

Nº 01 2013 2905 0034 0000

**REGISTRADO**  
N.º 2236 Ano 2013  
Livro 05 Fl. 17  
*Lidiane F. M.*

Data sul: 223613  
Solicitação: 130278



Contrato de locação de imóvel entre si celebram o Município de Belo Horizonte através da Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S/A – BHTRANS e a ECAP – Negócios Imobiliários Ltda.

O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE – MG, com recursos do FUNDO DE TRANSPORTE URBANO – FTU, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Serviços Urbanos, Sr. Daniel Diniz Nepomuceno, portador do CPF n.º 030.569.356-52, através da EMPRESA DE TRANSPORTES E TRÂNSITO DE BELO HORIZONTE S/A – BHTRANS, sociedade de economia mista municipal situada à Av. Engenheiro Carlos Goulart, n.º 900, Bairro Buritis, Belo Horizonte, MG, CEP 30.455-902, inscrita no CNPJ sob o n.º 41.657.081/0001-84, neste ato representada por seu Presidente, Sr. Ramon Victor Cesar, portador do CPF n.º 311.347.856-15, doravante denominada Locatária e o Sr. Luiz Felipe Cabanelas, portador do CPF n.º 518.173.226-72, o Sr. André Luiz Cabanelas, portador do CPF n.º 494.860.806-82, o Sr. Luiz Guilherme Cabanelas, portador do CPF n.º 501.292.366-91, e o Sr. José Luiz Cabanelas, portador do CPF n.º 624.504.766-87, denominados Locadores, representados por sua procuradora, ECAP – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., estabelecida na Av. Álvares Cabral, 982, sala 402, bairro Lourdes, Belo Horizonte, MG, CEP 30170-001, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.200.783/0001-50, neste ato representada por seu Sócio, Sr. Sérgio Augusto Ferreira Nogueira, portador do CPF n.º 561.406.306-49, doravante denominada Administradora, celebram o presente Contrato de acordo com as normas de que tratam as Leis Federais 8.245, de 18 de outubro de 1991, e 8.666, de 21 de junho de 1993, com suas modificações posteriores, bem como pelas seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VINCULAÇÃO E GERENCIAMENTO

1.1. O presente Contrato está vinculado aos termos do Processo Administrativo n.º 183/13, instaurado mediante dispensa de licitação, com fundamento nas disposições do art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, com suas alterações posteriores.

1.2. A gestão deste Contrato será exercida pela Diretoria de Administração e Finanças – DAF, da Locatária.

1.3. A fiscalização deste Contrato será exercida pela Gerência de Administração – GERAD, da Locatária.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. Constitui o objeto do presente Contrato a locação da área total de 2.538 m² de terreno, sendo 1.853 m² de área construída, referente aos imóveis localizados na Rua Peçanha n.ºs 214, 236 e 258, e na Rua Serpentina n.ºs 190, 204, 210 e 230, Bairro Carlos Prates, Belo Horizonte, MG, respectivamente com os seguintes índices cadastrais: 106038B001 001-4, 106038B004W001-X, 106038B004T001-4, 106038B005 002-X, 106038B004X001-6, 106038B003 001-3 e 106038B001A001-0.

2.2. O laudo de vistoria referente aos imóveis descritos no subitem anterior, com a descrição do estado de conservação de cada um deles, será entregue pela Contratada até o dia 31 de julho de 2013 e integrará o presente Contrato após sua realização.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O prazo do presente Contrato é de 36 (trinta e seis) meses, contado a partir do dia 12 de agosto de 2013, podendo ser sucessivamente prorrogado mediante acordo entre as partes, nos termos da Lei n.º 8.245, de 1991, com suas alterações posteriores.

3.2. Na hipótese de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, o prazo da locação deverá ser respeitado pelo comprador, comprometendo-se o locador a informar tal condição ao futuro proprietário quando da formalização da compra e venda respectiva.

#### CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

4.1. O aluguel mensal convencionado pelas partes é de R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais).

4.2. As condições de pagamento do aluguel são as descritas na Cláusula Sétima.

*[Assinatura]*  
ECAP - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*





Contrato de locação de imóvel entre si celebram o Município de Belo Horizonte através da Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S/A – BHTRANS e a ECAP – Negócios Imobiliários Ltda.

#### CLÁUSULA QUINTA – DAS DEMAIS DESPESAS

5.1. Sem prejuízo das obrigações dispostas na Cláusula Quarta, a Locatária responderá pelo pagamento das despesas de energia elétrica, água e esgoto, limpeza urbana e outras que recaiam sobre os imóveis locados, incluindo o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), a taxa e o seguro contra incêndio durante todo o período da locação.

5.2. O seguro contra incêndio será contratado diretamente pela Locatária através de processo administrativo próprio e específico para esse fim.

5.3. O adimplemento das obrigações efetuar-se-á nas épocas próprias, diretamente aos órgãos, repartições, estabelecimentos ou pessoas encarregadas de arrecadá-los, obrigando-se a Locatária a comprovar a sua quitação sempre que solicitado pela Locadora.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor global estimado deste Contrato, para todo o período da locação, na forma da Cláusula Terceira, é de R\$ 1.224.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e quatro mil reais).

#### CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento do aluguel será efetuado pela Locatária impreterivelmente até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário no Banco Bradesco, agência 2906-8, na Conta Corrente n.º 4050-9, de titularidade da Administradora.

7.2. A Administradora deverá emitir a respectiva nota fiscal/fatura conforme a legislação vigente.

7.3. Incorrendo a Locatária em mora no que concerne ao pagamento do aluguel, sujeitar-se-á à imposição de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor da parcela inadimplida, acrescida da correção monetária do débito pelos índices de reajuste de aluguel previstos neste Contrato e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

7.4. A prova do pagamento dos aluguéis pela Locatária far-se-á mediante a simples apresentação dos respectivos comprovantes de depósito, não induzindo a exibição de qualquer deles à presunção de quitação de obrigações anteriores.

#### CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE

8.1. O valor do aluguel a que se refere o subitem 4.1 da Cláusula Quarta será reajustado de acordo com a variação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) no respectivo período, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

8.2. A periodicidade de reajuste não será inferior a um ano, contada inicialmente da data da assinatura do Contrato.

#### CLÁUSULA NONA – DO USO E DESTINAÇÃO

Os imóveis objeto da presente locação destinam-se exclusivamente ao exercício das atividades institucionais da Locatária, não sendo permitida a mudança de uso e destinação, nem a sublocação, empréstimo ou cessão da locação, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e por escrito da Locadora.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS E CONSTRUÇÕES

10.1. A Locatária poderá introduzir benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias nos imóveis dados em locação, mediante prévia e expressa anuência da Locadora, desde que não lhes altere a destinação.

10.2. Observadas as normas de segurança do edifício e demais posturas legais, as benfeitorias necessárias introduzidas pela Locatária, ainda que não autorizadas pela Locadora, bem como as úteis, desde que autorizadas, incorporam-se aos imóveis respectivos e são indenizáveis mediante

7249



*[Handwritten signature]*  
ECAP - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.



Contrato de locação de imóvel entre si celebram o Município de Belo Horizonte através da Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S/A – BHTRANS e a ECAP – Negócios Imobiliários Ltda.

abatimentos no valor do aluguel, formalmente acordados entre as partes, ensejando o exercício do direito de retenção.

10.3. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela Locatária, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, salvo estipulação diversa, entre as partes, formalizada através de Termo Aditivo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CONSERVAÇÃO E RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

11.1. A Locatária recebe os imóveis locados nas condições descritas nos respectivos laudos de vistoria, que integram este Contrato independentemente de transcrição, e se compromete a restituí-los, ao término da locação, no mesmo estado em que os recebeu, ressalvados os desgastes naturais do uso.

11.2. A Locatária deverá comunicar a desocupação dos imóveis com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, marcando na mesma oportunidade o dia em que deverá ser feita a vistoria final e a entrega definitiva das chaves do imóvel junto à Administradora.

11.3. O recebimento das chaves pela Locadora ou por sua mandatária não implicará quitação ou remissão de eventuais débitos da Locatária com fundamento na relação locatícia extinta.

11.4. Constatada pela Administradora, na vistoria final, a existência de danos no imóvel locado, bem como de qualquer discrepância entre o seu estado atual e aquele descrito na vistoria inicial, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de seu uso e o disposto no subitem 11.1, será a Locatária notificada para reparar os danos encontrados no prazo de 15 (quinze) dias, ficando sob sua responsabilidade todos os pagamentos de encargos locatícios referentes ao imóvel, inclusive o pagamento do aluguel, enquanto perdurarem as reparações.

11.5. Enquanto não satisfeita a obrigação a que se refere o subitem anterior, continuará se sujeitando a Locatária ao pagamento do aluguel *pro rata die* e demais encargos previstos nesta avença, incluindo-se o prazo utilizado para reparações, sem prejuízo da incidência das penalidades previstas na Cláusula Décima Segunda.

11.6. No ato da entrega das chaves a Locatária se compromete a fornecer à Administradora os consumos finais da CEMIG e da COPASA, com as respectivas solicitações de desligamento provisório da energia elétrica e da água, bem como os comprovantes de quitação das faturas de telefonia e as guias do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) proporcional às áreas locadas, caso não tenha sido objeto de isenção pelo Município, devidamente demonstrada.

11.7. É de exclusiva responsabilidade da Locatária a mudança do nome constante das faturas de consumo de água e energia elétrica.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

12.1. O descumprimento de qualquer das cláusulas do presente Contrato importará a sujeição da parte infratora a multa penal equivalente a 02 (dois) meses de aluguel atualizado, com exceção da hipótese prevista no subitem 7.3 específica para a penalidade mencionada.

12.2. A multa penal de que trata esta cláusula aplicar-se-á, inclusive, à hipótese de denúncia antecipada do Contrato pela Locatária, nos termos previstos pelo art. 4º da Lei n.º 8.245, de 1991.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O presente Contrato restará rescindido, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, e sem que assista à Locadora direito a qualquer indenização:

I – ao término do prazo de que trata a Cláusula Terceira, caso as partes não tenham interesse em sua prorrogação;

II – antecipadamente, mediante acordo entre as partes;





Contrato de locação de imóvel entre si celebram o Município de Belo Horizonte através da Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S/A – BHTRANS e a ECAP – Negócios Imobiliários Ltda.

III – em virtude de fato superveniente que impeça a continuidade da locação.

13.2. A Locatária poderá rescindir administrativamente o presente contrato nos casos previstos nos arts. 77 a 80 da Lei Federal n.º 8.666, de 1993, com suas alterações posteriores.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FONTE DOS RECURSOS

As despesas decorrentes da presente contratação serão providas por recursos indicados na Funcional Programática n.º 26.452.060.2837, Natureza de Despesa 339039, Item 15, Fonte 0300, Unidade Orçamentária 2905 e Unidade Administrativa 0001, do Fundo de Transporte Urbano – FTU.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Obriga-se a Locatária a respeitar a convenção de condomínio e o regulamento dos prédios em que se situam os imóveis ora locados, se houver, constituindo infração a este Contrato qualquer ato que atente contra as regras constantes dos documentos supracitados.


#### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – FORO

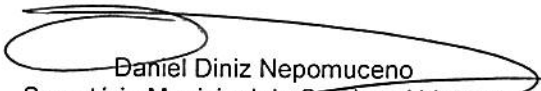
Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e acordadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

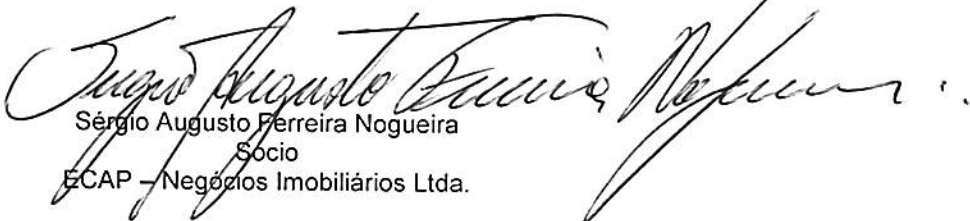
Belo Horizonte, 24 de julho

de 2013.

  
Ramon Victor Cesar  
Presidente  
BHTRANS

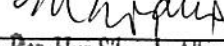
  
Daniel Diniz Nepomuceno  
Secretário Municipal de Serviços Urbanos  
Município de Belo Horizonte

  
Daniela Kangel Drummond de Menezes  
Assessora - OAB/MG 68.700  
BHTRANS

  
Sérgio Augusto Ferreira Nogueira  
Sócio  
ECAP – Negócios Imobiliários Ltda.

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

2.   
Nome: Ben-Hur Silva de Albergaria  
CPF: Diretor de Administração e Finanças  
BHTRANS

Destinação das vias: 1ª Via: LOCATÁRIA 2ª Via: LOCADORA 3ª Via: ADMINISTRADORA

