projetos e prazos;
- 13.1.2. O cumprimento irregular de cláusulas contratuais;
- 13.1.3. O desatendimento das determinações regulares da autoridade designada para acompanhar e fiscalizar a sua execução, assim como as de seus superiores;
- 13.1.4. O cometimento reiterado de faltas na sua execução;
- 13.1.5. A decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;





- 13.1.6.** A dissolução da sociedade ou o falecimento de quaisquer umas das **LOCADORAS**;
- 13.1.7.** A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura das **LOCADORAS**, que prejudique a execução do contrato;
- 13.1.8.** Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;
- 13.1.9.** A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.
- 13.2.** Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.
- 13.3.** Os casos de rescisão unilateral por parte da **LOCATÁRIA**, desde que devidamente motivados, não ensejarão o pagamento de qualquer espécie de multa ou indenização.
- 13.4.** Em qualquer hipótese de rescisão deve a **LOCATÁRIA** ser notificada com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.
- 13.5.** A rescisão do presente contrato poderá ser: i) determinada por ato unilateral; ii) amigável; iii) judicial; nos termos do art. 79, da Lei 8.666/93.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA ENTREGA FINAL DAS CHAVES**

- 14.1.** A entrega do imóvel, quando findo ou rescindido este contrato, será realizada mediante entrega das chaves, consignada por meio de termo, no qual as **LOCADORAS** darão plena, rasa e geral quitação à **LOCATÁRIA**, referente a todos os encargos e obrigações decorrentes desta locação.
- 14.2.** A assinatura do termo acima referido ficará condicionada à vistoria do imóvel, que será realizada em até 05 (cinco) dias após o final da locação ou a rescisão antecipada do contrato, qualquer que seja o motivo.
- 14.3.** A locação somente se considerará encerrada após as **LOCADORAS** terem vistoriado o imóvel e assinado o termo de entrega das chaves atestando o exato cumprimento, pela **LOCATÁRIA**, das obrigações relativas à conservação do imóvel. Se for constatada a necessidade de reparos serão feitos pela **LOCATÁRIA** as suas expensas, permanecendo a mesmo responsável pelo pagamento do aluguel e encargos até a efetiva entrega das chaves às **LOCADORAS**.







### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

- 15.1. No caso de venda do imóvel ora locado, terá a **LOCATÁRIA** preferência para adquiri-lo, desde que manifeste expressamente seu interesse no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento do "aviso de intenção de alienação", por parte das **LOCADORAS**.
- 15.2. Caso a **LOCATÁRIA** não exerça o direito de preferência, o que lhe é facultado por lei, o eventual adquirente ficará obrigado a respeitar o prazo da locação até o seu término, ficando as **LOCADORAS** obrigadas a lhe darem ciência disto, por escrito.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DOS ANEXOS**

- 16.1. Além do laudo de vistoria inicial, são anexos ao presente instrumento e dele fazem parte integrante, independente da sua transcrição, os documentos contidos no processo administrativo nº. 01.16.330, e, em caso de divergência interpretativa entre estes e o presente Contrato, prevalecerão as disposições deste instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 17.1. A **LOCATÁRIA** se obriga a conservar e zelar pelo imóvel locado, atuando no sentido de mantê-lo no estado em que se encontra, com suas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em perfeito funcionamento.
- 17.2. A **LOCATÁRIA** se obriga a entregar imediatamente às **LOCADORAS** os avisos de cobrança de impostos e taxas e/ou de encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda quando dirigida a ela, **LOCATÁRIA**, que ficará responsável por multas, juros de mora, custas e quaisquer outros acréscimos exigíveis em razão de demora de sua parte no cumprimento do pactuado nesta cláusula.
- 17.3. As partes ajustam que as comunicações e quaisquer registros relativos a esse instrumento e ao imóvel locado serão realizados somente por escrito, por meio de ofícios, cartas, fac-símile, e-mail ou qualquer outro admitido em Direito.
- 17.4. A partir da vigência deste contrato as **LOCADORAS** terão o prazo de 10 (dez) dias corridos para instalação dos APs (Access Point) ou quaisquer outras providências para conexão a RMI, conforme detalhamento feito pela PRODABEL. Em caso de descumprimento desta obrigação será aplicada às **LOCADORAS** multa diária de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor mensal do aluguel, podendo ser deste descontado o valor da multa.
- 17.5. Pela elaboração do projeto de instalação da rede interna de acesso a RMI (Rede Municipal de Informática), bem como pela certificação dos pontos desta rede nos termos da NBR 14.565/2007, e outras atividades afins à instalação da rede da RMI no imóvel locado, será devido à PRODABEL a importância de R\$8.140,00 (oito mil cento e sessenta e quatro reais).





**17.5.1.** O pagamento à PRODABEL pelos serviços descritos no item anterior será realizado pela **LOCATÁRIA** com base no contrato de prestação de serviços em vigor, celebrado entre esta e a PRODABEL.

**17.5.2.** Haja vista que os serviços descritos no item 17.5 eram de responsabilidade das **LOCADORAS** e, serão realizados pela PRODABEL, fica assegurado a **LOCATÁRIA** um desconto, no primeiro aluguel, do valor descrito do item 17.5, que corresponderá justamente ao pagamento a ser realizado pela **LOCATÁRIA** a PRODABEL nos termos dos itens 17.5.1.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DA PUBLICAÇÃO**

**18.1.** A publicação do extrato do presente contrato no Diário Oficial do Município "DOM" correrá por conta e ônus da **LOCATÁRIA**.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DO FORO**

**19.1.** Para qualquer ação judicial que se originar deste instrumento, fica eleito o Foro da Comarca de Belo Horizonte, renunciando as partes a qualquer outro, mesmo que mais privilegiado.

E por estarem justos e contratados as partes assinam o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, se comprometendo a cumprir fielmente em todos os seus termos, na presença de duas testemunhas, que também assinam.

Belo Horizonte, 26 de julho de 2016.

Julio Onofre Mendes de Oliveira  
Diretor Presidente - PBH Ativos S/A  
(Locatária)

Francisco Rodrigues Dos Santos  
Diretor Executivo - PBH Ativos S/A  
(Locatária)

Carmo Couri Engenharia e Construções Ltda.  
p/p RC Nunes Empreendimentos Imobiliários S/A  
(Locadora)

Construtora Carmo Couri Ltda.  
p/p RC Nunes Empreendimentos Imobiliários S/A  
(Locadora)

### **TESTEMUNHAS:**

Nome: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

