

CONTRATO N.º 007/2018

Livro nº

02

Processo n.º: 01.18.593

Fls.º

pag 30 verso nº 106

08/02/19

Line

Contrato de locação de imóvel para fins não residenciais constituído pelo 11º (décimo primeiro) andar, situado na Av. Getúlio Vargas, 1.245, Savassi, Belo Horizonte/MG, 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 Getúlio Vargas, nº 1245 – 12º Andar – Savassi – Belo Horizonte / MG – CEP: 30.112-024, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ/MF sob o nº 13.593.766/0001-79, neste ato representada por seu Diretor Presidente Pedro Meneguetti, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas - CPF sob o nº 418.354.846-20, e pela sua Diretora Executiva, Soraya de Fátima Mourthé Marques Lage, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas - CPF sob o nº 441.021.276-15, doravante denominada **LOCATÁRIA**, e as empresas **CARMO COURI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº. 17.323.247/0001-41, com sede na Rua Sinval de Sá, nº 644, bairro Cidade Jardim – Belo Horizonte/MG, CEP 30.380-070, na pessoa do seu representante legal, Armando Carmo Couri, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas – CPF sob o n.º: 001.724.486-20 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 na Av. do Contorno, 9.215, sala 107 – bairro Prado – Belo Horizonte/MG, CEP 30.110-941, na pessoa do seu representante legal e administrador, Ricardo Carmo Nicolao Couri, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas – CPF sob o n.º: 001.724.136-72, doravante denominados **LOCADORES**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAL**, decorrente da Dispensa de Licitação nº. 012/2018, processo administrativo nº. 01.18.593, conforme cláusulas e condições a seguir especificadas.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

**1.1.** Os termos abaixo, grafados em caixa alta, quando utilizados no presente contrato, terão os significados abaixo descritos, tanto quando utilizados no singular, quanto no plural:

- I. **EDIFÍCIO**: edifício situado na Avenida Getúlio Vargas, nº. 1245, Bairro Funcionários-Savassi, Belo Horizonte/MG, no qual se situa o **IMÓVEL**, bem como a atual sede da PBH ATIVOS;
- II. **IMÓVEL**: imóvel objeto da **LOCAÇÃO**, conforme especificações do presente instrumento;
- III. **LOCADORES**: pessoa jurídica signatárias do presente **CONTRATO**, na qualidade de proprietários do imóvel dado em locação;
- IV. **LOCATÁRIA**: PBH Ativos S.A, pessoa jurídica signatária do presente **CONTRATO** na qualidade de destinatária do imóvel dado em locação;
- V. **CONTRATO**: ajuste entre as partes formalizado através do presente instrumento de contrato, incluindo todos os seus anexos;



- VI. PREPOSTOS: representantes, sócios, empregados, LOCADORES ou qualquer outra pessoa que atue em nome ou sob ordens dos LOCADORES na execução do presente CONTRATO, independentemente da natureza do vínculo;
- VII. RILC: Regulamento Interno de Licitações e Contratos da LOCATÁRIA, instituído pela Instrução Normativa nº 005/2018, e disponível no sítio eletrônico da Companhia, cuja observância é obrigatória pelas partes, independente de transcrição.

**CLÁUSULA SEGUNDA: DO OBJETO E DOS ANEXOS**

2.1. Constitui objeto do presente CONTRATO a locação, para fins não residencial, do IMÓVEL, constituído pelo espaço do 11º (décimo primeiro) andar, do prédio situado na Avenida Getúlio Vargas, nº. 1245, Bairro Funcionários-Savassi, Belo Horizonte/MG, registrado no Cartório Dutra do 6º Ofício de Registro de Imóveis desta Capital, inscrito sob a matrícula Nº. 46903.

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.

2.4 Integram o presente CONTRATO para todos os fins de direito, independentemente de transcrição:

- I. Termo de Vistoria Inicial do Imóvel;
- II. Documentos dos LOCADORES;
- III. demais documentos que integram o processo administrativo nº. 01.18.593

2.4.1. Em caso de divergência entre o corpo do CONTRATO e seus anexos, prevalecem as disposições do corpo do CONTRATO.

**CLÁUSULA TERCEIRA: DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS**

3.1. Este contrato é regido pelas suas disposições e pelas seguintes leis e normas, incluindo suas alterações: Leis Federal nº 13.303/16 e 8.245/91, Instrução Normativa da PBH ATIVOS nº 005/18, que instituiu o Regulamento Interno de Licitações e Contratos, e demais normas específicas aplicáveis ao objeto, mesmo não citadas expressamente, e ainda pelos preceitos de direito privado.

**CLÁUSULA QUARTA: DA DESTINAÇÃO E UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

4.1. O imóvel objeto do presente contrato de locação será utilizado pela LOCATÁRIA para fins de ampliação da sua sede institucional.

**CLÁUSULA QUINTA: DO PRAZO DE VIGÊNCIA E EXECUÇÃO DO CONTRATO E DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

5.1. O prazo de vigência deste CONTRATO é de 31 (trinta e um) meses, contados da data de 1º de janeiro de 2019, podendo ser prorrogado nos termos da legislação vigente e do RILC da PBH ATIVOS.

**CLÁUSULA SEXTA: DA CONTRAPRESTAÇÃO**

6.1. A LOCATÁRIA pagará aos LOCADORES a título de aluguel mensal, o valor de R\$ 12.290,00 (doze mil, duzentos e noventa reais), perfazendo o valor anual de R\$ 147.480,00 (cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e oitenta reais) e o valor global estimado de R\$380.990,00 (trezentos e oitenta mil, novecentos e noventa reais) para o período de 31 (trinta e um) meses de locação.



**CLÁUSULA SÉTIMA: DOS 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 7.1 acima acoberta as despesas com:

- I. Água;
- II. Energia elétrica;
- III. Taxa de Administração de Condomínio;
- IV. Manutenção de elevadores;
- V. Manutenção do sistema de refrigeração (ar condicionado);
- VI. Manutenções elétricas;
- VII. Manutenções hidráulicas;
- VIII. Material de expediente;
- IX. Despesas bancárias;
- X. Despesas com pessoal de limpeza, portaria e vigilância

7.3. Competirá aos **LOCADORES** arcar com todas as despesas relacionadas ao **IMÓVEL** que não sejam expressamente atribuídas à **LOCATÁRIA** por meio do presente **CONTRATO**.

7.4. Os **LOCADORES** deverão proceder à contratação de seguro contra incêndio do **IMÓVEL** que cobrirá, ao menos, seu valor venal. O seguro poderá ser feito pelos **LOCADORES** em seguradora de sua escolha, devendo abranger incêndio, explosões, desmoronamento e queda de raios.

7.4.1. O seguro terá como favorecido/beneficiário os próprios **LOCADORES** e cobrirá todo o período da locação, devendo os **LOCADORES** garantir a respectiva renovação

7.4.2. Em caso de ocorrência de sinistro por incêndio, explosão, desmoronamento e queda de raios não será devido qualquer tipo de indenização por parte da **LOCATÁRIA**, ainda que os **LOCADORES** não tenham realizado a contratação ou renovação do respectivo seguro.

**CLÁUSULA OITAVA: DA FORMA DE PAGAMENTO**

8.1. Os aluguéis deverão ser pagos até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo o vencimento do primeiro aluguel o dia 05 de fevereiro de 2019.

8.1.1. O valor será pago mediante depósito em conta(s) bancária(s) de titularidade dos **LOCADORES** a ser(em) formalmente apresentada(s), observada a proporção de 50% (cinquenta por cento) do valor da locação para cada um dos **LOCADORES**.

8.1.2. A prova do pagamento dos aluguéis far-se-á sempre pelo respectivo comprovante de depósito na conta bancária indicada pelos **LOCADORES**, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.

8.2. A taxa condominial deverá ser paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, sendo o vencimento da primeira taxa o dia 05 de fevereiro de 2019.

8.2.1. O pagamento será realizado por meio de boleto bancário a ser emitido pela Administradora de Condomínio Opala Ltda., CNPJ: 17.355.686/0001-36, com endereço na Rua Bambuí, 110, bairro Serra, Belo Horizonte/MG.

8.2.2. Os boletos deverão ser entregues em via física e digital (e-mail) com, ao menos, 10 (dez) dias de antecedência da data de vencimento, devendo estar acompanhado de extrato detalhado das despesas de condomínio do mês de referência.

8.2.3. Caso os LOCADORES não atendam ao disposto no item 8.2.2, o vencimento do respectivo boleto será prorrogado até a correção da irregularidade.

8.2.4. A prova do pagamento da taxa far-se-á pelo comprovante do pagamento do respectivo boleto, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.

#### **CLÁUSULA NONA: DO RECURSO FINANCEIRO**

9.1. O custo deste contrato ocorrerá por disponibilidade financeira da LOCATÁRIA, nos termos do art. 12 da Lei Municipal nº 10.003, de 25 de novembro de 2010.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: DO REAJUSTE**

10.1. O CONTRATO, mediante solicitação motivada dos LOCADORES, 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 instrumento de CONTRATO.

10.2. Os efeitos financeiros do reajuste serão devidos a partir da solicitação dos LOCADORES, sempre respeitando o interregno de 1 (um) ano.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**

11.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas no CONTRATO, constituem deveres dos LOCADORES:

- I. Cumprir integralmente as disposições do presente CONTRATO, bem como a legislação e as normas infralegais vigentes, independentemente de sua menção neste instrumento;
- II. Manter as condições de habilitação durante toda a vigência do CONTRATO;
- III. Manter canal permanente de comunicação junto à LOCATÁRIA;
- IV. Apresentar as informações e esclarecimentos solicitados pela LOCATÁRIA, em até 05 (cinco) dias da data de solicitação, prazo este que poderá ser reduzido, a critério da LOCATÁRIA, para evitar danos ou prejuízos;
- V. Informar imediatamente à LOCATÁRIA qualquer ocorrência que possa impactar a regular execução do CONTRATO, oportunidade em que deverá ainda indicar as medidas necessárias à reversão da questão e mitigação de seus impactos;
- VI. Responder pelas ações e omissões de seus PREPOSTOS, devendo manter a LOCATÁRIA indene e devendo indenizar em caso de danos ou prejuízos à LOCATÁRIA ou a terceiros.

11.1.1. Os LOCADORES deverão, sempre que solicitado, apresentar à LOCATÁRIA os documentos que comprovem o cumprimento e a regularidade de suas obrigações legais, mas não se limitando àquelas de caráter fiscal, trabalhista, referentes ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e ao pagamento dos encargos legais e contratuais devidos aos seus PREPOSTOS a qualquer título.

11.2. Antes do início da execução do CONTRATO, os LOCADORES deverão indicar o PREPOSTO que será o Representante das mesmas no âmbito do CONTRATO, o qual deverá possuir capacitação e os poderes necessários para:

- I. Coordenar e gerir os trabalhos, em especial as atribuições dos LOCADORES no âmbito do CONTRATO;



- II. Realizar a interlocução com a CONTRATANTE, incluindo o fornecimento das informações necessária à regular execução do CONTRATO, e aquelas solicitadas pela LOCATÁRIA;
  - III. Participar de eventuais reuniões;
  - IV. dirimir eventuais dúvidas ou questões que necessitem de correção;
- Os LOCADORES deverão notificar a LOCATÁRIA, previamente, em caso de substituição do PREPOSTO, resguardando para que a substituição não comprometa a qualidade e a continuidade da execução do CONTRATO, bem como para que o novo PREPOSTO atenda ao disposto no CONTRATO;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**

12.1. Constituem obrigações da LOCATÁRIA, sem prejuízo das demais previstas neste CONTRATO e na legislação vigente:

- I. Nomear o gestor e o fiscal do CONTRATO;
- II. Fiscalizar a execução do CONTRATO;
- III. Aplicar penalidades previstas no contrato e legislação pertinente, em caso de inadimplemento e/ou descumprimento de deveres.
- IV. Notificar a CONTRATADA, por escrito, fixando-lhe prazo para correção, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis e do dever, de ofício, das CONTRATADAS de regularizar, de ofício, eventuais falhas na execução do CONTRATO;
- V. Garantir o contraditório e ampla defesa no caso de aplicação de penalidades, observados os procedimentos aplicáveis;
- VI. Prestar as informações e os esclarecimentos solicitados pela CONTRATADA.
- VII. Permitir e acompanhar o acesso do PREPOSTO dos LOCADORES às suas dependências;
- VIII. Receber e devolver o IMÓVEL na forma da cláusula 15ª.

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

13.1. Caso o pagamento do aluguel e taxa condominial não seja efetuado até a data estipulada, na cláusula oitava deste instrumento, a LOCATÁRIA ficará obrigada a pagar multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, 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.

13.2. 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 QUARTA: DA TRANSFERÊNCIA E SUBLOCAÇÃO**

14.1. A cessão, sublocação, empréstimo ou transferência do presente instrumento, no todo ou em parte, dependerá sempre de prévio e expreso consentimento dos LOCADORES, ficando desde já acordado que o funcionamento de órgãos internos e coligados à LOCATÁRIA não dependerá de comunicação e nem mesmo autorização dos LOCADORES.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DO RECEBIMENTO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL**

15.1. A LOCATÁRIA recebe o imóvel, objeto desta locação, inclusive seus pertences, nas condições descritas no laudo de vistoria inicial, integrante deste CONTRATO e acostado ao processo administrativo nº. 01.18.593.

**15.2.** 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 pelos **LOCADORES**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DAS OBRAS/BENFEITORIAS**

**16.1.** A realização de obras/benfeitorias pela **LOCATÁRIA** depende de prévia autorização, por escrito, dos **LOCADORES**, ressalvado o caso das benfeitorias necessárias.

**16.2.** As obras/benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelos **LOCADORES**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

**16.3.** 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.

**16.4.** Os materiais que vierem a ser adaptados para o funcionamento da **LOCATÁRIA**, exceto, carpete, lâmpadas, cortinas (persianas), os quais foram inseridos pelos **LOCADORES**, e outros considerados acessórios que possam ser removidos sem prejuízo ao imóvel, podem ser retirados pela **LOCATÁRIA**, desde que inseridos por esta, quando da entrega do imóvel e findo o contrato de locação.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DA ENTREGA FINAL DAS CHAVES**

**17.1.** A entrega do **IMÓVEL**, quando findo ou rescindido este **CONTRATO**, será realizada mediante entrega das chaves, consignada por meio de termo, no qual os **LOCADORES** darão plena, rasa e geral quitação à **LOCATÁRIA**, referente a todos os encargos e obrigações decorrentes desta locação.

**17.2.** A assinatura do termo acima referido ficará condicionada à vistoria final do **IMÓVEL**, que será realizada em até 05 (cinco) dias após finda a locação ou a rescisão antecipada do contrato, qualquer que seja o motivo.

**17.3.** A locação somente se considerará encerrada após os **LOCADORES** 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** às suas expensas, permanecendo a mesma responsável pelo pagamento do aluguel e encargos até a efetiva entrega das chaves aos **LOCADORES**.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**18.1.** No caso de venda do **IMÓVEL** a **LOCATÁRIA** terá 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 dos **LOCADORES**.

**18.2.** 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 os **LOCADORES** obrigados a lhe darem ciência disto, por escrito.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DOS LIMITES DA SUBCONTRATAÇÃO, À CESSÃO DO CONTRATO E DE SUAS OBRIGAÇÕES**

**19.1.** O presente **CONTRATO** não poderá ser cedido ou utilizado sob qualquer hipótese como título de circulação comercial, caução, cessão de crédito e/ou documento exequível a ser apresentado contra a **LOCATÁRIA** por Terceiros.



19.2. É vedada a transferência ou cessão, a qualquer título, pelos LOCADORES, dos direitos e obrigações referentes ao CONTRATO.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: DO SIGILO E DA CONFIDENCIALIDADE**

20.1. OS LOCADORES obrigam-se a manterem o sigilo e a tratar como confidencial todo e qualquer documento, dado ou informação, obtido ou a que tenha acesso, de forma oral ou escrita, em função da celebração e da execução do CONTRATO.

20.2. OS LOCADORES obrigam-se por si, por seus PREPOSTOS e eventuais sucessores.

20.3. As obrigações referentes ao sigilo e à confidencialidade devem ser observadas mesmo após o fim da vigência do presente CONTRATO.

20.4. OS LOCADORES responderão administrativa, cível e criminalmente pelo eventual descumprimento do disposto nesta cláusula, cabendo-lhe indenizar a LOCATÁRIA por eventuais perdas e danos, sem prejuízo de quaisquer outros direitos que a LOCATÁRIA tenha por força do contrato ou da legislação vigente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DA CONDUTA E INTEGRIDADE**

21.1. A partes, na execução do objeto deste CONTRATO, obrigam-se a respeitar, a cumprir e a fazer cumprir, o Código de Conduta e Integridade da PBH ATIVOS, veiculado por meio da Instrução Normativa nº 009/2018 e disponibilizado no sítio eletrônico da PBH ATIVOS- <http://pbhativos.com.br/governanca-corporativa/politicas/>, comprometendo-se com a ética, a integridade corporativa, e a sustentabilidade nos pilares econômico, social e ambiental, devendo:

- I. recusar práticas de concorrência desleal, trabalho infantil, abuso e exploração sexual de crianças e adolescentes, trabalho forçado ou em condições degradantes, assim como toda e qualquer forma de violência física, sexual, moral ou psicológica;
- II. tratar com respeito, cordialidade e em conformidade com os princípios daquele Código de Conduta e Integridade todos os envolvidos na execução do objeto desta contratação, oferecendo tratamento equânime a todos eles, evitando qualquer privilégio, discriminação e toda forma de corrupção e fraude;
- III. oferecer produtos e serviços de qualidade visando à plena satisfação dos seus clientes;
- IV. preservar e tratar com sigilo os dados cadastrais e informações pertinentes a clientes, fornecedores, prestadores de serviços e demais parceiros, obtidos em decorrência da execução do objeto desta contratação;
- V. abster-se de indicações a clientes, ainda que por eles solicitadas, de prestadores de serviços ou fornecedores, mantendo uma comunicação de forma estritamente profissional;
- VI. rejeitar presentes, gratificações ou vantagens, ainda que sob a forma de tratamento preferencial de ou para clientes, fornecedores, prestadores de serviços e demais parceiros ligados aos negócios ou interesses da LOCATÁRIA e;
- VII. promover a excelência no atendimento aos clientes, assumindo responsabilidades e priorizando a qualidade, o prazo e a eficiência no tratamento das demandas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: DA FRAUDE E CORRUPÇÃO**

22.1. Nos procedimentos de contratação realizados pela LOCATÁRIA serão observadas as determinações que se seguem, além das disposições insertas nas IN-009/2018-Código de Conduta Ética e Integridade da PBH ATIVOS e IN-011/2018-Política de Integridade e Anticorrupção da PBH ATIVOS.

22.2. OS LOCADORES deverão observar o mais alto padrão de ética durante a execução do contrato em consequência desta política, define, com os propósitos dessa disposição, os seguintes termos:

- I. “prática corrupta”: significa a oferta, a doação, o recebimento ou a solicitação de qualquer coisa de valor para influenciar a ação de um funcionário e/ou empregado público no processo de licitação ou execução do contrato;
- II. “prática fraudulenta”: significa a deturpação dos fatos a fim de influenciar um processo de licitação ou a execução de um contrato em detrimento da LOCATÁRIA;
- III. “prática conspiratória”: significa um esquema ou arranjo entre os concorrentes (antes ou após a apresentação da proposta) com ou sem conhecimento da LOCATÁRIA, destinado a estabelecer os preços das propostas a níveis artificiais não competitivos e privar a LOCATÁRIA dos benefícios da competição livre e aberta;
- IV. “prática coercitiva”: significa prejudicar ou ameaçar prejudicar, diretamente ou indiretamente, pessoas ou suas propriedades a fim de influenciar a participação delas no processo de licitação ou afetar a execução de um contrato;
- V. “prática obstrutiva”: significa destruir, falsificar, alterar ou esconder intencionalmente provas materiais para investigação ou oferecer informações falsas aos investigadores com o objetivo de impedir uma investigação da LOCATÁRIA ou outro Órgão de Controle sobre alegações de corrupção, fraude, coerção ou conspiração; significa ainda ameaçar, assediar ou intimidar qualquer parte envolvida com vistas a impedir a liberação de informações ou conhecimentos que sejam relevantes para a investigação; ou agir intencionalmente com o objetivo de impedir o exercício do direito da LOCATÁRIA ou outro Órgão de Controle de investigar e auditar.

22.3. A ocorrência de qualquer das hipóteses acima elencadas, assim como as previstas no Anexo I da Portaria SDE nº 51 de 03 de julho de 2009, será denunciada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Ministério da Justiça para adoção das medidas cabíveis.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA: DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO PELA PBH ATIVOS**

23.1. A gestão e fiscalização do CONTRATO pela LOCATÁRIA será realizada por nos termos do Decreto Municipal Nº 15.185 de 04 de abril de 2013 e alterações.

23.2. A nomeação do gestor e do fiscal do CONTRATO será realizada por ato próprio do Diretor Presidente da PBH ATIVOS.

23.3. A fiscalização por parte da LOCATÁRIA não exclui ou reduz a responsabilidade pela observância das disposições contratuais e das normas aplicáveis, bem como pela assunção integral e exclusiva das consequências advindas do seu eventual descumprimento, não podendo ser alegada qualquer espécie de corresponsabilidade ou responsabilidade subsidiária por parte da PBH ATIVOS.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

24.1. A prática de atos ilícitos e o descumprimento total ou parcial das obrigações constantes do CONTRATO, pelos LOCADORES implicarão nas seguintes sanções administrativas:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a PBH Ativos.

24.2. **Da advertência:** A sanção de advertência consiste em uma comunicação formal, aplicável a irregularidades de menor potencial lesivo ou de risco, por meio da qual os LOCADORES serão



advertidos sobre o descumprimento de obrigação legal ou contratual, determinando que seja sanada a impropriedade e, notificando-os de que, em caso de inobservância ou reincidência, sanção mais elevada.

**24.3. Da multa:** O infrator que descumprir a legislação ou cláusulas contratuais, sujeitar-se-á à aplicação da penalidade de multa, sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis, devendo ser observados, os seguintes percentuais e diretrizes:

**I.** multa de 3% (três por cento) sobre o valor total do CONTRATO, nos casos de:

- a) deixar de manter as condições de habilitação durante o prazo do CONTRATO;
- b) permanecer inadimplente após a aplicação de advertência;
- c) deixar de regularizar, no prazo definido pela LOCATÁRIA, os documentos exigidos na legislação e no CONTRATO, para fins de liquidação e pagamento da despesa;
- d) não devolver, no prazo de 10 (dez) dias contados de notificação, eventuais valores pagos indevidamente pela LOCATÁRIA;
- i) não apresentar documentos e informações requeridos pela LOCATÁRIA, que sejam devidos na forma do CONTRATO;

**II.** multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do CONTRATO, em caso de a CONTRATADA dar causa à rescisão do CONTRATO.

**24.3.1.** A aplicação das multas de natureza moratória não impede a aplicação superveniente de outras multas previstas neste contrato, cumulando-se os respectivos valores.

**24.3.2.** Quando da aplicação da penalidade de multa deverão ser observadas as atenuantes e excludentes de sua aplicação, tais como as hipóteses de força maior ou caso fortuito, quando devidamente comprovadas pelo infrator.

**24.4. Da suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a PBH Ativos.**

**24.4.1.** Quem, convocado dentro do prazo de validade da sua proposta, não celebrar o CONTRATO, deixar de entregar ou apresentar documentação falsa exigida para formalizar a contratação, ensejar o retardamento da execução de seu objeto, não mantiver a proposta, falhar ou fraudar na execução do CONTRATO, comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal, ficará impedido de licitar e contratar com a PBH ATIVOS, pelo prazo de até 2 (dois) anos, sem prejuízo das multas previstas no CONTRATO e das demais cominações legais.

## **24.5. Dos procedimentos**

**24.5.1.** Na aplicação das penalidades será facultada a apresentação de defesa prévia, no prazo de 10 (dez) dias úteis da notificação dos LOCADORES, que será contado da data de juntada do aviso de recebimento – AR aos autos do processo administrativo correspondente ou do protocolo da notificação.

**24.5.2.** O resultado do julgamento da defesa prévia será publicado no Diário Oficial do Município.

**24.5.3.** Do resultado do julgamento da defesa prévia caberá, no prazo de 10 (dez) dias úteis da publicação de que trata o item anterior, a apresentação de recurso administrativo.

**24.5.4** Compete à Diretoria Executiva:

- I. Julgar as defesas prévias;



- II. Receber os recursos, apreciar sua admissibilidade, manifestar-se sobre seus termos e encaminhar ao Diretor Presidente para decisão final e aplicação da penalidade, se for o caso.

24.6. As penalidades são independentes entre si, podendo ser aplicadas em conjunto ou separadamente, cumulativamente, após a análise do caso concreto e não exime os LOCADORES do dever de plena execução do CONTRATO.

24.7. No caso de multa, será concedido prazo de 05 (cinco) dias úteis para o recolhimento do valor respectivo.

24.8. Na hipótese de deixar o infrator de pagar a multa aplicada, o valor correspondente será executado observando-se os seguintes critérios:

- I. desconto no valor do aluguel devido imediatamente subsequente ao julgamento do recurso ou do decurso do prazo para sua interposição;
- II. Adoção das demais medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, tais como protesto e/ou inscrição do débito nos órgãos de proteção ao crédito, e ingresso com a devida ação judicial.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: DA RESCISÃO CONTRATUAL**

25.1. O CONTRATO poderá ser extinto:

- I. pela completa execução do seu objeto ou pelo advento de termo ou condição nele prevista;
- II. pelo término do seu prazo de vigência;
- III. por acordo entre as partes, desde que a medida não acarrete prejuízos para a LOCATÁRIA;
- III. em função da resolução contratual pela LOCATÁRIA, conforme disposto neste CONTRATO.

25.2. A LOCATÁRIA poderá rescindir unilateralmente, por justa causa, o presente CONTRATO, sem que seja devida qualquer multa, penalidade ou indenização em favor dos LOCADORES, nos seguintes casos

- I. inexecução total ou parcial do CONTRATO, pelos LOCADORES;
- II. descumprimento ou o cumprimento irregular ou incompleto de cláusulas contratuais, pelos LOCADORES, incluindo, dentre outras hipóteses:
- a) cessão ou transferência, total ou parcial dos direitos e deveres dele decorrentes, sem o prévio e expresso consentimento prévio da PBH ATIVOS;
- b) fusão, cisão, incorporação, ou associação dos LOCADORES com outrem, sem prévia autorização da LOCATÁRIA;
- c) desatendimento das determinações do gestor ou do fiscal do CONTRATO exaradas em consonância com o CONTRATO;
- e) decretação de falência ou a instauração de insolvência civil;
- f) dissolução da sociedade ou o falecimento dos LOCADORES;
- g) alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura dos LOCADORES, que prejudique a execução do CONTRATO;
- h) razões de interesse da LOCATÁRIA, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e exaradas no processo interno;
- i) ocorrência de caso fortuito, força maior ou fato do príncipe, regularmente comprovada, impeditiva da execução do CONTRATO;



j) perecimento do objeto contratual, tornando impossível o prosseguimento da execução da avença;

k) nos casos em que os LOCADORES forem agentes econômicos envolvidos em casos de corrupção, nos termos da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

III. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado a LOCATÁRIA e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato;

IV. A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

25.4. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

25.5. Os casos de rescisão unilateral por parte dos LOCADORES, desde que devidamente motivados, não ensejarão o pagamento de qualquer espécie de multa ou indenização.

25.6. Em qualquer hipótese de rescisão deverá a LOCATÁRIA ser notificada com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: DOS CASOS OMISSOS**

26.1. Os casos omissos serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas nas Leis Federais nº 13.303/2016, no RILC da PBH ATIVOS, Lei 8.245/91 e demais normas aplicáveis.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA: DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

27.1. Os prazos previstos no presente CONTRATO contar-se-ão em dias corridos, exceto nos casos em que houver menção expressa à contagem em dias úteis.

27.1.1. Nos casos de comunicação ou notificação, os prazos contar-se-ão excluindo-se a data de recebimento e incluindo-se o dia final do prazo concedido.

27.2. A tolerância da LOCATÁRIA com qualquer atraso ou inadimplência por parte dos LOCADORES, não importará de forma alguma em alteração ou novação.

27.3. Os LOCADORES obrigam-se a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões de até 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado deste contrato, conforme previsto no § 1º do artigo 81 da Lei 13.303/2016 e arts. 139 e seguintes da IN 005/18 – Regulamento Interno de Licitações e Contratos da PBH Ativos S/A.

27.4. A LOCATÁRIA se obriga a conservar e zelar pelo IMÓVEL, atuando no sentido de mantê-lo no estado em que se encontra, resguardado o desgaste natural.

27.5. A LOCATÁRIA se obriga a entregar imediatamente aos LOCADORES 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.

27.6. 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, e-mail ou qualquer outro admitido em Direito.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA: DA PUBLICAÇÃO**

28.1. A LOCATÁRIA providenciará a publicação resumida do contrato a ser firmado, de acordo com a Lei Federal nº 13.303/2016 e IN 005/18-Regulamento Interno de Licitações e Contratos da PBH Ativos S/A.

157  
João de  
a Cap  
Melo. T



