

PROCESSO Nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_-\_\_\_\_

CONTRATO Nº \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL COM INFRAESTRUTURA SOB MEDIDA****CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL COM INFRAESTRUTURA SOB MEDIDA, QUE ENTRE SI FAZEM \_\_\_\_\_ E EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS-ECT NA FORMA ABAIXO:**

Por este instrumento particular de contrato de locação de imóvel de natureza não residencial, com infraestrutura sob medida, de um lado \_\_\_\_\_ (Empresa ou Nome completo da Pessoa Física), \_\_\_\_\_ (pessoa jurídica de direito privado ou Naturalidade da Pessoa Física), inscrita no CNPJ ou CPF sob nº. \_\_\_\_\_, sediada/residente na \_\_\_\_\_ (cidade/UF), neste ato representada por \_\_\_\_\_ (dados do representante, se for o caso), seu representante legal ao final assinado, doravante denominado **LOCADOR(A)**, e, do outro lado, a **EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELÉGRAFOS**, Empresa Pública criada pelo Decreto-Lei nº 509, de 20/03/69, regendo-se atualmente pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 8.016, de 17/05/2013, inscrita no CNPJ sob o nº 34.028.316/\_\_\_\_\_-\_\_\_\_ e Inscrição Estadual nº \_\_\_\_\_, com sede na \_\_\_\_\_, neste ato representada por seu Superintendente \_\_\_\_\_, portador da Cédula de Identidade nº \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob nº \_\_\_\_\_ e pelo Chefe/Gerente \_\_\_\_\_, portador da Cédula de Identidade \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob nº \_\_\_\_\_, adiante designada simplesmente **LOCATÁRIO**, têm entre si justa e contratada a locação do imóvel abaixo caracterizado, conforme edital de licitação nº. ..../2019, autorizada nos termos do Processo Administrativo NUP nº. \_\_\_\_\_, sujeitando-se as partes às normas da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato), conforme posteriormente alterada, sobretudo o regime jurídico previsto no seu artigo 54-A, Lei nº 10.406/2002 (Código Civil) e lei nº. 13.303/2016 (Lei que dispõe sobre o estatuto jurídico das empresas públicas e licitações e contratos administrativos) e das cláusulas e condições seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 As partes celebram o presente Contrato, obrigando-se a cumpri-lo por si e por seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, mediante cláusulas e condições adiante avençadas

1.2 A presente locação visa atender finalidade pública, sendo o imóvel não residencial locado com infraestrutura sob medida, utilizado para \_\_\_\_\_ (*especificar qual será a destinação do imóvel*), conforme as condições específicas constantes neste instrumento contratual e seus anexos.

1.3 O presente Contrato tem por objeto a locação do Imóvel não residencial a ser disponibilizado com infraestrutura sob medida, situado na \_\_\_\_\_, na Cidade de \_\_\_\_\_, no Estado \_\_\_\_\_, com área de terreno \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, Matrícula nº \_\_\_\_\_, do \_\_\_\_\_ Cartório de Registro de Imóveis de

1.3.1 O LOCADOR é compromissária compradora do terreno (contrato de promessa de compra e venda), consoante se comprova por meio da Matrícula \_\_\_\_\_, do Livro nº. \_\_\_\_\_, Ficha \_\_\_\_\_, do Registro Geral do \_\_\_\_\_ Cartório de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, datada de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, o qual se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus (em especial os reais), dívidas, tributos de qualquer natureza em atraso, inclusive hipoteca, mesmo que legais.

OU

1.3.1 O LOCADOR tem a legítima posse do terreno/imóvel, consoante se comprova por meio da Matrícula \_\_\_\_\_, do Livro nº. \_\_\_\_\_, Ficha \_\_\_\_\_, do Registro Geral do \_\_\_\_\_ Cartório de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, datada de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, o qual se encontra livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus (em especial os reais), dívidas, tributos de qualquer natureza em atraso, inclusive hipoteca, mesmo que legais.

1.4. O LOCADOR deverá apresentar, caso não seja o proprietário do imóvel a ser construído/reformado, sob pena de rescisão deste contrato:

a) A escritura de compra e venda, que comprove a aquisição do imóvel em seu nome, no prazo de **até 30 (trinta) dias** da assinatura deste contrato;

b) O registro da escritura de compra e venda, que comprove a aquisição do imóvel em seu nome, no competente cartório de registro de imóveis, no prazo de **até 60 (sessenta) dias** da assinatura deste contrato.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA DA LOCAÇÃO

2.1 A vigência do presente Contrato inicia-se na data da assinatura, estando, porém, a eficácia da LOCAÇÃO suspensa até o cumprimento da Cláusula Quinta – Do Aceite do Imóvel, deste Contrato.

2.1.1 Atendidas as condições definidas na Cláusula Quinta – Do Aceite do Imóvel, deste Contrato, terá início o prazo de locação que é de .... (.....) **meses**.

2.2 O prazo para a entrega do imóvel, caracterizado pelo atendimento à Cláusula Quinta – Do Aceite do Imóvel, é de até \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) meses contados da data de assinatura do presente contrato, ressalvadas as seguintes hipóteses:

a) superveniência de fato excepcional ou imprevisível, estranho à vontade das partes, que altere fundamentalmente as condições de execução deste Contrato;

b) omissão ou atraso de providências a cargo do LOCATÁRIO, que resulte diretamente em impedimento ou retardamento da entrega do imóvel;

2.2.1 A ocorrência das hipóteses retro mencionadas poderá implicar na alteração do prazo original, a ser formalizado por meio de Termo Aditivo, desde que aprovado pelo LOCATÁRIO, pelo tempo necessário à solução da pendência, sem que o LOCADOR incorra em qualquer multa ou penalidade.

2.2.2 Na ocorrência da hipótese da alínea “a”, do subitem 2.2, a alteração do prazo original poderá ser alterada sem que o LOCADOR incorra em qualquer multa ou penalidade, desde que o LOCATÁRIO tenha anuído previamente.

2.2.3 No prazo indicado no subitem 2.2 acima estão incluídas as fases de aprovação de Anteprojeto, Projeto Legal, Projeto Arquitetônico Executivo e os Projetos Complementares Executivos.

2.3 Nos termos do art. 4º, da Lei nº. 8.245/91, durante o prazo estipulado da locação não poderá o LOCADOR reaver o Imóvel locado, salvo as hipóteses de rescisão previsto neste Contrato.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

3.1 Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação, durante todo o período desta contratação.

3.1.1 O LOCADOR deverá manter atualizado os dados cadastrais no Cadastro de Fornecedores dos Correios.

3.2 Executar o objeto contratado de acordo com os prazos estabelecidos no Anexo \_\_\_\_ (..... “entregáveis”.....) e demais condições estabelecidas neste Instrumento.

3.3 O LOCADOR deverá observar, para a elaboração dos projetos e para a execução das obras, as normas técnicas da ABNT, do INMETRO, Código de Posturas Municipais e lei do uso e ocupação do solo do Município, exigências legais eventualmente impostas por concessionárias de serviços públicos, Corpo de Bombeiros, CREA/CONFEA, Resolução CONAMA 307/2002 e legislações ambientais vigentes e demais legislações aplicáveis.

3.4 Uma vez concluída a execução das obras do Imóvel, o LOCADOR deverá obter e entregar à LOCATÁRIA, no prazo constante do anexo \_\_\_\_\_, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB).

3.5 A Certidão da matrícula do Imóvel, expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis contendo a averbação, na respectiva matrícula, da construção realizada no Imóvel e do Habite-se, será entregue ao LOCATÁRIO no prazo de até **60 (sessenta) dias** contados da data de emissão do Habite-se (Auto de Conclusão), podendo este prazo ser prorrogado por igual período, no caso de exigências do Cartório de Registro de Imóveis.

3.6 É de inteira responsabilidade do LOCADOR a execução da obra bem como a garantia (i) da segurança e solidez dos serviços executados e materiais empregados, na forma do artigo 618, do Código Civil, (ii) dos equipamentos, de acordo com o manual dos fabricantes.

3.7 Se, uma vez constatados problemas relativos à segurança e solidez das obras, e se os reparos necessários não tiverem sua execução iniciada no prazo de até **30 (trinta) dias** a contar da notificação da ocorrência, o LOCATÁRIO poderá aplicar ao LOCADOR as penalidades previstas na Cláusula Décima Terceira – Das Penalidades.

3.8 Nos casos de urgência, deverá o LOCADOR atuar tempestivamente para a resolução dos problemas, visando a segurança e integridade física de pessoas e instalações, e não interrupção das atividades do LOCATÁRIO.

3.9 O LOCADOR é responsável por todas as ligações/infraestrutura (interfaces) das Concessionárias de serviços públicos locais, inclusive as interligações a partir da Distribuição Geral (DG), comprometendo-se a entregar o imóvel com regular funcionamento nos respectivos pontos de entrega/entrada dos serviços públicos de água/esgoto, gás, energia elétrica e telecomunicações, de acordo com os parâmetros estabelecidos nas normas técnicas e legislação vigente.

3.10 O a realização das obras de construção ou substancial reforma serão de exclusiva responsabilidade do LOCADOR, compreendendo todas as implicações legais, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias dela decorrentes.

3.11 O Imóvel será entregue ao LOCATÁRIO com todas as intervenções e instalações estabelecidas anexos, necessárias ao desenvolvimento das atividades do LOCATÁRIO.

3.12 Caberá ao LOCADOR comunicar ao LOCATÁRIO acerca da conclusão das Obras para vistoria do imóvel, para fins de aceite, conforme previsto na Cláusula Quinta.

3.13 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel locado pelo LOCATÁRIO.

3.14 Entregar o Imóvel na forma apta para a destinação comercial e ocupação imediata para funcionamento das instalações pretendida por este Contrato, observadas as disposições da Cláusula Quinta deste Contrato com relação à entrega e o aceite do Imóvel pelo LOCATÁRIO.

3.15 Responsabilizar-se por todos e quaisquer ônus e encargos previdenciários, fiscais, trabalhistas e comerciais e ambientais resultantes da execução das obras do Imóvel objeto desta contratação.

3.16 A inadimplência do LOCADOR, com referência aos encargos acima, não transfere à LOCATÁRIO a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto desta contratação.

3.17 Responder por todos e quaisquer ônus suportados pelo LOCATÁRIO, decorrente de eventual condenação trabalhista proposta pelos empregados ou contratados do LOCADOR.

3.18 Responder, diretamente, por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que vier a causar à LOCATÁRIA ou a terceiros, decorrentes de sua ação ou omissão, dolosa ou culposa, na execução deste Contrato, independentemente de outras cominações contratuais ou legais a que estiver sujeita.

3.19 Manter sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais e inovações do LOCATÁRIO de que venha ter conhecimento, não podendo, sob qualquer pretexto divulgá-las, reproduzi-las ou utilizá-las, sob as penas da lei, mesmo depois de encerrada a presente contratação.

3.20 Manter, durante a locação, a forma e o destino do Imóvel.

3.21 Responsabilizar-se pela posse e manutenção do Imóvel até o seu aceite que ocorrerá nos termos da Cláusula Quinta – Do Aceite do Imóvel deste Contrato.

3.22 O LOCADOR obriga-se a pagar direta, exclusiva e integralmente toda e qualquer despesa, vencida e vincenda, bem como todos os encargos tributários, inclusive o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), atinente ao Imóvel objeto deste Contrato, sendo também responsável por quaisquer débitos que incidam sobre o Imóvel, oriundos de período anterior à ocupação pelo LOCATÁRIO objeto deste Contrato.

3.23 O LOCADOR deverá fornecer documentos porventura necessários, solicitados pela Prefeitura Municipal competente para obtenção do Alvará de Localização e Funcionamento pelo LOCATÁRIO.

3.24 O LOCADOR é responsável por toda e qualquer multa decorrente da não regularização do Imóvel.

3.25 O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação.

3.26 As Partes ajustam que o direito de exploração comercial da Área Remanescente, será exercido pelo LOCADOR, sendo certo que o uso da área remanescente pelo LOCADOR não poderá prejudicar as atividades e segurança do LOCATÁRIO.

3.27 O LOCADOR ficará responsável, pelo acesso exclusivo e independente à área remanescente, bem como pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) proporcional, e pela manutenção da referida área.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

4.1 O LOCATÁRIO fornecerá no prazo de **60 (sessenta) dias úteis**, a contar da data de assinatura do presente Contrato, as complementações de informações necessárias com vistas a subsidiar a elaboração do Anteprojeto pelo LOCADOR.

4.2 Efetuar os pagamentos dos aluguéis devidos ao LOCADOR, conforme Cláusula Sexta – Do Aluguel, das Condições de Pagamento deste Contrato.

4.3 O LOCATÁRIO obrigará-se pelo pagamento de energia elétrica, água, esgoto e gás que incidirem sobre o imóvel a partir da efetiva ocupação da locação, sendo os medidores e hidrômetros de seu

uso exclusivo.

4.3.1 Quando o imóvel localizar-se em condomínio, deverá ser observado a convenção do mesmo, quanto ao rateio das despesas de energia elétrica, água, esgoto e gás.

4.4 Será de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de todas as taxas exigidas pelas autoridades competentes, para o exercício de suas atividades.

4.5 O LOCATÁRIO compromete-se a utilizar o Imóvel para as suas atividades, não podendo utilizá-lo para outros fins, sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo no todo ou em parte sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR, exceto para as situações contidas na Cláusula Décima Primeira - Da Cessão, Sublocação e Empréstimo da Locação deste Contrato.

4.6 Comunicar ao LOCADOR toda e qualquer ocorrência que interfira no uso do Imóvel, objeto desta contratação.

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

4.7 Responsabilizar-se por eventuais danos causados às instalações ou bens do LOCADOR, decorrente de ato culposo ou doloso de seus empregados.

4.8 O LOCATÁRIO assume a obrigação de, a partir do recebimento do Imóvel, utilizá-lo em conformidade com as normas e licenças ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

4.9. O LOCATÁRIO deverá restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

4.9.1 Restando, no mínimo, **120 (cento e vinte) dias** para o término da locação, as partes procederão em conjunto uma vistoria no Imóvel locado para a apuração de eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences, para então proceder entrega e ao recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. As conclusões serão formalizadas através de termo de devolução de chaves com assinatura de ambas as partes, bem como pelo registro fotográfico das instalações.

4.9.2 Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou de execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pelo LOCATÁRIO, ficando facultada a esta, contudo, indenizar o LOCADOR pelo valor correspondente aos reparos a serem feitos, desde que estejam o LOCADOR e LOCATÁRIO acordadas com o correspondente orçamento.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO ACEITE DO IMÓVEL**

5.1 O aceite do Imóvel se dará por meio do **relatório técnico de vistoria sem desconformidade do Imóvel, da entrega do Habite-se, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e do Termo de Recebimento de Chaves**, e ocorrerá nas condições definidas a seguir:

5.1.1 O LOCATÁRIO deverá providenciar a vistoria técnica do imóvel, bem como iniciar o comissionamento da obra, a ser acompanhada pelo LOCADOR, no prazo de até **15 (quinze) dias úteis**, contados do recebimento da comunicação formal encaminhada pelo LOCADOR.

5.1.2 Na vistoria, o LOCATÁRIO procederá ao registro fotográfico e verificação das instalações quanto ao cumprimento das exigências previstas neste contrato e seus anexos e entregará ao LOCADOR, **em até 20 (vinte) dias úteis**, uma via do **relatório técnico de vistoria do Imóvel**.

5.2 Não havendo pendências em relação ao Imóvel, o LOCATÁRIO, conjuntamente com o LOCADOR, fará o registro fotográfico das instalações e emitirá o **Relatório técnico de Vistoria do Imóvel** e o **Termo de Recebimento de Chaves**.

5.3 Caso existam “*não conformidades*” a serem corrigidas, elas serão especificadas no **relatório técnico de vistoria do Imóvel**, sendo de responsabilidade do LOCADOR a sua correção.

5.4 Desde que o **Habite-se** e o **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)** tenham sido emitidos e as eventuais “*não conformidades*” não apresentem um impedimento à ocupação, a instalação e a operação das atividades do LOCATÁRIO no Imóvel, poderá emitir o **termo de recebimento de chaves**, dando início, assim, ao período locatício previsto neste Contrato.

5.5 Solucionadas todas as não conformidades eventualmente apontadas no **Relatório técnico de Vistoria do Imóvel**, o LOCADOR convocará, por escrito, o LOCATÁRIO, para uma nova vistoria, conforme subitem 5.1.1.

5.6 Após terem sido sanadas todas as não conformidades em relação ao Imóvel, o LOCATÁRIO, em conjunto com o LOCADOR, fará o registro fotográfico das instalações e emitirá o **relatório técnico de vistoria (sem desconformidades)** para fins de aceite do imóvel.

5.7 A aceitação do Imóvel não exclui a responsabilidade civil do LOCADOR, por vícios de forma, quantidade, qualidade ou técnicos verificados posteriormente.

## **CLÁUSULA SEXTA – DO ALUGUEL, DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA CESSÃO DE CRÉDITOS**

6.1 O valor inicial do aluguel mensal é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), a vigorar a partir da data de assinatura do Contrato, sendo certo, porém, que a eficácia da locação, bem como o início do pagamento do aluguel estão condicionados ao cumprimento do disposto na Cláusula Quinta – Do Aceite do Imóvel, deste Instrumento.

6.1.1 O valor global do presente contrato é de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

6.2 O LOCATÁRIO efetuará o pagamento do aluguel mensal, em moeda corrente nacional, até o \_\_\_\_ **(.....) dia útil** do mês subsequente ao da utilização do Imóvel, crédito ou transferência do montante ajustado no **subitem 6.1** deste Contrato, com as devidas retenções tributárias,

que valerá como a respectiva quitação, no Banco CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conta e agência, conforme dados a seguir:

**Titular:**  
**CNPJ/CPF:**  
**Banco:**  
**Agência:**  
**Conta Corrente:**  
**Telefone:**

6.2.1 O LOCADOR é responsável pelos dados da conta corrente por ela fornecidos. Caberá única e exclusivamente ao LOCADOR a informação a respeito de qualquer alteração dos referidos dados, inclusive em razão da cessão dos créditos decorrentes deste Contrato, bem como a retificação de qualquer incorreção por ela cometida. Se não houver a informação de alteração ou retificação por escrito e com antecedência mínima de **15 (quinze) dias úteis** contados da data do vencimento, os valores da locação depositados pelo LOCATÁRIO serão dadas como quitadas cabendo ao LOCADOR as providências cabíveis para regularização e recuperação dos valores em questão.

6.2.2 O LOCADOR poderá, a qualquer momento, notificar o LOCATÁRIO a respeito da cessão dos créditos decorrentes deste Contrato a terceiros, indicando as novas contas para depósito dos alugueis, sendo que tais instruções serão acatadas pelo LOCATÁRIO, desde que referida notificação seja feita com, no mínimo, **15 (quinze) dias úteis** antes da data do próximo pagamento de aluguel.

6.3 O LOCATÁRIO não acatará cobranças por meio de duplicatas ou quaisquer outros títulos, feitas por meio de bancos ou outras instituições do gênero.

6.4 As despesas decorrentes deste contrato de locação correm por meio da Conta Orçamentária:

Conta Orçamentária	Descrição
01011.44404.XXXXXX	Aluguel de Imóvel – Pessoa Jurídica /Física

*(Se Locador(a) pessoa jurídica)*

6.5 O LOCADOR deverá manter a regularidade fiscal, que será atestada pelo LOCATÁRIO mediante as seguintes verificações:

- a) Certificado de Regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;
- b) Certidão Conjunta de Regularidade com a Fazenda Federal (Quitação de Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União da Fazenda Federal) e Contribuições Sociais e às de Terceiros (INSS);
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pelos respectivos órgãos.

6.5.1 A não apresentação das certidões não acarretará retenção de quaisquer pagamentos de



obrigação do LOCATÁRIO. Entretanto, o LOCADOR será comunicada quanto à necessidade da apresentação de tais documentos em até **30 (trinta) dias corridos**.

6.5.2 Concomitante à comunicação ao LOCADOR, o LOCATÁRIO oficiará a ocorrência ao INSS, no caso da CND, à Caixa Econômica Federal, no caso do CRF, à Receita Federal, no caso da CND relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, e nos casos de Tributos Trabalhistas à Justiça do Trabalho.

*OU*

*(Se Locador(a) pessoa física)*

6.5. Para fins de pagamento, o(a) LOCADOR(A), deve manter a regularidade fiscal, que será atestada pelo LOCATÁRIO mediante as seguintes verificações:

a) Certidão Conjunta Negativa de Débitos de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal, por meio do site: [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br);

b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida pela Justiça do Trabalho, por meio do site: [www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br).

6.5.1 A não apresentação das certidões não acarretará retenção de quaisquer pagamentos de obrigação do LOCATÁRIO. Entretanto, o LOCADOR será comunicada quanto à necessidade da apresentação de tais documentos em até **30 (trinta) dias corridos**.

6.5.2 Concomitante à comunicação ao LOCADOR, o LOCATÁRIO oficiará a ocorrência à Receita Federal, no caso da CND relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, e nos casos de Tributos Trabalhistas à Justiça do Trabalho.

6.6 Se houver atraso no pagamento do aluguel, fica estipulada a multa por atraso de **1% (um por cento)** ou fração, acrescida de juros de mora de 0,5% (meio por cento) ao mês *pro rata die*, sobre o valor em atraso.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

7.1 O valor do aluguel mensal indicado na Cláusula Sexta será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a contar da data do Termo de Recebimento das Chaves, conforme Cláusula Quinta, com base na variação acumulada do índice IGPM/FGV (Índice Geral de Preços do Mercado).

7.1.1 Caso o índice IGPM/FGV seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que vier substituí-lo.

## CLÁUSULA OITAVA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 O LOCATÁRIO autoriza a LOCADOR, a qualquer tempo, vistoriar o Imóvel locado, e fica, desde já, avençado que essa hipótese ocorrerá em dia e horário de trabalho comercial do LOCATÁRIO, previamente combinados com a mesma, com antecedência mínima de **05 (cinco) dias úteis**.

8.2 Faculta-se ao LOCATÁRIO colocar logotipos, placas e cartazes no Imóvel locado, desde que obedeça à legislação pertinente.

8.3 As manutenções preventiva, corretiva do imóvel caberão ao LOCATÁRIO, conforme critérios constantes nos manuais de operação, uso e manutenção da edificação e equipamentos, inclusive como condição para manutenção das garantias técnicas, ressalvado o disposto no subitem 3.6 deste Contrato, conforme as orientações do plano de manutenção elaborado de acordo com as normas técnicas da ABNT.

## CLÁUSULA NONA – SEGURO DO IMÓVEL

9.1 O LOCADOR poderá, não sendo obrigatório, efetuar às suas expensas, junto à companhia de seguro de sua livre escolha, contrato de seguro contra incêndio para que vigore desde a vigência de locação até o momento da restituição do imóvel.

9.1.1 Quando houver a contratação de seguro pelo LOCADOR, não haverá nenhum tipo de ressarcimento por parte do LOCATÁRIO.

9.1.2 A não contratação dos seguros ou a sua contratação extemporânea, não serão impeditivos à ocupação do imóvel, ficando o LOCATÁRIO eximido de qualquer responsabilidade por eventual sinistro no imóvel.

9.2 Na hipótese de sinistro total, este Contrato será considerado resolvido de pleno direito, estando o LOCATÁRIO desobrigada do pagamento do aluguel e demais encargos do Imóvel, e liberada de pagar a indenização prevista no subitem 14.1.1 deste Contrato.

9.3 Na hipótese de sinistro parcial não coberto pelo seguro ou pelo qual não seja responsável o LOCATÁRIO, o LOCADOR deverá providenciar o início da execução para a reparação do dano no prazo máximo de **15 (quinze) dias corridos**, devendo este ocorrer no prazo necessário para a sua conclusão, sob pena de incorrer nas penalidades previstas na Cláusula Décima Quarta – Das Penalidades deste Contrato.

9.3.1 O prazo disposto no item acima poderá ser prorrogado, desde que haja anuência do LOCATÁRIO, após a devida análise da complexidade do dano a ser reparado.

9.4 Em qualquer que seja o caso de sinistro, se o LOCATÁRIO, a seu critério, não preferir dar por finda a locação, poderá considerar o contrato automaticamente suspenso pelo tempo que decorrer da data do sinistro até a devolução do imóvel totalmente reconstruído pelo LOCADOR.

9.4.1 No caso previsto no subitem anterior o LOCATÁRIO estará isento de responsabilidade por indenização de qualquer natureza, inclusive aluguéis vincendos.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO DA LOCAÇÃO

10.1 Durante a efetiva vigência da locação, o LOCATÁRIO poderá ceder espaços físicos no Imóvel locado às entidades vinculadas ao exercício de suas atividades, dispensada a prévia anuência do LOCADOR.

10.2 Em qualquer hipótese de cessão de espaços físicos no Imóvel, a qualquer título, por parte do LOCATÁRIO, esta permanecerá como responsável, perante o LOCADOR e/ou terceiros, pelo integral cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais decorrentes do presente Contrato, bem como por eventuais prejuízos que venham a ser causados ao Imóvel.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO**

11.1 No caso de desapropriação total do Imóvel locado, este Contrato será considerado rescindido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

11.1.1 Neste caso, será percebido pelo LOCADOR e LOCATÁRIO os valores das indenizações pagas pelo poder expropriante, respectivamente à todos os prejuízos que a desapropriação lhe causarem.

11.2 Se parcial a desapropriação, ficará facultado o LOCATÁRIO o direito de optar entre a continuidade da locação ou rescisão deste instrumento sem que lhe incorra qualquer ônus.

11.2.1 Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento no valor do aluguel, proporcional à área remanescente, conforme apuração técnica pelo LOCATÁRIO que deverá ser realizada na época.

11.3 O LOCADOR deverá comunicar ao LOCATÁRIO de imediato, a partir do momento em que o Imóvel for declarado de utilidade pública pelo Poder Público ou qualquer ato anterior do qual tenha ciência de que o Imóvel será objeto de desapropriação, através de envio de cópia autenticada do documento expedido pelo poder expropriante.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO**

12.1 Para os fins do disposto nos artigos 8º e 33º da Lei nº 8.245/91, o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis pertinente, bem como os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pelo LOCADOR.

12.2 Se o LOCADOR pretender alienar o Imóvel locado, esta comunicará ao LOCATÁRIO sua intenção, dando-lhe os **30 (trinta) dias** previstos em lei, para exercer seu direito de preferência, nos termos do que dispõe os art. 27 e 28, da Lei nº. 8.245/91.

12.2.1 No caso de alienação e não exercendo ao LOCATÁRIO o seu direito de preferência, as partes ajustarão previamente condições para que o Imóvel possa ser visitado, de modo a não perturbar o funcionamento e a segurança das atividades do LOCATÁRIO.

12.3 Caso venha a ser efetivada a transferência da propriedade do Imóvel a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, inclusive a Fundo de Investimentos Imobiliários, esta locação continuará em pleno vigor, comprometendo-se o LOCADOR fazer constar do instrumento que vierem a celebrar a obrigatoriedade do adquirente respeitar a cláusula de vigência desta-Locação.

12.4 O LOCATÁRIO tem conhecimento, reconhece e nada tem a opor quanto à faculdade de que goza o LOCADOR de, a seu exclusivo critério, gravar ou alienar fiduciariamente em garantia o Imóvel, desde que garantidos os termos do presente Contrato.

12.5 O LOCATÁRIO tem conhecimento, reconhece e nada tem a opor quanto à faculdade de que goza ao LOCADOR de, a seu exclusivo critério, constituir FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, para transferência da presente locação.

12.6 Na hipótese de transferência da propriedade ou de cessão de direitos contratuais do imóvel a um FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, o LOCADOR comunicará ao LOCATÁRIO e, imediatamente após a averbação na Matrícula do imóvel, encaminhará a documentação para a formalização do respectivo Termo Aditivo, em que constará a substituição do LOCADOR.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS PENALIDADES

13.1 Pela inexecução total ou parcial deste Contrato, o LOCATÁRIO poderá aplicar ao LOCADOR as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades, criminal e prejuízo da reparação dos danos causados à CONTRATANTE, garantida a ampla defesa e o contraditório:

13.1.1 Advertência, quando:

- a) o descumprimento não constituir obrigação principal;
- b) não houver penalidade de multa específica para o descumprimento.

*(LEMBRETE: informar conforme instruído no respectivo processo de contratação)*

13.1.2 **Multa de Mora**, no valor de ..... (.....) do aluguel mensal vigente à época, por dia de atraso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, será aplicada nos seguintes casos, até o limite de ..... (.....) dias, quando então poderão ser aplicadas as multas previstas no subitem 13.1.3:

- a) atraso injustificado em relação aos respectivos prazos indicados nas alíneas do **subitem 1.4** deste Contrato;
- b) atraso injustificado na execução do objeto contratado em relação aos prazos previstos no **subitem 3.2** deste Contrato;
- c) atraso injustificado, desde que o LOCATÁRIO não tenha dado causa, na entrega do imóvel em condições físicas e legais de uso em relação ao prazo fixado no **subitem 2.2** deste Contrato;

- d) atraso injustificado na entrega do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), em relação ao prazo indicado no **subitem 3.4**;
- e) atraso injustificado na entrega da Certidão de Registro de Imóvel comprovando a averbação da construção do imóvel, da cópia autenticada do Habite-se (Auto de Conclusão) ou do documento equivalente, em relação ao prazo indicado no **subitem 3.5**;
- f) atraso injustificado em realizar os reparos nos prazos fixados nos **subitens 3.7** deste Contrato;
- g) atraso injustificado na reparação do dano no prazo fixado no **subitem 9.3** deste Contrato;
- h) ocorrência de atrasos em qualquer outro prazo previsto neste Instrumento não abrangidos pelas alíneas anteriores.

*(LEMBRETE: informar conforme instruído no respectivo processo de contratação)*

#### 13.1.3 Demais Multas:

- a) na inexecução do objeto contratado, caracterizada após o limite dos prazos constantes nas alíneas do **subitem 13.1.2** deste Instrumento, será aplicada multa de ....% (..... por cento), até o limite de .... (.....) dias, quando poderá ensejar a rescisão contratual;
- b) na rescisão do Contrato, com base nas hipóteses previstas nas alíneas do subitem 13.1.2 deste Instrumento, será aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor remanescente atualizado deste Contrato, na data da rescisão.

13.1.4 As multas de mora são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladamente ou cumulativamente, e estão limitadas a 10% (dez por cento) do valor global atualizado deste Instrumento.

13.1.5 As demais multas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, ficando, porém, o total das multas limitado ao valor global atualizado deste Instrumento.

13.1.6 As multas de mora e demais multas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou cumulativamente, ficando, porém, o total das multas limitado ao valor global atualizado deste Instrumento.

13.1.7 Não serão aplicadas multas decorrentes de casos fortuitos, força maior ou razões de interesse público, devidamente comprovados.

13.1.8 O valor da multa e os prejuízos causados pelo LOCADOR serão executados pelo LOCATÁRIO, nos seguintes termos:

- a) retenção dos créditos decorrentes deste Contrato, até o limite dos prejuízos causados à CONTRATANTE;

b) retenção dos créditos existentes em outras contratações, porventura vigentes entre o LOCATÁRIO e o LOCADOR, até o limite dos prejuízos causados;

13.1.8.1 Caso a retenção não possa ser efetuada, no todo ou em parte, na forma prevista no subitem 13.1.8, o LOCADOR é notificada para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento da notificação, recolher o respectivo valor em Agência indicada pelo LOCATÁRIO, sob pena de imediata aplicação das medidas judiciais cabíveis.

13.1.3 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com os CORREIOS, por prazo de até 2 (dois) anos, sem prejuízo da reparação dos danos causados, nos seguintes casos:

a) tenha sofrido condenação definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

b) tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

c) demonstre não possuir idoneidade para contratar com os CORREIOS, em virtude de atos ilícitos praticados.

13.2 Em caso de descumprimento deste Contrato, além das penalidades acima previstas, o LOCADOR responde a título de indenização complementar, nos termos do Parágrafo Único do Art. 416 do Código Civil, por quaisquer danos, prejuízos e lucros cessantes sofridos pelo LOCATÁRIO.

13.3 As penalidades são aplicadas com observância aos princípios da ampla defesa e do contraditório.

13.4 As sanções de advertência e suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com os CORREIOS, podem ser aplicadas juntamente com as de multa, facultada a defesa prévia do LOCADOR, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do recebimento da comunicação dessas, cujas razões, em sendo procedentes, poderão isentá-la das penalidades, caso contrário aplicar-se-á a sanção cabível.

13.5 Da aplicação das penalidades previstas nesta Cláusula cabe recurso.

13.5.1 O recurso será dirigido à autoridade superior, por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual pode reconsiderar sua decisão, no prazo de no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento do recurso ou, neste mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informado, para decisão.

13.6 As penalidades são registradas no SICAF.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO**

*(LEMBRETE: informar conforme instruído no respectivo processo de contratação)*

14.1 Caso o LOCATÁRIO denuncie voluntariamente o presente Contrato antes de seu término, pagará ao LOCADOR, a título de perdas e danos, o valor correspondente ....., pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, nos termos do § 2º, art. 54-A da Lei nº 8.245/91.

14.1.1 Antes do vencimento não poderá o LOCADOR reaver o imóvel, senão ressarcindo ao LOCATÁRIO as perdas e danos resultantes, nem o LOCATÁRIO devolvê-la ao LOCADOR, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato. O LOCATÁRIO gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

14.1.2 Não será aplicável o pagamento de indenização pelo LOCATÁRIO nas hipóteses de rescisão antecipada deste Contrato em decorrência dos seguintes eventos:

14.1.2.1 Sinistro total ou parcial do Imóvel, cujo prazo de reconstrução do Imóvel seja superior a 12 (doze) meses, no caso de sinistro total, ou de 06 (seis) meses, no caso de sinistro parcial;

14.1.2.2 Desapropriação total ou parcial do Imóvel, conforme subitens 11.1 e 11.2 deste Contrato;

14.2 No caso de rescisão antecipada da presente Locação, caberá ao LOCATÁRIO, no prazo de **120 (cento e vinte) dias** a contar da data da notificação da rescisão, proceder à total desocupação do Imóvel, restituindo-o ao LOCADOR na forma estabelecida neste Contrato.

14.3 A Indenização deverá ser paga pelo LOCATÁRIO no prazo de até 5 (cinto) dias úteis posterior à data da desocupação prevista no subitem 14.2, sem prejuízo da continuidade do fluxo de pagamento de locações até a efetiva desocupação.

14.4 O inadimplemento total de cláusula contratual poderá constituir hipótese de rescisão, sem prejuízo de indenização pelo LOCADOR, nos termos do Parágrafo único do art. 416 do Código Civil, por quaisquer danos, prejuízos e lucros cessantes sofridos pelo LOCATÁRIO, desde que o LOCADOR seja previamente notificada para sanar a eventual irregularidade, nos prazos estipulados pelas respectivas cláusulas deste Contrato e, mantenha-se inerte.

14.5 Fica o LOCADOR ciente das implicações previstas, nos termos do artigo 44 da Lei 8.245, no caso de reaver o imóvel.

*(LEMBRETE: manter a seguinte cláusula de matriz de risco somente quando cabível, em observância a instrução do respectivo processo de contratação, conforme manifestado por meio da Nota Jurídica/GCOR/DEJUR-1472/2017)*

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA MATRIZ DE RISCO**

15.1 Os risco decorrentes da relação contratual foram identificados e, sem prejuízo de outras previsões contratuais, estabeleceu-se os respectivos responsáveis na Matriz de Riscos:

<b>Responsável</b>	<b>Riscos</b>	<b>Causas</b>	<b>Consequências</b>
LOCADOR	Atraso na entrega do imóvel.	Falha ou dificuldade na execução do contrato.	Ressarcimento dos prejuízos causados.

*(LEMBRETE: manter o risco a seguir somente quando for contratar imóveis para instalação de agência de Correios, em virtude de sua atividade.)*

LOCATÁRIO	Ocorrência de sinistro (total/parcial) no imóvel.	Danos causados face a atividade dos Correios, devidamente comprovados por autoridade policial competente.	Fechamento temporário da unidade; Reparação dos danos causados ao imóvel.
-----------	---	---	--

15.2 As partes tem conhecimento da natureza e extensão dos riscos por ele assumidos neste contrato e os considerou na formulação de sua proposta.

15.3 É vedada a celebração de aditivos decorrentes de eventos alocados na Matriz de Riscos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PRÁTICAS DE COMPLIANCE E ANTICORRUPÇÃO**

16.1 As Partes declaram conhecer as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e a Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846/2013) e seus decretos regulamentadores, e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores, bem como exigir o seu cumprimento pelos terceiros por elas contratados.

16.2 O LOCADOR declara conhecer e se compromete, por todos os seus prepostos, a respeitar, cumprir e fazer cumprir durante a execução do contrato, no que couber, o “Código de Conduta Ética dos Correios”, que se encontra disponível no endereço eletrônico do LOCATÁRIO na Internet, [www.correios.com.br](http://www.correios.com.br) (página principal), sob pena de se submeter às sanções previstas naquele Código.

16.2.1 O LOCADOR deverá adotar um perfil ético em suas práticas de gestão, inclusive na cadeia produtiva de seus fornecedores.

16.3. As Partes, seus agentes ou empregados devem combater toda e qualquer iniciativa que seja contra a lei 12.529/11 (Lei de Defesa da Concorrência).

16.4. Em caso de indícios de descumprimento desta Cláusula, o LOCATÁRIO poderá realizar diligências, diretamente ou por meio de terceiros, à CONTRATADA, que deverá cooperar e disponibilizar informações, documentos, inclusive por meio de entrevistas com seus colaboradores, observadas as restrições de acesso à informação previstas na legislação brasileira.

16.5. A comprovada violação de qualquer uma das obrigações previstas nesta cláusula poderá ocasionar a rescisão deste Contrato, sem prejuízo da responsabilização por perdas e danos, além das demais sanções contratuais e legais aplicáveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA GESTÃO DO CONTRATO**

17.1. Durante o período de construção/reforma do imóvel, a gestão deste Contrato será realizada:



ÁREA GESTORA OPERACIONAL: (*Órgão de...*)

[REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

FISCAL

[REDACTED]

Matr.: [REDACTED]

Lotação: [REDACTED]

APOIADOR DA FISCALIZAÇÃO

[REDACTED]

Matr.: [REDACTED]

Lotação: [REDACTED]

ÁREA GESTORA ADMINISTRATIVA

[REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

17.2. Após recebimento das chaves do imóvel, a gestão deste Contrato será realizada:

ÁREA GESTORA OPERACIONAL: (*Órgão Demandante da Contratação*)

[REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

FISCAL

[REDACTED]

Matr.: [REDACTED]

Lotação: [REDACTED]

APOIADOR DA FISCALIZAÇÃO

[REDACTED]

Matr.: [REDACTED]

Lotação: [REDACTED]

ÁREA GESTORA ADMINISTRATIVA

[REDACTED]

Telefone: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA SUBORDINAÇÃO LEGAL**

18.1 Este Contrato é regido pela Lei nº. 8.245/91 e, no que for aplicável, pela Lei nº. 13.303/16 e demais disposições do Código Civil, observadas as disposições deste Contrato.

18.2 Para a efetivação do presente Contrato será realizada licitação, nos termos da Lei 13.303/16.

18.3 Este Contrato encontra-se vinculado ao Edital de Licitação nº. \_\_\_\_\_.

18.4 Constituirão partes integrantes deste Contrato: o Edital, seus Anexos, e a Proposta Econômica do LOCADOR.

18.5 O LOCATÁRIO providenciará a publicação do extrato do presente Contrato na imprensa oficial, nos termos da legislação vigente.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO**

19.1 É competente o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado de \_\_\_\_\_, para dirimir quaisquer dúvidas porventura oriundas do presente Contrato, excluindo qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Contrato, em **2 (duas) vias** de igual teor e forma e para um só efeito de direito, na presença de **2 (duas)** testemunhas abaixo assinadas.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**Locatária:**

\_\_\_\_\_

**Locadora:**

\_\_\_\_\_

**Testemunhas:**

1 - \_\_\_\_\_ 2 - \_\_\_\_\_

Nome:

Nome:

CPF:

CPF: