



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DE SETORES DA COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E GILDA MARIA LODI CARSLADE.

PROCESSO: 01-010.121/24-00

IJ: 01.2024.0800.035.00.00

A Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL, inscrita no CNPJ nº 17.201.336/0001-15, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Cláudius Vinícius Leite Pereira, e por sua Diretora Administrativo - Financeira, Tânia de Lourdes Silva, doravante denominado LOCATÁRIO, presente o Subsecretário de Administração e Logística da Secretaria Municipal de Fazenda, Breno Serôa da Motta, e **Gilda Maria Lodi Carsalade**, inscrita no CPF nº 001.388.196-53, denominada LOCADORA, celebram o presente Contrato de locação de imóvel não residencial, decorrente de dispensa de licitação, processo administrativo 01-010.121/24-00, e em conformidade com o Decreto Municipal nº 18.613/24 e com as Leis Federais nº 8.245/91, nº 12.112/09 e nº 13.303/16, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

Contrato de locação de imóvel de uso não residencial, celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso V do art. 29, da Lei Federal nº 13.303/16, do tipo sala comercial, situado na Avenida do Contorno, número 6.664, 5º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-928, com área total locada aproximada de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), composto pelas salas 501 e 502, cujos índices cadastrais são 011006 007 058-4 e 011006 007 059-2, e 02 (duas) vagas de garagem com índices cadastrais 011006 007 139-4 e 011006 007 140-8, para funcionamento de setores da URBEL.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

- 2.1. O presente Contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contada a partir da **data de sua assinatura**, podendo ser prorrogado em conformidade com os termos da Lei Federal nº 8.245/91.
- 2.2. A prorrogação a que se refere o subitem anterior da locação será realizada mediante celebração de Termo Aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais.
- 2.3. Ocorrendo prorrogação, serão mantidas as condições do Contrato inicial e observada a legislação em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR

O Contrato terá valor de R\$ 35,40 (trinta e cinco reais e quarenta centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de **R\$ 4.425,00** (quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais), o valor anual de R\$ 53.100,00 (cinquenta e três mil e cem reais) e o valor para o período de R\$ 159.300,00 (cento e cinquenta e nove mil e trezentos reais).

CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE

4.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado mediante iniciativa do LOCADOR, e conforme negociação, desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data limite para apresentação da proposta ou do último reajuste, tendo como base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE).

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DE SETORES DA COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E GILDA MARIA LODI CARSALEDE.

PROCESSO: 01-010.121/24-00

IJ: 01.2024.0800.0035.00.00

4.2. O reajuste será aplicado no valor por metro quadrado e no valor da vaga de garagem, quando for o caso, respeitando-se o limite de duas casas decimais.

4.3. Os efeitos financeiros do reajuste serão devidos a partir da solicitação do LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente Contrato serão acobertadas pela seguinte dotação orçamentária:

2703.1100.16.482.007.2.900.0001.339036.04.1.500.000 CO: 0000.

CLÁUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 6.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.
- 6.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO.
- 6.3. Fornecer ao LOCATÁRIO o recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica.
- 6.4. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se houver.
- 6.5. Contratar seguro contra incêndio do imóvel, que cobrirá seu valor venal em caso de sinistro durante toda a vigência do contrato, e terá como favorecido ou beneficiário a LOCADORA, salvo nos casos em que o imóvel esteja segurado pelo condomínio.
- 6.6. Comprovar perante a LOCATÁRIA, a contratação do seguro.
- 6.7. Pagar despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio entendem-se aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros e de manutenção do edifício, como constituição de fundo de reserva ou despesas que resultem em melhoria e/ou valorização do imóvel.
- 6.8. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 6.9. Reparar problemas estruturais de qualquer natureza.
- 6.10. Se responsabilizar por possíveis débitos anteriores à locação diante das prestadoras de serviços básicos de energia e água e esgoto, de forma que não traga prejuízos ao LOCATÁRIO.
- 6.11. Nomear um representante que possa ser acionado pelo LOCATÁRIO sempre que se fizer necessário.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DE SETORES DA COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E GILDA MARIA LODI CARSLADE.

PROCESSO: 01-010.121/24-00

IJ: 01.2024.0800 0035.00.00

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado.
- 7.2. Arcar com os impostos prediais e territoriais, e todas as demais taxas que vierem a incidir sobre o imóvel, a partir de sua data de entrega, devendo o mesmo efetuar a entrega dos comprovantes ao LOCADOR, quando solicitado.
- 7.3. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega e, posteriormente, quando da devolução das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 7.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 7.5. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade.
- 7.6. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos.
- 7.7. Não promover alterações físicas e/ou estruturais internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 7.8. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei Federal nº 8.245/91.
- 7.9. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso.
- 7.10. 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.

CLÁUSULA OITAVA: DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 8.1. O aluguel terá vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês, com prazo de pagamento até o 10º dia útil do mês subsequente, e será efetuado por meio de documento próprio fornecido pelo LOCADOR, no qual deverá constar o local para pagamento, ficando este obrigado a dar plena e fiel quitação.
- 8.2. A prova do pagamento dos aluguéis e encargos far-se-á sempre pelos respectivos recibos, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.
- 8.3. O não pagamento do aluguel e encargos da locação na data do vencimento sujeitará o locatário, ao pagamento do aluguel, acrescido de multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do mesmo, além da correção monetária de acordo com os índices do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE) e Juros de Mora de 1% (um por cento) ao mês.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DE SETORES DA COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E GILDA MARIA LODI CARVALADE.

PROCESSO: 01-010.121/24-00

IJ: 01.2024.0800.0035.00.00

CLÁUSULA NONA: DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias, definidas como as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore (§ 3 do art. 96 Código Civil), introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, definidas como as que aumentam ou facilitam o uso do bem (§ 2 o art. 96 Código Civil) desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, definidas como sendo as de mero deleito ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, inda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor (§1º do art. 96 Código Civil), se incorporarão integralmente ao imóvel, sem direito de restituição ou indenização, ressalvando-se os materiais que vierem a ser adaptados para o funcionamento dos órgãos, tais como: divisórias, lâmpadas, cortinas, e outros considerados acessórios que possam ser removidos.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESCISÃO

10.1. Constituem motivos para rescisão do Contrato:

10.1.1. o não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais;

10.1.2. razões de interesse público, devidamente justificadas, por ato unilateral do LOCATÁRIO, sem indenização ao LOCADOR, devendo este ser notificado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

10.1.3. ocorrência de caso fortuito ou força maior.

10.2. O presente Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, nos termos do inciso I do artigo 9º da Lei Federal nº 8.245/91, com o estabelecimento, se caso for, da competente indenização em favor do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DOS ANEXOS

Além da Proposta Comercial do LOCADOR, são anexos do presente instrumento e dele fazem parte integrante, independente da sua transcrição, os documentos contidos no processo administrativo nº 01-010.121/24-00 e em caso de divergência interpretativa entre estes e o presente Contrato, prevalecerão as disposições deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA ENTREGA DO IMÓVEL

A locação somente se considerará encerrada após o LOCADOR ter vistoriado o imóvel e verificado o exato cumprimento, pelo LOCATÁRIO, das obrigações relativas à conservação do imóvel. A realização de reparos, quando necessária, poderá ser transferida ao LOCADOR, mediante negociação, que deverá considerar além dos custos das adequações, as despesas de locação e condomínio durante o período em que o imóvel estiver sendo reparado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA PUBLICAÇÃO

A publicação do extrato do presente Contrato no Diário Oficial do Município – DOM, correrá por conta e ônus da Administração Municipal.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DE SETORES DA COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E GILDA MARIA LODI CARSLADE.

PROCESSO: 01-010.121/24-00

LJ: 01.2024.0800.0035.00.00

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PROTEÇÃO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, DADOS PESSOAIS E/OU BASE DE DADOS

14. O Locador obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade e sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso, inclusive em razão de licenciamento ou da operação dos programas/sistemas, nos termos da Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no presente instrumento contratual.

14.1. O Locador obriga-se a implementar medidas técnicas e administrativas suficientes visando a segurança, a proteção, a confidencialidade e o sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso a fim de evitar acessos não autorizados, acidentes, vazamentos acidentais ou ilícitos que causem destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer outra forma de tratamento não previstos.

14.2 O Locador deve assegurar-se de que todos os seus representantes e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades, tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo.

14.3 O Locador não poderá utilizar-se de informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso, para fins distintos ao cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

14.4 O Locador não poderá disponibilizar e/ou transmitir a terceiros, sem prévia autorização escrita, informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

14.4.1 O Locador obriga-se a fornecer informação, dados pessoais e/ou base de dados estritamente necessários caso quando da transmissão autorizada a terceiros durante o cumprimento do objeto descrito neste instrumento contratual.

14.5 O Locador fica obrigado a devolver todos os documentos, registros e cópias que contenham informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da ocorrência de qualquer uma das hipóteses de extinção do contrato, restando autorizada a conservação apenas nas hipóteses legalmente previstas.

14.5.1 Ao Locador não será permitido deter cópias ou *backups*, informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

14.5.1.1 O Locador deverá eliminar os dados pessoais a que tiver conhecimento ou posse em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual tão logo não haja necessidade de realizar seu tratamento.

14.6 O Locador deverá notificar, imediatamente, a Contratante no caso de vazamento, perda parcial ou total de informação, dados pessoais e/ou base de dados.

14.6.1 A notificação não eximirá o Locador das obrigações e/ou sanções que possam incidir em razão da perda de informação, dados pessoais e/ou base de dados.

14.6.2 O Locador que descumprir nos termos da Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores, durante ou após a execução do objeto descrito no presente,

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DE SETORES DA COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA URBANIZADORA E DE HABITAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E GILDA MARIA LODI CARSALEDE.

PROCESSO: 01-010.121/24-00

LJ: 01.2024.0800.0035.00.00

instrumento contratual fica obrigado a assumir total responsabilidade e ao ressarcimento por todo e qualquer dano e/ou prejuízo sofrido, incluindo sanções aplicadas pela autoridade competente.

14.7 O Locador fica obrigado a manter preposto para comunicação com Contratante para os assuntos pertinentes à Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores.

14.8 O dever de sigilo e confidencialidade, e as demais obrigações descritas na presente cláusula, permanecerão em vigor após a extinção das relações entre o Locador e a Contratante, bem como, entre o Locador e os seus representantes e/ou prestadores de serviços sob pena das sanções previstas na Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores, salvo decisão judicial contrária.

14.9 O não cumprimento de quaisquer das obrigações descritas nesta cláusula sujeitará o Locador a processo administrativo para apuração de responsabilidade e, conseqüente, sanção, sem prejuízo de outras cominações cíveis e penais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA INFRAÇÃO CONTRATUAL

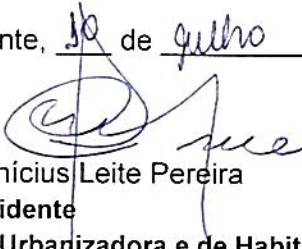
Obrigam-se as partes a respeitar o presente contrato em todas as cláusulas e condições, incorrendo a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal na multa igual a 03 (três) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da eventual infração obedecendo a proporção ao tempo do contrato a cumprir previsto no Artigo 924 do Código Civil e conforme os artigos 4º e 5º da Lei 8.245/91, inclusive se verificada a prorrogação da vigência da locação.


CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO

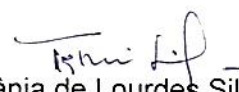
Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou pendência oriunda do presente instrumento.

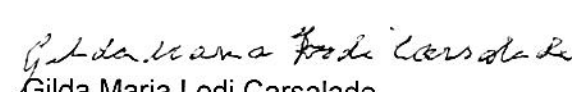
E por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

Belo Horizonte, 30 de julho de 2024.


Cláudius Vinicius Leite Pereira
Diretor Presidente
Companhia Urbanizadora e de Habitação de
Belo Horizonte
CPF: 477.334.976-04


Breno Serça da Motta
Subsecretário de Administração e Logística
Secretaria Municipal de Fazenda
CPF: 790.259.436-91


Tânia de Lourdes Silva
Diretora Administrativo - Financeira da Urbel
Companhia Urbanizadora e de Habitação de
Belo Horizonte
CPF:


Gilda Maria Lodi Carsalade
Locadora
CPF: 001.388.196-53



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

LJ: 01.2024.0800. ~~2026~~00.00

A Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte – URBEL, inscrita no CNPJ nº 17.201.336/0001-15, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Cláudius Vinícius Leite Pereira, e por sua Diretora Administrativo - Financeira, Tânia de Lourdes Silva, doravante denominado LOCATÁRIA, presente o Subsecretário de Administração e Logística da Secretaria Municipal de Fazenda, Breno Serôa da Motta, e **Vianna e Viana Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 29.505.929/0001-54 e **Daniella Vianna Pinto**, inscrita no CPF nº 838.359.626-04, neste ato ambas representadas por Araújo Promoções e Vendas LTDA., inscrita no CNPJ nº 21.150.461/0001-10, denominadas LOCADORAS, celebram o presente Contrato de locação de imóvel não residencial, decorrente de dispensa de licitação, processo administrativo 01-010.140/24-54, e em conformidade com o Decreto Municipal nº 18.613/24 e com as Leis Federais nº 8.245/91, nº 12.112/09 e nº 13.303/16, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

Contrato de locação de imóvel de uso não residencial, celebrado mediante dispensa de licitação, com fundamento no inciso V do art. 29, da Lei Federal nº 13.303/16, do tipo sala comercial, situado na Avenida do Contorno, número 6.664, 5º andar, Bairro Savassi, Belo Horizonte/MG, CEP: 30.110-928, com área total locada de 261,00 m² (duzentos e sessenta e um metros quadrados), composto pelas salas 503 a 506, cujos índices cadastrais são 011006007060-6, 011006007061-4, 011006007062-2, 011006007063-X, e 05 (cinco) vagas de garagem, de números 25 a 29, com índices cadastrais 011006007134-3, 011006007135-1, 011006007136-0, 011006007137-8 e 011006007138-6, para funcionamento de setores da URBEL.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

2.1. O presente Contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, contada a partir da **data de sua assinatura**, podendo ser prorrogado em conformidade com os termos da Lei Federal nº 8.245/91.

2.2. A prorrogação a que se refere o subitem anterior da locação será realizada mediante celebração de Termo Aditivo, desde que satisfeitas as exigências legais.

2.3. Ocorrendo prorrogação, serão mantidas as condições do Contrato inicial e observada a legislação em vigor.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO VALOR

O Contrato terá valor de R\$ 33,91 (trinta e três reais e noventa e um centavos) por metro quadrado, totalizando o valor mensal de **R\$ 8.850,00** (oito mil, oitocentos e cinquenta

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

LJ: 01.2024.0800.0036.00.00

reais) e o valor anual de R\$ 106.200,00 (cento e seis mil e duzentos reais) e o valor para o período de R\$ 318.600,00 (trezentos e dezoito mil e seiscentos reais).

CLÁUSULA QUARTA: DO REAJUSTE

4.1. O valor do aluguel será reajustado mediante iniciativa do LOCADOR, desde que observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados da data limite para apresentação da proposta ou do último reajuste, tendo como base a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IPCA/IBGE).

4.2. O reajuste será aplicado no valor por metro quadrado e no valor da vaga de garagem, quando for o caso, respeitando-se o limite de duas casas decimais.

4.3. Os efeitos financeiros do reajuste serão devidos a partir da solicitação do LOCADOR.

CLÁUSULA QUINTA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da execução do presente Contrato serão acobertadas pela seguinte dotação orçamentária:

2703.1100.16.482.007.2.900.0001.339036.04.1.500.000 CO: 0000.

CLÁUSULA SEXTA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta.

6.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO.

6.3. Fornecer ao LOCATÁRIO o recibo discriminado das importâncias por estes pagas, vedada a quitação genérica.

6.4. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se houver.

6.5. Pagar despesas extraordinárias de condomínio. Por despesas extraordinárias de condomínio entendem-se aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros e de manutenção do edifício, como constituição de fundo de reserva ou despesas que resultem em melhoria e/ou valorização do imóvel.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

IJ: 01.2024.0800.0036.00.00

- 6.6 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 6.7 Reparar problemas estruturais que não tenham como origem a intervenção direta ou indireta do locatário.
- 6.8 Se responsabilizar por possíveis débitos anteriores à locação diante das prestadoras de serviços básicos de energia e água e esgoto, de forma que não traga prejuízos ao LOCATÁRIO.
- 6.9 Nomear um representante que possa ser acionando pelo LOCATÁRIO sempre que se fizer necessário.
- 6.10 Executar, às suas expensas e responsabilidade, conforme layout a ser disponibilizado pelo Locatário, a obra de acessibilidade em um dos sanitários disponíveis no andar, em atendimento à Lei Municipal 11.416/2022. A partir da data inicial de vigência do presente contrato, o Locador terá o prazo de até 60 (sessenta) dias corridos para realizar as adequações necessárias e concluir a obra, sendo que durante este período, o Locatário está ciente de que uma parte do imóvel irá ficar com acesso restrito aos executores da obra.

CLÁUSULA SÉTIMA: DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis como: condomínio (se houver), contas de água e luz, no prazo estipulado e a taxa de IPTU (com exceção quando o locatário for isento para pagamento de tal imposto).
- 7.2. Todas as taxas de água, luz, condomínio e demais encargos da locação (que houverem de responsabilidade do locatário), deverão ser pagos diretamente em suas respectivas repartições públicas e/ou privadas.
- 7.3. Ficará a cargo da locatária solicitar a ligação da água e luz, devendo, ainda, solicitar a inclusão do seu nome nas referidas contas no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da assinatura deste Instrumento. Tais providências deverão ser comprovadas junto à imobiliária.
- 7.4. Arcar com os impostos prediais e territoriais, e todas as demais taxas que vierem a incidir sobre o imóvel, a partir de sua data de entrega, devendo o mesmo efetuar a entrega dos comprovantes ao LOCADOR, quando solicitado.
- 7.5. Realizar vistoria do imóvel antes da entrega e, posteriormente, quando da devolução das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

IJ: 01.2024.0800.0036.00.00

- 7.6. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal.
- 7.7. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade.
- 7.8. Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, visitantes ou prepostos.
- 7.9. Não promover alterações físicas e/ou estruturais internas ou externas no imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.
- 7.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei Federal nº 8.245/91.
- 7.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando for o caso.
- 7.12. 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.
- 7.13. Pagar o seguro obrigatório contra incêndio do imóvel, mediante boleto fornecido pela imobiliária, ou boleto da seguradora, que terá como beneficiário o locador, sendo realizado por meio da seguradora contratada anualmente pela administradora de imóveis.
- 7.14. Fornecer o layout para a obra de adaptação de acessibilidade de um sanitário do andar.

CLÁUSULA OITAVA: DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 8.1. O aluguel terá vencimento no dia 30 (trinta) de cada mês, com prazo de pagamento até o 10º dia útil do mês subsequente, e será efetuado por meio de documento próprio fornecido pelo LOCADOR, no qual deverá constar o local para pagamento, ficando este obrigado a dar plena e fiel quitação.
- 8.2. A prova do pagamento dos aluguéis e encargos far-se-á sempre pelos respectivos recibos, sendo que a apresentação apenas do último em nenhuma hipótese significará quitação de débitos anteriores.
- 8.3. O atraso no pagamento do aluguel pelo locatário, após a data de vencimento apazada, sujeitará o locatário, ao pagamento do aluguel, acrescido de multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do mesmo, além da correção monetária de acordo com os índices do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

LJ: 01.2024.0800.0036.00.00

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), estipulados pelo governo federal e Juros de Mora de 1% (um por cento) ao mês. Após o 10º (décimo) dia de atraso a cobrança será encaminhada ao departamento jurídico, e ficam cientes desde já os locatários que, o débito terá um acréscimo de 10% (dez por cento) a título de honorários advocatícios. Caso o pagamento do aluguel em atraso, seja efetuado após 30 (trinta) dias, a locatária e fiadores poderão ter seus nomes inclusos no SPC, além do ajuizamento da ação de despejo por falta de pagamento, o que acarretará o acréscimo de honorários advocatícios sucumbências no importe de 20% (vinte por cento) e custas processuais, sobre o valor da causa, e de todas as demais cominações legais.

CLÁUSULA NONA: DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias, definidas como as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore (§ 3 do art. 96 Código Civil), introduzidas pela LOCATÁRIA, com comunicação expressa ao locador, bem como as úteis, definidas como as que aumentam ou facilitam o uso do bem (§ 2 o art. 96 Código Civil) desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

As benfeitorias voluptuárias introduzidas pela LOCATÁRIA, definidas como sendo as de mero deleito ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, inda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor (§1º do art. 96 Código Civil), se incorporarão integralmente ao imóvel, sem direito de restituição ou indenização, ressalvando-se os materiais que vierem a ser adaptados para o funcionamento dos órgãos, tais como: divisórias, lâmpadas, cortinas, e outros considerados acessórios que possam ser removidos

CLÁUSULA DÉCIMA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

Quem ocupará o imóvel locado serão, exclusivamente, os locatários, sendo destinada para o **USO COMERCIAL** - devendo ser respeitada a presente cláusula pelo locatário, sob pena de rescisão deste contrato, aplicada a penas legais e contratuais, ficando a cargo do mesmo, se for o caso, a responsabilidade referente à averiguação e aos documentos que liberem o imóvel para exercer sua atividade comercial junto aos órgãos competentes.

Compete o LOCATÁRIO, se a locação for destinada a fins COMERCIAIS, examinar junto a Prefeitura Municipal se é compatível com o seu ramo de atividade, o local do imóvel objeto deste contrato, ficando a LOCADOR e a administradora do imóvel, isentos de quaisquer responsabilidades para a obtenção e concessão de **ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO do LOCATÁRIO**.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

IJ: 01.2024.0800.0036.00.00

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA RESCISÃO

10.1. Constituem motivos para rescisão do Contrato:

10.1.1. o não cumprimento ou o cumprimento irregular das cláusulas contratuais;

10.1.2. ocorrência de caso fortuito ou força maior;

10.1.3. Havendo prazo estipulado a duração do contrato, o locatário que manifestar a intenção na rescisão contratual antes do vencimento aprezado, não poderá devolver o imóvel ao locador, senão pagando a multa de 03 (três) vezes o valor do aluguel à época da rescisão. A multa rescisória terá respeitada a proporcionalidade entre o tempo decorrido e o tempo faltante para o término do prazo do contrato, consoante o art. 4º da Lei 8245/91. Também, não poderá o (a) locador (a) reaver o imóvel alugado, senão observando as hipóteses previstas na Lei 8.245/91.

10.2. O presente Contrato poderá ser rescindido amigavelmente, nos termos do inciso I do artigo 9º da Lei Federal nº 8.245/91, com o estabelecimento, se caso for, da competente indenização em favor do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DOS ANEXOS

Além da Proposta Comercial do LOCADOR, são anexos do presente instrumento e dele fazem parte integrante, independente da sua transcrição, os documentos contidos no processo administrativo nº 01-010.169/24-36 e em caso de divergência interpretativa entre estes e o presente Contrato, prevalecerão as disposições deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DA ENTREGA DO IMÓVEL

A locação somente se considerará encerrada após o LOCADOR ter vistoriado o imóvel e verificado o exato cumprimento, pelo LOCATÁRIO, das obrigações relativas à conservação do imóvel. A entrega do imóvel se fará mediante documentos escritos, em 02 (duas) vias de igual forma e teor, firmado pelo locatário e locador/representante. Estando o imóvel em conformidade para ser entregue deverá o locatário agendar data e hora para a realização da vistoria final, ocasião que apresentará as 03 (três) últimas contas da CEMIG quitadas com o consumo final, juntamente com o IPTU quitado relativo ao período. Efetuando o agendamento da vistoria de saída, o locatário deverá entregar o imóvel limpo, desocupado e conforme vistoria inicial. Caso for necessária uma segunda vistoria de saída para nova verificação de demais pendências da primeira vistoria agendada, ficará ciente o locatário que será cobrado o valor a título de taxa por cada vistoria extra. Cabe ainda aos locatários demonstrar a quitação de todos os encargos e acessórios da locação. Fica expressamente convencionado que o locatário não poderá pretender ter efetuado a entrega do imóvel, ao entregar somente as chaves deste ou abandoná-las, sem firmar o documento acima referido, e sem comprovar a quitação dos encargos decorrentes da locação. Deverá o locatário entregar o imóvel pintado se assim



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

IJ: 01.2024.0800.036.00.00

foi entregue, limpo e conservado, nos exatos termos da Vistoria de Entrada. A realização de reparos, quando necessária pelo locatário, poderá ser transferida ao LOCADOR, mediante negociação, que deverá ser ressarcido e considerar, além dos custos das adequações, as despesas de locação e condomínio durante o período em que o imóvel estiver sendo reparado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA PROTEÇÃO E TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÃO, DADOS PESSOAIS E/OU BASE DE DADOS

14. O Locador obriga-se ao dever de proteção, confidencialidade e sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso, inclusive em razão de licenciamento ou da operação dos programas/sistemas, nos termos da Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores, durante o cumprimento do objeto descrito no presente instrumento contratual.

14.1. O Locador obriga-se a implementar medidas técnicas e administrativas suficientes visando a segurança, a proteção, a confidencialidade e o sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso a fim de evitar acessos não autorizados, acidentes, vazamentos acidentais ou ilícitos que causem destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer outra forma de tratamento não previstos.

14.2 O Locador deve assegurar-se de que todos os seus representantes e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades, tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo.

14.3 O Locador não poderá utilizar-se de informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso, para fins distintos ao cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

14.4 O Locador não poderá disponibilizar e/ou transmitir a terceiros, sem prévia autorização escrita, informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha acesso em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.

14.4.1 O Locador obriga-se a fornecer informação, dados pessoais e/ou base de dados estritamente necessários caso quando da transmissão autorizada a terceiros durante o cumprimento do objeto descrito neste instrumento contratual.

14.5 O Locador fica obrigado a devolver todos os documentos, registros e cópias que contenham informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da ocorrência de qualquer uma das hipóteses de extinção do contrato, restando autorizada a conservação apenas nas hipóteses legalmente previstas.

14.5.1 Ao Locador não será permitido deter cópias ou *backups*, informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenha tido acesso durante a execução do cumprimento do objeto deste instrumento contratual.



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

IJ: 01.2024.0800.0036.00.00

14.5.1.1 O Locador deverá eliminar os dados pessoais a que tiver conhecimento ou posse em razão do cumprimento do objeto deste instrumento contratual tão logo não haja necessidade de realizar seu tratamento.

14.6 O Locador deverá notificar, imediatamente, a Contratante no caso de vazamento, perda parcial ou total de informação, dados pessoais e/ou base de dados.

14.6.1 A notificação não eximirá o Locador das obrigações e/ou sanções que possam incidir em razão da perda de informação, dados pessoais e/ou base de dados.

14.6.2 O Locador que descumprir nos termos da Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores, durante ou após a execução do objeto descrito no presente instrumento contratual fica obrigado a assumir total responsabilidade e ao ressarcimento por todo e qualquer dano e/ou prejuízo sofrido, incluindo sanções aplicadas pela autoridade competente.

14.7 O Locador fica obrigado a manter preposto para comunicação com Contratante para os assuntos pertinentes à Lei nº 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores.

14.8 O dever de sigilo e confidencialidade, e as demais obrigações descritas na presente cláusula, permanecerão em vigor após a extinção das relações entre o Locador e a Contratante, bem como, entre o Locador e os seus representantes e/ou prestadores de serviços sob pena das sanções previstas na Lei nº 13.709/2018, suas alterações e regulamentações posteriores, salvo decisão judicial contrária.

14.9 O não cumprimento de quaisquer das obrigações descritas nesta cláusula sujeitará o Locador a processo administrativo para apuração de responsabilidade e, conseqüente, sanção, sem prejuízo de outras cominações cíveis e penais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

15.1 Quem ocupará o imóvel locado serão, exclusivamente, os locatários, sendo destinada para o USO COMERCIAL - devendo ser respeitada a presente cláusula pelo locatário, sob pena de rescisão deste contrato, aplicada a penas legais e contratuais, ficando a cargo do mesmo, se for o caso, a responsabilidade referente à averiguação e aos documentos que liberem o imóvel para exercer sua atividade comercial junto aos órgãos competentes.

15.2 Compete o LOCATÁRIO, se a locação for destinada a fins COMERCIAIS, examinar junto a Prefeitura Municipal se é compatível com o seu ramo de atividade, o local do imóvel objeto deste contrato, ficando a LOCADOR e a administradora do imóvel, isentos de quaisquer responsabilidades para a obtenção e concessão de ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO do LOCATÁRIO.

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL, PARA FUNCIONAMENTO DA DIVISÃO DE REASSENTAMENTO DA URBEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, DANIELLA VIANNA PINTO E VIANNA E VIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

PROCESSO: 01-010.169/24-36

IJ: 01.2024.0800.0036.00.00

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DA PUBLICAÇÃO

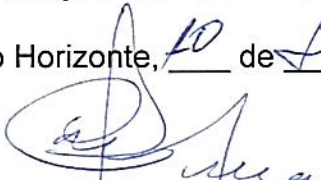
A publicação do extrato do presente Contrato no Diário Oficial do Município – DOM, correrá por conta e ônus da Administração Municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, renunciando-se a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou pendência oriunda do presente instrumento.


E por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo:

Belo Horizonte, 10 de JULHO de 2024.


Cláudius Vinicius Leite Pereira
Diretor Presidente
Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte
CPF: 477.334.976-04


Tânia de Lourdes Silva
Diretora Administrativo - Financeira da Urbel
Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte
CPF:


Breno Serôa da Motta
Subsecretário de Administração e Logística
Secretaria Municipal de Fazenda
CPF: 790.259.436-91


Araújo Promoções e Vendas LTDA.
Representante das Locadoras
CNPJ: 21.150.461/0001-10

