

Número SIGA: 5.200.35825.1.01.03325.00.2025

CONTRATO Nº 33/2025 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A SEDE DA AGEDOCE, QUE ENTRE SI FAZEM A ASSOCIAÇÃO PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO PARAÍBA DO SUL – AGEVAP – FILIAL GOVERNADOR VALADARES E A EMPRESA CORPUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A ASSOCIAÇÃO PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO PARAÍBA DO SUL – AGEVAP – FILIAL GOVERNADOR VALADARES, sediada na Rua Prudente de Moraes, 1.023, Centro – Governador Valadares – MG, CEP: 35020-460, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.422.000/0002-84, neste ato representada por sua **Diretora-Presidente Interina**, Aline Raquel Alvarenga, [REDACTED], portadora da carteira de identidade [REDACTED], inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliada à [REDACTED], e por seu **Diretor-Executivo Interino**, Alex Cardoso Pereira, [REDACTED], portador da carteira de identidade nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado à [REDACTED], [REDACTED], doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a empresa **CORPUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.401.531/0001-21, sediada na Rua Israel Pinheiro, nº 1.676, Loja 05, Bairro Esplanada, Governador Valadares/MG, CEP: 35.020-220, neste ato representada por Roberto Carlos Melo Pereira, [REDACTED], portador da carteira de identidade nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado à [REDACTED], [REDACTED], doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

para sediar a Associação Pró-Gestão Das Águas Da Bacia Hidrográfica do Rio Paraíba do Sul – AGEVAP - Filial Governador Valadares/MG, com fundamento no Processo nº 5.200.01.154725.0358.2025, no instrumento do Ato Convocatório nº 09/2025 e na proposta do licitante vencedor, que será regido pela Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações, pela Resolução ANA nº 122/2019 e Portaria IGAM nº 39/2022, aplicando-se a este contrato suas disposições irrestrita e incondicionalmente, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

- 1.1.** O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel de propriedade da **LOCADORA**, constituído por uma casa **para fins comerciais** com frente para a Rua Prudente de Moraes, nº 1.023, Centro, nesta cidade de Governador Valadares/MG, CEP: 35.020-460, objeto da matrícula nº 3.739 de Ordem da Serventia do Segundo Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca e cadastrado na Prefeitura Municipal local com o nº 06.052.0107.002.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

- 2.1.** O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, vigorando a partir da data da autorização de execução, conforme ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA.

2.1.1. A prorrogação do prazo de vigência acima previsto é condicionada ao ateste, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a **LOCATÁRIA**, permitida a negociação com a **LOCADORA**.

2.1.2. **A LOCADORA** não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

2.1.3. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, até o prazo máximo legalmente admitido

e observando o parágrafo 4º do art. 91 da Lei Federal nº 14.133/2021.

- 2.1.4.** O contrato não poderá ser prorrogado quando a **LOCADORA** tiver sido penalizada nas sanções de impedimento de licitar e contratar com a AGEVAP/AGEDOCE ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a AGEVAP/AGEDOCE, observadas as abrangências de aplicação.
- 2.1.5.** Após 12 (doze) meses de vigência do presente contrato, a **LOCATÁRIA** poderá devolver o imóvel isenta de multa contratual ou qualquer ônus, desde que comunique sua intenção ao **LOCADOR** com 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

- 3.1.** O valor do aluguel mensal é de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), perfazendo o valor global de R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais), correspondente à prestação dos serviços descritos no ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA, já incluídas todas as despesas que porventura venha ter o **LOCADOR**.
- 3.2.** Vencimento: O valor mensal do aluguel será efetuado todo o dia 10 do mês subsequente, mediante transferência eletrônica para a Conta Corrente nº [REDACTED] Agência nº [REDACTED], Banco [REDACTED], de titularidade da **LOCADORA**, valendo como comprovante da efetiva transferência o recibo de quitação do valor da locação.
- 3.3.** Despesas e Tributos: Todas as despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como, água, esgoto, luz, taxa de incêndio, taxa de coleta de resíduos sólidos e IPTU, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ficarão sob a responsabilidade da

LOCATÁRIA o pagamento. É lícito a **LOCADORA** exigir a qualquer momento da **LOCATÁRIA** a apresentação dos comprovantes de pagamento das despesas acima mencionadas.

- 3.4.** Multa: Não vindo a **LOCATÁRIA** efetuar o pagamento do aluguel no dia do seu vencimento, fica obrigada a pagar multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel vigente à época do vencimento, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária.

CLÁUSULA QUARTA – UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente locação destina-se exclusivamente a fins COMERCIAIS para o

- 4.1.** ramo de atividade de associações de defesa de direitos sociais, sendo vedada a alteração desta finalidade sem a expressa concordância por escrito da **LOCADORA**.

A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, quer

- 4.2.** no todo ou em parte, durante todo o prazo de locação que terminará com a efetiva entrega das chaves, e lhe sendo também vedado transferir a terceiros o presente contrato sem o consentimento escrito da **LOCADORA**.

A **LOCATÁRIA** se obriga pela perfeita conservação do imóvel locado,

- 4.3.** obedecendo as posturas Municipais quanto ao passeio, saneamento, etc., obrigando-se ainda, a não causar incômodos de qualquer natureza aos vizinhos.

É vedado ainda à **LOCATÁRIA** instalar no imóvel locado máquinas que possam afetar ou colocar em perigo a estrutura do prédio, assim como é vedado o armazenamento de inflamáveis, explosivos, ou quaisquer outras substâncias que possam ameaçar a segurança do imóvel locado, sob pena de responder pelos danos que forem causados.

- 4.4.**

Compromete-se a Locatária a transferir a conta de luz e força para o seu nome,

- 4.5.** no prazo de 20 (vinte) dias, a partir do início deste contrato, devendo fazer prova de tal ato junto à **LOCADORA**, sob pena de caracterizar-se infração

contratual.

- Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa da **LOCADORA**.
- 4.6.** Vindo a ser feita benfeitoria, faculta a **LOCADORA** aceitá-la ou não, restando à **LOCATÁRIA** em caso da **LOCADORA** não aceitá-la, modificar o imóvel da maneira que lhe foi entregue, sendo que qualquer benfeitoria que vier a ser feita pela **LOCATÁRIA**, será incorporada ao imóvel e passará a pertencer automaticamente à **LOCADORA** sem que por isso a **LOCATÁRIA** adquira direitos a qualquer indenização ou retenção, renunciando desde já, e, expressamente, as prerrogativas previstas no Código Civil Brasileiro sobre eventual direito a qualquer indenização.

- Obriga-se a **LOCATÁRIA** a contratar seguro total sobre o imóvel, na
- 4.7.** seguradora de sua preferência, mantendo o imóvel segurado até o final do prazo contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

- 5.1.** Será elaborado termo de vistoria do imóvel a ser assinado pelas partes contratantes e que passará a integrar o presente contrato de locação, nos termos do ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 6.1.** As despesas com a execução do presente contrato correrão à conta da seguinte dotação orçamentária para o corrente exercício, assim classificada:

- Contrato de Gestão 034/ANA/2020

RUBRICA	TOTAL
Reservado PAP 2026 - 4.2.1.1 - Melhoria da estrutura física	R\$ 76.800,00
Reservado PAP 2027 - 4.2.1.1 - Melhoria da estrutura física	R\$ 76.800,00
Reservado PAP 2028 - 4.2.1.1 - Melhoria da estrutura física	R\$ 76.800,00
Reservado PAP 2029 - 4.2.1.1 - Melhoria da estrutura física	R\$ 76.800,00
Reservado PAP 2030 - 4.2.1.1 - Melhoria da estrutura física	R\$ 76.800,00
TOTAL	R\$ 384.000,00

- Contrato de Gestão 001/IGAM/2020

RUBRICA	TOTAL
Reservado POA 2026 - 2.4 – Despesas Gerais	R\$ 115.200,00
Reservado POA 2027 - 2.4 – Despesas Gerais	R\$ 115.200,00
Reservado POA 2028 - 2.4 – Despesas Gerais	R\$ 115.200,00
Reservado POA 2029 - 2.4 – Despesas Gerais	R\$ 115.200,00

RUBRICA	TOTAL
Reservado POA 2030 - POA 2.4 – Despesas Gerais	R\$ 115.200,00
TOTAL	R\$ 576.000,00

TOTAL – Locação do imóvel	R\$ 960.000,00
----------------------------------	-----------------------

GARANTIA (Caução)

- Contrato de Gestão 034/ANA/2020

RUBRICA	TOTAL
Reservado PAP 2026 - 4.2.1.1 - Melhoria da estrutura física	R\$ 19.200,00
TOTAL	R\$ 19.200,00

- Contrato de Gestão 001/IGAM/2020

RUBRICA	TOTAL
Reservado POA 2026 - 2.4 – Despesas Gerais	R\$ 28.800,00
TOTAL	R\$ 28.800,00

TOTAL - Garantia	R\$ 48.000,00
-------------------------	----------------------

TOTAL GERAL (Locação + Garantia)	R\$ 1.008.000,00
--	-------------------------

Valor total: R\$ 1.008.000,00 (Um milhão e oito mil reais).

CLÁUSULA SÉTIMA – DO REAJUSTE CONTRATUAL

- 7.1.** Será admitido o reajuste do objeto contratado após o período de 12 (doze) meses da elaboração do orçamento estimado, aplicado somente ao saldo não pago, quando existente; ou às prestações seguintes, no caso de serviço contínuo, mediante a aplicação do IPCA, ou outro que venha a substituí-lo.
- 7.2.** A possibilidade de reajuste aventada no item anterior poderá ser admitida desde que não fique constatada responsabilidade da **LOCADORA** no atraso da execução do contrato.

CLÁUSULA OITAVA: DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

- 8.1.** Será admitido o reequilíbrio econômico-financeiro ao presente contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos de sua execução.
- 8.2.** O pedido de restabelecimento do reequilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação, nos termos do artigo 131, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA: DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 9.1.** Caberá à **LOCATÁRIA**, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991:
- 9.1.1.** Receber o imóvel, após comunicação do **LOCADOR**, dentro do prazo estabelecido e mediante Laudo de Vistoria de Entrada e Termo de Recebimento assinado pelas partes, desde que cumpridas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e demais anexos.
- 9.1.2.** Servir-se do imóvel para o uso comercial, compatível com a natureza

deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse.

- 9.1.3. Pagar o aluguel e despesas diretamente ligadas à conservação do imóvel, tais como água, esgoto, luz, taxa de incêndio, taxa de coleta de resíduos sólidos e IPTU, além de todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste.
- 9.1.4. Indenizar e restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.
- 9.1.5. Realizar Laudo de Vistoria de Entrada e Laudo de Vistoria de Saída do imóvel, nos prazos e condições estabelecidas.
- 9.1.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros.
- 9.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**.
- 9.1.8. Realizar o reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.
- 9.1.9. O **LOCATÁRIO** poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel.
- 9.1.10. Nomear um gestor/fiscal para exercer a fiscalização do contrato, designado pelo Diretor-Presidente.

CLÁUSULA DEZ – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- 10.1. Caberá a **LOCADORA**, além do cumprimento das obrigações especificadas no

artigo 22 da Lei nº 8.245/1991:

- 10.1.1.** Informar (e manter atualizado), no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da publicação do instrumento de contrato, preposto(s) para representá-lo (caso não seja o próprio locador) na execução e gestão contratual, contendo, no mínimo, nome completo, RG, CPF, telefone e endereço eletrônico (e-mail). Em caso de alteração desses dados, deverá a **LOCADORA** comunicar imediatamente a **LOCATÁRIA** para os devidos registros, sob pena de ser considerado válido qualquer eventual ato dirigido àquele.
- 10.1.2.** Entregar o imóvel nas condições e prazos estabelecidos no contrato, e no Termo de Referência, sendo de sua obrigação a obtenção das necessárias aprovações e de licenças, alvarás e assemelhados perante os órgãos competentes, bem como apresentar a atualização desses laudos/certificados, licenças e alvarás sempre que necessário.
- 10.1.3.** Fornecer mensalmente e quando solicitado pela **LOCATÁRIA** certidões Negativas de Débitos com a Receita Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista, FGTS, Nada Consta de atos de falência, CADIN/MG, CAFIMP/MG e CAGEF/MG.
- 10.1.4.** Manter-se durante a vigência do contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação.
- 10.1.5.** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel.
- 10.1.6.** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel.
- 10.1.7.** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 10.1.8.** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houverem, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.
- 10.1.9.** Pagar as eventuais despesas extraordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos

rotineiros de manutenção do imóvel.

- 10.1.10** Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, apresentando a documentação correspondente.
- 10.1.11.** Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais.
- 10.1.12.** Atender, nas condições e no prazo estabelecido, aos requerimentos e determinações regulares emitidas pelo gestor/fiscal do contrato, bem como comunicar a este, por escrito e tão logo constatado problema ou a impossibilidade de execução de qualquer obrigação contratual, para a adoção das providências cabíveis.
- 10.1.13.** Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento ao objeto da licitação, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no inciso II, alínea d, do artigo 124 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA ONZE – DA EXECUÇÃO, DO RECEBIMENTO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

- 11.1.** O contrato deverá ser executado, fielmente, de acordo com as cláusulas avençadas, nos termos do instrumento convocatório e forma de fornecimento prevista no ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA, e da legislação vigente, respondendo o inadimplente pelas consequências da inexecução total ou parcial.
- 11.2.** O objeto do contrato será recebido em tantas parcelas quantas forem as relativas ao pagamento.
- 11.3.** O gestor/fiscal do contrato a que se refere o item 9.1.10, sob pena de

responsabilidade administrativa, anotar em registro próprio as ocorrências relativas à execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados. No que exceder à sua competência, comunicará o fato à autoridade superior, em 10 (dez) dias, para ratificação.

- 11.4. A **LOCADORA** declara, antecipadamente, aceitar todas as condições, métodos e processos de inspeção, verificação e controle adotados pela fiscalização, obrigando-se a fornecer todos os dados, elementos, explicações, esclarecimentos e comunicações de que esta necessitar e que forem julgados necessários ao desempenho de suas atividades.
- 11.5 A instituição e a atuação da fiscalização não excluem ou atenuam a responsabilidade da **LOCADORA**, nem a exime de manter fiscalização própria.
- 11.6. O regime de execução contratual, os modelos de gestão e de execução, assim como os prazos e condições de conclusão, entrega, observação e recebimento do objeto constam no ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA.

CLÁUSULA DOZE – CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

- 12.1. Serão realizados pagamentos mensais mediante a aprovação do gestor do contrato, no prazo de até 10 (dez) dias úteis da emissão de documento fiscal hábil de pessoa física ou jurídica, acompanhado das certidões cabíveis.
- 12.2. Compete à **LOCADORA** a apresentação das seguintes certidões: Certidões Negativas de Débitos com a Receita Federal, Estadual, Municipal e Trabalhista, FGTS, Nada Consta de atos de falência, CADIN/MG, CAFIMP/MG e CAGEF/MG.
- 12.3. Caso se faça necessária a reapresentação de qualquer nota fiscal por culpa do **LOCADOR**, o prazo anteriormente indicado ficará suspenso, prosseguindo a sua contagem a partir da data da respectiva representação.

- 12.4.** O pagamento será realizado por meio de depósito em conta vinculada ao CPF/CNPJ do fornecedor e/ou boleto bancário.
- 12.5.** A cada pagamento mensal efetuado, a **LOCADORA** deverá fornecer o respectivo recibo de quitação, no prazo máximo de até 05 (cinco) dias úteis após o envio do comprovante de pagamento pela **LOCATÁRIA**.
- 12.6.** Os pagamentos eventualmente realizados com atraso, desde que não decorram de ato ou fato atribuível à **LOCADORA**, sofrerão a incidência de atualização financeira pelo IPCA e juros moratórios de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) ao mês, calculado *pro rata die*.

CLAÚSULA TREZE – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

- 13.1.** As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

CLÁUSULA QUATORZE – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO:

- 14.1.** Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, Resolução ANA nº 122/2019 e Portaria IGAM nº 39/2022, mediante a celebração de termo aditivo.
- 14.1.1.** A **LOCADORA** ficará obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado da contratação.
- 14.1.2.** As supressões resultantes de acordo celebrado entre as PARTES poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

CLÁUSULA QUINZE – DA EXTINÇÃO:

- 15.1.** O contrato será extinto quando cumpridas as obrigações de ambas as PARTES, ainda que isso ocorra antes do prazo estipulado para tanto;
- 15.2.** O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.
- 15.2.1.** O contrato poderá ser extinto antes do prazo nele fixado, sem ônus para a **LOCATÁRIA**, quando esta não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.
- 15.2.2.** A extinção nesta hipótese ocorrerá na próxima data de aniversário do contrato, desde que haja a notificação da **LOCADORA** pela **LOCATÁRIA** nesse sentido com pelo menos 2 (dois) meses de antecedência desse dia.
- 15.2.3.** Caso a notificação da não-continuidade do contrato de que trata este subitem ocorra com menos de 2 (dois) meses da data de aniversário, a extinção contratual ocorrerá após 2 (dois) meses da data da comunicação
- 15.3.** O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 15.4.** O presente contrato poderá ser rescindido por ato unilateral da **LOCATÁRIA**, pela inexecução total ou parcial das obrigações assumidas ou das demais cláusulas e condições contratuais, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, Resolução ANA nº 122/2019 e Portaria IGAM nº 39/2022, sem que caiba à **LOCADORA** o direito a indenizações de qualquer espécie.
- 15.5.** Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos do Processo Administrativo, assegurado à **LOCADORA** o direito ao contraditório e a prévia e ampla defesa.

15.6. Na hipótese de rescisão administrativa, além das demais sanções cabíveis, a **LOCATÁRIA** poderá:

- a) reter, a título de compensação, os créditos devidos à **LOCADORA** e cobrar as importâncias por ela recebidas indevidamente;
- b) cobrar da **LOCADORA** multa de 10% (dez por cento), calculada sobre o saldo reajustado do objeto contratual não executado; e
- c) cobrar indenização suplementar se o prejuízo for superior ao da multa.

15.7. Em caso de encerramento de Contrato de Gestão que lastreia a presente contratação, o órgão gestor poderá, a seu critério, assumir a execução do contrato.

CLÁUSULA DEZESSEIS: DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E DEMAIS PENALIDADES

16.1. A inexecução dos serviços, total ou parcial, a execução imperfeita, a mora na execução ou qualquer inadimplemento ou infração contratual, sujeitará a **LOCADORA**, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber, às seguintes penalidades, que deverão ser graduadas de acordo com a gravidade da infração:

16.1.1. advertência;

16.1.2. multa administrativa;

16.1.3. impedimento de licitar e contratar com a AGEVAP/AGEDOCE;

16.1.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a AGEVAP/AGEDOCE.

16.2. A sanção administrativa deve ser determinada de acordo com a natureza e a gravidade da falta cometida.

16.3. Quando a penalidade envolver prazo ou valor, a natureza e a gravidade da

falta cometida também deverão ser consideradas para a sua fixação.

- 16.4.** A imposição das penalidades é de competência exclusiva do Diretor Presidente da AGEVAP/AGEDOCE, após a abertura do devido processo legal e análise jurídica.
- 16.5.** A multa administrativa, prevista no item 16.1.2:
- 16.5.1.** corresponderá ao valor de até 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato, aplicada de acordo com a gravidade da infração e proporcionalmente às parcelas não executadas;
 - 16.5.2.** poderá ser aplicada cumulativamente a qualquer outra;
 - 16.5.3.** não tem caráter compensatório e seu pagamento não exime a responsabilidade por perdas e danos das infrações cometidas;
 - 16.5.4.** deverá ser graduada conforme a gravidade da infração;
 - 16.5.5.** nas reincidências específicas, deverá corresponder ao dobro do valor da que tiver sido inicialmente imposta, observando-se sempre o limite de 20% (vinte por cento) do valor do contrato.
- 16.6.** O impedimento de licitar e contratar com a AGEVAP/AGEDOCE, prevista no item 16.1.3:
- 16.6.1.** não poderá ser aplicada em prazo superior a 2 (dois) anos;
 - 16.6.2.** sem prejuízo de outras hipóteses, deverá ser aplicada quando o adjudicatário faltoso, sancionado com multa, não realizar o depósito do respectivo valor, no prazo devido.
- 16.7.** A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a AGEVAP/AGEDOCE, prevista no item 16.1.4, perdurará pelo tempo em que durarem os motivos determinantes da punição, observados os prazos dispostos no artigo 156, §5º da Lei Federal nº 14.133/2021, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a **LOCADORA** ressarcir aos

prejuízos causados.

- 16.8.** As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do artigo 163 da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 16.9.** O atraso injustificado no cumprimento das obrigações contratuais sujeitará a **LOCADORA** à multa de mora de 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia útil que exceder o prazo estipulado, a incidir sobre o valor do saldo não atendido, respeitado o limite do artigo 412 do Código Civil, sem prejuízo da possibilidade de rescisão unilateral do contrato pela **LOCATÁRIA** ou da aplicação das sanções administrativas.
- 16.10.** A aplicação de sanção não exclui a possibilidade de rescisão administrativa do contrato, garantido o contraditório e a defesa prévia, bem como a reparação integral do dano causado à **LOCATÁRIA**.
- 16.11.** A aplicação de qualquer sanção será antecedida de intimação do interessado que indicará a infração cometida, os fatos e os fundamentos legais pertinentes para a aplicação da penalidade, assim como a penalidade que se pretende imputar e o respectivo prazo e/ou valor, se for o caso.
- 16.12.** Ao interessado será garantido o contraditório e a defesa prévia.
- 16.13.** A defesa prévia do interessado será exercida no prazo de 5 (cinco) dias úteis, no caso de aplicação da penalidade prevista no item 16.1.1. e no prazo de 15 (quinze) dias úteis, no caso dos itens 16.1.2 a 16.1.4.
- 16.14.** Será emitida decisão conclusiva sobre a aplicação ou não da sanção, pela autoridade competente, devendo ser apresentada a devida motivação, com a demonstração dos fatos e dos respectivos fundamentos jurídicos.
- 16.15.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente, ou, ainda, compensada de outro instrumento contratual

ativo firmado entre a **CONTRATADA** e a **AGEVAP** e/ou suas filiais.

CLÁUSULA DEZESSETE – DO RECURSO AO JUDICIÁRIO:

- 17.1.** As importâncias decorrentes de quaisquer penalidades impostas à **LOCADORA**, inclusive as perdas e danos ou prejuízos que a execução do contrato tenha acarretado, quando superiores à garantia eventualmente prestada ou aos créditos que a **LOCADORA** tenha em face da **LOCATÁRIA**, que não comportarem cobrança amigável, serão cobrados judicialmente
- 17.2.** Caso a **LOCATÁRIA** tenha de recorrer ou comparecer a juízo para haver o que lhe for devido, a **LOCADORA** ficará sujeita ao pagamento, além do principal do débito, da pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor da ação, dos juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, despesas de processo e honorários de advogado, estes fixados, desde logo, em 20% (vinte por cento) sobre o valor em litígio.

CLÁUSULA DEZOITO – DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA:

- 18.1.** O presente contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência no todo ou em parte, a não ser com prévio e expresso consentimento da **LOCATÁRIA** e sempre mediante instrumento próprio, devidamente motivado.
- 18.2.** O cessionário ficará sub-rogado em todos os direitos e obrigações do cedente e deverá atender a todos os requisitos de habilitação estabelecidos no instrumento convocatório e legislação específica.
- 18.3.** Mediante despacho específico e devidamente motivado, poderá a **LOCATÁRIA** consentir na cessão do contrato, desde que esta convenha ao interesse público e o cessionário atenda às exigências previstas no edital da licitação.

CLÁUSULA DEZENOVE – EXCEÇÃO DE INADIMPLEMENTO:

- 19.1.** Constitui cláusula essencial do presente contrato, de observância obrigatória por parte da **LOCADORA**, a impossibilidade, perante a **LOCATÁRIA**, de opor, administrativamente, exceção de inadimplemento, como fundamento para a interrupção unilateral das obrigações contratuais.
- 19.2.** É vedada a suspensão do contrato a que se refere o artigo 137, §3º, II da Lei Federal nº 14.133/2021, pela **LOCADORA**, sem a prévia autorização judicial.

CLÁUSULA VINTE – DOS CASOS OMISSOS:

- 20.1.** Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela **LOCATÁRIA**, segundo as disposições contidas na Resolução ANA nº 122/2019 e Portaria IGAM nº 39/2022, na Lei Federal nº 8.078/1990 - Código de Defesa do Consumidor, na Lei Complementar nº 123/2006, na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 10.406/2002, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA VINTE E UMA – DA PUBLICAÇÃO DO CONTRATO:

- 21.1.** Após a assinatura do contrato deverá seu extrato ser publicado no prazo de 20 (vinte) dias úteis, correndo os encargos por conta da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA VINTE E DUAS – DA GARANTIA

- 22.1.** Como garantia de todas as obrigações ora assumidas, a **LOCATÁRIA** entrega à **LOCADORA**, o valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), equivalente a 03 (três) meses de aluguel, a título de caução, nos termos dos art. 37, I e 38, §2º, da Lei nº 8.245/1991, a ser depositado juntamente com o primeiro pagamento do aluguel.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS - DA PROTEÇÃO DE DADOS

- 23.1.** Por meio deste instrumento as PARTES se autorizam mutuamente a tratar os dados necessários para a assinatura do instrumento, prestação de contas e transparência, bem como para a consecução do objeto contratual, conforme definido em seu ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA.
- 23.2.** A **LOCADORA** se obriga a seguir as diretrizes da Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD) quando tratar dados pessoais de colaboradores da AGEDOCE ou de membros de Comitês por ela atendidos, ou oriundos da consecução do objeto contratual, obrigando-se a não os compartilhar com terceiros, sem a devida autorização do titular de dados.
- 23.3.** Todas as comunicações em relação a dados pessoais tratados no presente documento, deverão ser realizadas entre o Encarregado de Dados da **LOCATÁRIA** encarregado.lgpd@agedoce.org.br e o Encarregado de Dados da **LOCADORA** encarregado robertocmpereira@gmail.com.
- 23.3.1.** A **LOCADORA** se compromete a comunicar à **LOCATÁRIA** o nome, endereço de e-mail e telefone de contato de seu Encarregado de Dados.

CLÁUSULA VINTE E QUATRO – DO FORO DE ELEIÇÃO:

- 24.1.** Fica eleito o Foro da Cidade de Governador Valadares/MG, para dirimir qualquer litígio decorrente do presente contrato que não possa ser resolvido por meio amigável, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
- 24.2.** E, por estarem assim acordes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste contrato, firmam as PARTES o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de testemunhas abaixo firmadas.

Governador Valadares/MG, na data da última assinatura.

ALINE RAQUEL DE
ALVARENGA:0753
0836714

Assinado de forma digital
por ALINE RAQUEL DE
ALVARENGA
Dados: 2025.12.26
17:13:03 -03'00'

ALINE RAQUEL DE ALVARENGA

Diretora-Presidente Interina

AGEVAP/AGEDOCE/AGEGRANDE



ALEX CARDOSO PEREIRA

Diretor-Executivo Interino

AGEDOCE

ROBERTO CARLOS
MELO

PEREIRA:46738690606

Assinado de forma digital
por ROBERTO CARLOS MELO
PEREIRA:
Dados: 2025.12.24 10:08:06
-03'00'

ROBERTO CARLOS MELO PEREIRA

Representante Legal

CORPUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA


TESTEMUNHAS:

Documento assinado digitalmente
 **FELIPE STEFAN COSTA CASTRO**
Data: 26/12/2025 08:51:49-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NOME: Felipe Stefan Costa Castro

CPF: [REDACTED]

RG: [REDACTED]


Documento assinado digitalmente
 **MAIRA SANTANA MIRANDA PORTO**
Data: 26/12/2025 09:44:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NOME: Maíra Santana Miranda Porto


CPF: [REDACTED]

RG: [REDACTED]

Conferido:

Documento assinado digitalmente
 **BRUNO VARGAS VILELA DE ANDRADE**
Data: 23/12/2025 10:59:10-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Bruno Vargas Vilela de Andrade
Assessoria Jurídica

Documento assinado digitalmente
 **MARISA SOARES PACHECO**
Data: 23/12/2025 16:30:52-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Marisa Soares Pacheco
Controle Interno