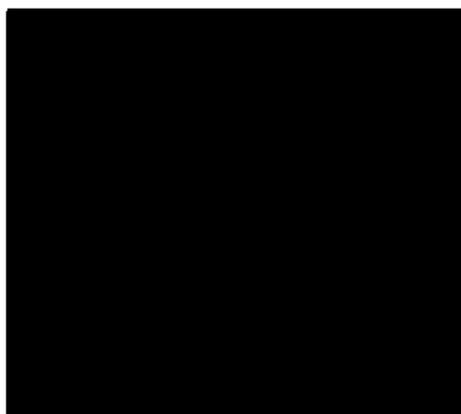


CONTRATO AGEVAP – FILIAL GOVERNADOR VALADARES Nº 03/2022

CONTRATO Nº 03/2022 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DA AGEVAP – FILIAL GOVERNADOR VALADARES-MG, QUE ENTRE SI CELEBRAM A ASSOCIAÇÃO PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO PARAÍBA DO SUL – AGEVAP – FILIAL GOVERNADOR VALADARES-MG, ENTIDADE DELEGATÁRIA E EQUIPARADA ÀS FUNÇÕES DE AGÊNCIA DE ÁGUA DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO DOCE, E A EMPRESA CORPUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A ASSOCIAÇÃO PRÓ-GESTÃO DAS ÁGUAS DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO PARAÍBA DO SUL – AGEVAP - FILIAL GOV. VALADARES - MG, Entidade Delegatária e Equiparada às funções de Agência de Água da Bacia Hidrográfica do Rio Doce, associação civil de direito privado, autônoma, com fins não econômicos, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.422.000/0002-84, e-mail: institucional@agedoce.org.br, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, André Luis de Paula Marques, [REDACTED] portador da carteira de identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] e por seu Assessor, Fabiano Henrique da Silva Alves, brasileiro, [REDACTED] portador da cédula de identidade nº [REDACTED] expedida pela [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e, de outro lado, a empresa **CORPUS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 39.401.531/0001-21, com sede na Av. Brasil, nº 3277, loja 03, centro, nesta cidade, e-mail: robertocmpereira@gmail.com, neste ato representada por seu sócio Roberto Carlos Melo Pereira, brasileiro, [REDACTED]



portador da cédula de identidade [REDACTED] inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, celebram 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, nos termos da Resolução ANA nº 122/2019, e Lei Federal n.º 8.666/93 e suas alterações, aplicando-se a este Contrato suas disposições irrestrita e incondicionalmente, bem como pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:

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 1023, Centro, nesta cidade de Governador Valadares-MG, 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.

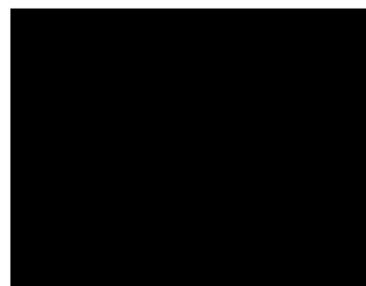
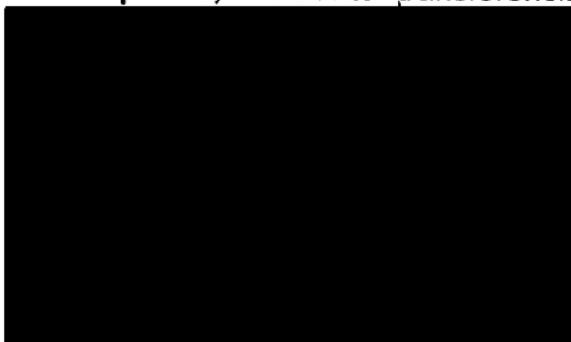
CLÁUSULA SEGUNDA - DO PRAZO E PRORROGAÇÃO:

O prazo de duração do presente Contrato é de 45 (quarenta e cinco) meses, com vigência a partir da data de sua assinatura, a partir de primeiro de abril de 2022 e publicação no endereço eletrônico da AGEVAP – Filial Governador Valadares-MG, podendo ser prorrogado pelas partes com as devidas justificativas, nos termos da legislação normativa vigente, sempre mediante Termo Aditivo, não sendo admitida em hipótese alguma a forma tácita.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

A **Locatária** se obriga a pagar o valor de R\$ 10.450,00 (dez mil quatrocentos e cinquenta reais) por mês, a ser efetuado todo **quinto dia útil do mês subsequente**, mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº

2/10



27.526-0, agência 0219 do Banco Itaú, de titularidade da **Locadora**, valendo como comprovante da efetiva transferência o recibo de quitação do valor da locação.

Parágrafo primeiro: REAJUSTE: O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA acumulado no período.

Parágrafo segundo: 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. A inadimplência da **Locatária** gerará a faculdade do **locador** em rescindir de plano o presente instrumento.

Parágrafo terceiro: 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 ramo de atividade da Associação em ações ligadas a gestão de recursos hídricos, sendo vedada a alteração desta finalidade sem a expressa concordância por escrito da **Locadora**.

Parágrafo primeiro: A **Locatária** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, quer 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**.

Parágrafo segundo: A **Locatária** obriga-se pela total observância da legislação Federal, Estadual e Municipal, responsabilizando-se pela plena reparação dos danos causados ao imóvel ou a terceiros sejam de pequena ou grande monta.

Parágrafo terceiro: A **Locatária** se obriga pela perfeita conservação do imóvel locado, obedecendo as posturas Municipais quanto ao passeio, saneamento etc., obrigando-se ainda, a não causar incômodos de qualquer natureza aos vizinhos.

Parágrafo quarto: 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.

Parágrafo quinto: Compromete-se a **Locatária** a transferir a conta de luz e força para o seu nome, 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.

Parágrafo sexto: Qualquer benfeitoria ou construção que seja destinada ao imóvel objeto deste, deverá, de imediato, ser submetida à autorização expressa da **Locadora**. 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.

Parágrafo sétimo: Ficará a cargo da **Locatária** a obtenção de todos os pré-requisitos para a efetivação da atividade a ser realizada por ela, tais como alvará, licença e autorização perante os órgãos públicos competentes, bem como o pagamento de todos os emolumentos, taxas e despesas decorrentes da implantação, consecução e paralisação de suas atividades.

Parágrafo oitavo: Obriga-se a **Locatária** a contratar em até 04 meses do início do contrato, seguro total sobre o imóvel, com apólice a favor da **Locadora**, na seguradora de sua preferência, mantendo-o segurado até o final do prazo contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

Será elaborado laudo de vistoria do imóvel a ser assinado pelas partes contratantes e que passará a integrar o presente contrato de locação, obrigando-se a **Locatária**, desde já, a fazer todas as obras de conservação do imóvel que se tornarem necessárias e devolvê-lo, quando da rescisão da presente locação, nas mesmas condições que constará no laudo de vistoria, inclusive com pintura nova.

Parágrafo primeiro: Fica expressamente facultado à **Locadora**, durante a locação, vistoriar o imóvel ora locado, sempre que entender conveniente ou necessário, desde que marcados dia e horário com antecedência. Se feita a vistoria for constatado quaisquer danos nos aparelhos, paredes, e instalações do imóvel, a **Locadora** notificará a **Locatária** para que no máximo em 10 (dez) dias, proceda aos reparos necessários, correndo as respectivas despesas por conta da **Locatária**.

Parágrafo segundo: Não atendidos pela **Locatária** os termos da notificação a que se refere o parágrafo anterior, a **Locadora** mandará executar os consertos ou reparos necessários por pessoa ou empresa de sua livre escolha, ficando a **Locatária** obrigada ao pagamento de todos os gastos verificados.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes desta contratação serão pagas com recursos oriundos da cobrança pelo uso dos recursos hídricos na Bacia Hidrográfica do Rio Doce, repassados pela Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico - ANA, conforme Contrato de Gestão nº 034/ANA/2020 e seus respectivos aditivos, bem como pelos recursos repassados pelo Instituto Mineiro de Gestão das Águas – IGAM, conforme Contrato de Gestão nº 001/IGAM/2020 e seus respectivos aditivos.

Parágrafo Primeiro: O valor da contratação será custeado conforme proporção abaixo:

- Contrato de Gestão 034/ANA/2020 – 40% do valor.
- Contrato de Gestão 001/IGAM/2020 – 60% do valor.

Parágrafo Segundo: A proporção da partilha do recurso acima disposto, poderá ser alterada pela **Locatária** nos casos de atraso, retenção ou ausência no repasse de recursos por parte da ANA e do IGAM, que comprometa o pagamento da despesa.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de não realização de novo Contrato de Gestão, aditamento contratual ou prorrogação dos atuais Contratos de Gestão com a ANA ou IGAM, de forma a caracterizar a ausência de relação contratual com um dos referidos Órgãos Gestores, estará automaticamente suspensa a utilização do correspondente recurso, passando o valor total do presente contrato ser suportado pelo(s) Contrato(s) de Gestão remanescente(s) que mantiver(em)-se vigente(s).

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS ATOS DE INFORMAÇÃO ENTRE OS CONTRATANTES

Toda e qualquer comunicação e/ou notificação a ser procedida por qualquer das partes em razão do pactuado neste instrumento deverá ser formalizado por escrito e enviada ao interessado, por e-mail ou carta registrada, confirmada por carta com aviso de recebimento, para os endereços constantes no preâmbulo.

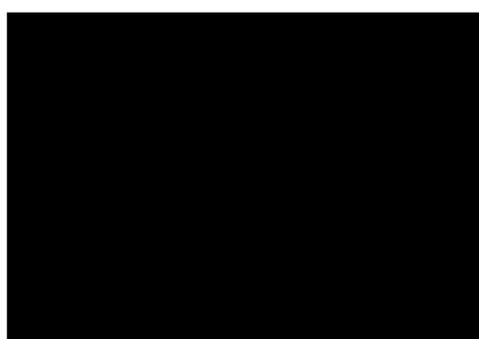
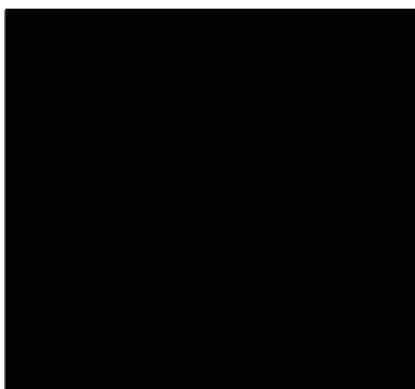
CLÁUSULA OITAVA - NORMAS E DOCUMENTOS PARA ENCERRAMENTO DA LOCAÇÃO

Ao solicitar a vistoria para entrega do imóvel a **Locatária** já deverá ter desocupado o imóvel, realizado os consertos porventura necessários e pintura, assim como entregar à **Locadora**: três últimas contas e consumo final da Cemig com encerramento do contrato de fornecimento de energia; realizado o consumo final de fornecimento de água; guias de pagamento de IPTU, da Taxa de Resíduos Sólidos e da Taxa de Incêndio referente a todo o período da locação.

Parágrafo primeiro: Não observando o descrito nesta cláusula a **Locatária** permanecerá responsável pelo aluguel e encargos até que cumpra totalmente as normas específicas para encerramento da locação.

Parágrafo segundo: A locação somente termina com a devolução das chaves contra recibo firmado pela Locadora, depois de satisfeitas ou atendidas pela **Locatária** todas as obrigações estabelecidas neste contrato, seus aditivos, laudo de vistoria e anexos, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves no imóvel, ou em qualquer outro lugar, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser à **Locadora**, mediante recibo.

Parágrafo terceiro: A **Locadora** somente dará quitação do aluguel e recibo das chaves depois de vistoriar o imóvel, o que se fará no prazo de 05 (cinco) dias úteis, depois de pedido, por escrito da **Locatária** – com 30 (trinta) dias de antecedência [Art. 6º, Lei 8.245/91], correndo o aluguel por sua conta, até a data do término da vistoria, se com esta ficar constatado estar o imóvel, em perfeitas condições. Se de maneira diversa, for constatado o não cumprimento do disposto neste contrato, a **Locadora** não expedirá o Termo de Rescisão e Quitação Final, e ainda que desocupado o imóvel e entregue as chaves para vistoria, continuará a **Locatária** respondendo por aluguéis e encargos do contrato, até que seja sanada a falta.



CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

O Contrato deverá ser executado, fielmente, de acordo com as cláusulas avençadas respondendo o inadimplente pelas consequências da inexecução total ou parcial conforme Cláusula Décima.

Parágrafo Único: A **Locatária** designará um de seus funcionários para ser Gestor do Contrato, que será responsável pela fiscalização da execução do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO E MULTA POR INFRAÇÃO

No caso de rescisão do presente contrato, por culpa de qualquer das partes contratantes, a parte culpada pagará à outra, multa equivalente ao valor de 10% (dez) do valor total do contrato aluguéis vigentes à época, proporcionalmente ao período restante do contrato, sem prejuízo da composição de perdas e danos que em juízo, se a tanto chegar, forem apurados, e quaisquer outros cabíveis e aplicáveis à espécie. A desapropriação, dação, permuta, doação, venda do imóvel não se enquadra em rescisão ou quebra de contrato, inexistindo multa a ser paga por parte da **Locadora**.

Parágrafo primeiro: Sujeitar-se-á a **Locatária**, além da rescisão contratual de pleno direito e conseqüente despejo, ao pagamento da multa de 10% (dez) do valor do contrato, proporcionalmente ao período restante do contrato, mais perdas e danos ocasionados ao imóvel, se ocorrer qualquer um dos seguintes casos:

- a) Se a **Locatária** deixar de pagar o aluguel de 03 (três) meses consecutivos e demais encargos da locação estipulados nos prazos e formas previstos;
- b) Deixar a **Locatária** de quitar o prêmio da respectiva apólice de seguro contra incêndio;

c) Recusar a **Locatária** de assinar o laudo de vistoria do imóvel que será elaborado oportunamente (parágrafo primeiro da cláusula quinta).

Parágrafo segundo: Eventual tolerância da **Locadora** para com qualquer infração contratual, atraso no pagamento dos aluguéis, taxas ou impostos, não constituirá motivo para que a **Locatária** alegue novação.

Parágrafo terceiro: A rescisão do Contrato poderá ser amigável, por acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CAUÇÃO

Como garantia de todas as obrigações ora assumidas, a **Locatária** entrega à **Locadora**, o valor de R\$ 31.350,00 (trinta e um mil, trezentos e cinquenta reais), equivalente a três (03) meses de aluguel, a título de caução, nos termos dos artigos 37, I e 38, § 2º da Lei 8.245/91, a ser depositado no quinto dia útil do mês de maio p. futuro.

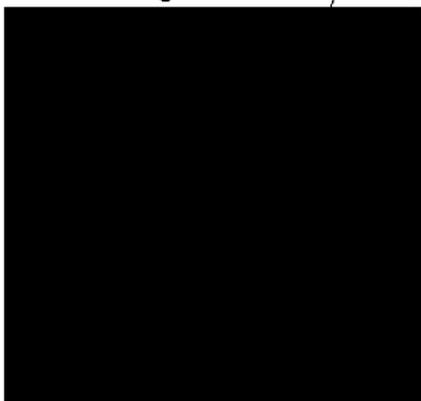
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO E CONTROLE DO CONTRATO

Após a assinatura do Contrato deverá seu extrato ser publicado, até o quinto dia útil do mês subsequente a sua assinatura, correndo os encargos por conta da **Locatária**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO DE ELEIÇÃO

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.

E, por estarem assim justas e convencionadas as partes em todas as condições e cláusulas estabelecidas neste Contrato, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual forma e teor, depois de lido e achado conforme, em presença de





testemunhas abaixo firmadas, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos a partir de sua assinatura.

Governador Valadares/MG, 01 de abril de 2022.

[Redacted Signature]

[Redacted Signature]

LOCADORA

Roberto Carlos Melo Pereira
Representante Legal
Corpus Empreendimentos
Imobiliários Ltda

LOCATÁRIA

André Luís de Paula Marques
Diretor-Presidente
AGEVAP

[Redacted Signature]

LOCATÁRIA

Fabiano Henrique da Silva Alves
Assessor
AGEVAP

Filial Governador Valadares/MG

[Redacted Signature]

TESTEMUNHAS:

Nome: MIQUIAS CALEBE DONDE

CPF: [Redacted]

RG: [Redacted]

[Redacted Signature]

TESTEMUNHAS:

Nome: MARISSA SOARES PACHECO

CPF: [Redacted]

RG: [Redacted]