

=====

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL “NÃO RESIDENCIAL”**

=====

**DL 2025-06**  
**DGCO nº 00601/2025**  
**OC nº 195753**

**LOCADOR:** **PARMENIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.258.972/0001-02, estabelecida no endereço Av. Cel. Colares Moreira, 01, Quadra 46 Sala 05, CEP: 65.075-441, Renascença, São Luís/MA, neste ato representado na forma de seus atos constitutivos pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is) ao final qualificado(s) e assinado(s), de agora em diante denominado simplesmente **LOCADOR**.

**LOCATÁRIA:** **BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**, com sede na cidade de Brasília/DF, SEP/508 Conjunto "C" Lote 07 - Cep: 70.740-543, inscrita no CNPJ sob o nº 42.318.949/0013-18, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos pelo(s) seu(s) representante(s) legal(is) ao final qualificado(s) e assinado(s), doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**. **O presente contrato teve sua minuta padrão analisada e aprovada pelos Pareceres Jurídicos nº 598/2020 (OS nº 627534), nº 1166/2022 (OS nº 735193), nº 1698/2022 (OS nº 803401) e N° 2024/3149 (OS nº 1010135).**

**FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA/LEGAL DA CONTRATAÇÃO:** *Dispensa de licitação, Art. 29, Inc. V da Lei 13.303/2016.*

Pelo presente instrumento particular, o **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA** acima qualificados têm firme, justo e acordado o seguinte contrato de locação:

## **OBJETO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA** - Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel, de acordo com as condições e especificações do Anexo 1 deste contrato, que agora o **LOCADOR** dá em locação à **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Único - O imóvel situa-se no endereço: Rua Perdizes, SN, (Esq. c/ Av. Monção), Condomínio Via Manhattan Center III, Torre 2, Pavimento 1, Bairro Renascença, São Luís/MA, CEP: 65.075-340, área construída de 536,57 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 125.459, do Ofício de Registro de Imóveis de São Luís - MA, para abrigar as instalações do CAT - São Luís.

## **DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO**

**CLÁUSULA SEGUNDA** - A locação é contratada pelo prazo certo e determinado de 60 meses, com seu início a contar da data de assinatura do contrato, quando a **LOCATÁRIA** deverá entregar o imóvel desocupado e nas condições previstas no termo de vistoria, salvo os desgastes e deteriorações do uso normal.

Parágrafo Primeiro - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

Parágrafo Segundo - O contrato poderá ser prorrogado mediante a celebração de termo aditivo.

Parágrafo Terceiro - Toda prorrogação de contrato será precedida da comprovação da vantajosidade para a **LOCATÁRIA**, inclusive mediante a realização de pesquisa de mercado.

## **DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

**CLÁUSULA TERCEIRA** - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.425, de 1991, ficando desde já autorizada a **LOCATÁRIA** a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial do Registro de Imóveis competente, correndo as despesas competentes por conta do **LOCADOR**.

## **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**CLÁUSULA QUARTA** - O **LOCADOR** obriga-se:

- a) entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- c) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- d) fornecer à **LOCATÁRIA** descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- e) pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo,
  - e.1) obras de reformas ou acréscimo que interessem à estrutura integral do imóvel;
  - e.2) pinturas das fachadas e das esquadrias externas;
  - e.3) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
  - e.4) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
  - e.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
  - e.6) contribuição de fundo reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

- f) manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- g) exibir à **LOCATÁRIA**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- h) informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações de titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- i) adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e área do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento da atividade comercial da **LOCATÁRIA**.

## **DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

### **CLÁUSULA QUINTA - A LOCATÁRIA obriga-se:**

- a) pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c) realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- d) restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- e) comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f) consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do **LOCADOR**, sendo assegurado à **LOCATÁRIA** o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- g) entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à **LOCATÁRIA**;
- h) permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- i) acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- j) atestar as notas fiscais/faturas;

- k) utilizar o imóvel exclusivamente para fins comerciais, ficando autorizada a adaptá-lo de acordo com suas conveniências tendo em vista o seu ramo de negócio, adaptações essas que ficarão desde logo incorporadas ao imóvel.

## DA VISTORIA

**CLÁUSULA SEXTA** - Na posse do imóvel pela **LOCATÁRIA** será elaborado TERMO DE VISTORIA, TERMO DE INVENTÁRIO e DOSSIÊ FOTOGRÁFICO, todos, datados, numerados e devidamente rubricados pelas partes.

**CLÁUSULA SÉTIMA** - A **LOCATÁRIA** autoriza o **LOCADOR**, por si ou por quem este indicar, a qualquer tempo, a vistoriar o imóvel sublocado, ficando, desde já avençado que o **LOCADOR** somente vistoriará o imóvel em dia e horário previamente combinados com a **LOCATÁRIA** e dentro de horário comercial.

## DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

**CLÁUSULA OITAVA** - 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, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

Parágrafo Primeiro - A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

Parágrafo Segundo - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como carpetes, divisórias de madeira, ou qualquer outro material, além do aparelho de ar-condicionado poderão ser removidas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

**CLÁUSULA NONA** - A **LOCATÁRIA** recebe o imóvel locado no estado descrito no termo de vistoria e, excetuadas as obras ou reparações que digam respeito à segurança do prédio, obriga-se pelas demais, devendo manter o imóvel e seus pertences em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, notadamente os aparelhos sanitários e de iluminação, vidraças, fechos, pias, torneiras, banheiros, ralos e demais acessórios, a fim de que tudo seja assim restituído no termo da locação, ressalvado o desgaste natural ao uso regular.

## DO VALOR DO ALUGUEL

**CLÁUSULA DÉCIMA** - O valor do aluguel mensal é de R\$ 39.500,00, perfazendo o valor global de R\$ 2.370.000,00.

Parágrafo Único - As despesas com encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (condomínio, IPTU, água e esgoto, energia elétrica etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à **LOCATÁRIA**, serão pagos, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

## DO PAGAMENTO

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA** - O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o dia 10 do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento

de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo **LOCADOR** com antecedência mínima de 10 dias úteis.

Parágrafo Único - Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 5 dias úteis da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente do **LOCADOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA** - O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo fiscal do contrato, do documento de cobrança apresentado pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Primeiro - O “atesto” fica condicionado à verificação da conformidade do documento de cobrança apresentado pelo **LOCADOR** e do regular cumprimento das obrigações assumidas.

Parágrafo Segundo - Quando do pagamento, será a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - A **LOCATÁRIA** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo **LOCADOR**, que porventura não tenha sido acordado no contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor ficará sujeito à multa moratória de 0,067% (zero vírgula zero sessenta e sete por cento) ao dia, até o máximo de 2% (dois por cento), bem como aos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

## **DO REAJUSTE**

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato por todos os signatários, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

Parágrafo Primeiro - O reajuste, decorrente de solicitação do **LOCADOR**, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

Parágrafo Segundo - Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o **LOCADOR** aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação do local em que se situa o imóvel.

## **DA REGULARIDADE FISCAL**

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA** - Durante a vigência deste contrato e ao término do prazo de validade de cada certificado, o **LOCADOR** se obriga a apresentar à **LOCATÁRIA** os seguintes certificados devidamente atualizados:

- a) prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão Unificada, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União - DAU, por elas administrados, inclusive contribuições previdenciárias;
- b) prova de regularidade perante o FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, mediante apresentação do CRF - Certificado de Regularidade de Fundo de Garantia, fornecido pela Caixa Econômica Federal.

Parágrafo Único - O **LOCADOR** estará dispensado de apresentar os documentos de que tratam as alíneas da Cláusula Décima Sexta acima, caso seja possível, à **LOCATÁRIA**, verificar a regularidade da situação do **LOCADOR** por meio de consulta on-line ao SICAF. Após pesquisa da **LOCATÁRIA** que se constate qualquer irregularidade no cadastro do **LOCADOR** junto ao SICAF, o **LOCADOR** deverá ser notificado para apresentação dos documentos listados na Cláusula acima no prazo máximo de 03 (três) dias a contar do recebimento da notificação.

## DA RESCISÃO CONTRATUAL

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA** - A **LOCATÁRIA** poderá rescindir o Contrato a qualquer tempo, desde que o faça através de comunicação por escrito ao **LOCADOR**, com a antecedência mínima de trinta dias e mediante o pagamento, por ocasião da restituição do imóvel, de multa equivalente a dois aluguéis vigentes à época, segundo a proporção prevista no Artigo 4º da lei nº 8.245, de 1991, e no Artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA** - A **LOCATÁRIA** poderá rescindir o presente contrato com base em qualquer intimação das repartições federais, estaduais ou municipais, considerando o imóvel inabitável ou ameaçado de ruir.

Parágrafo Primeiro - Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, entre outros, a **LOCATÁRIA** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

Parágrafo Segundo - Na hipótese de rescisão do presente contrato, em virtude de inadimplemento, ficará a parte inadimplente obrigada a pagar à parte adimplente multa meramente moratória igual a três aluguéis.

## DOS CASOS OMISSOS

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - Os casos omissos ou situações não explicadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pela **LOCATÁRIA**, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, na Lei nº 13.303, de 2016, e no Decreto nº 8.945, de 2016, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de sua transcrição.

## DA SUBLOCAÇÃO

**CLÁUSULA VIGÉSIMA** - A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar ou emprestar o imóvel ora locado, no todo ou em parte, a quem quer que seja, sem o prévio consentimento do

**LOCADOR**, dado por escrito, exceto para empresas do mesmo grupo econômico da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Único - A **LOCATÁRIA** também não poderá transferir este Contrato sem a prévia e expressa autorização do **LOCADOR**.

## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA** - Nos termos da Lei nº 12.846/2013 estarão sujeitas à responsabilização objetiva e civil as pessoas jurídicas pela prática de atos lesivos previstos na referida lei contra a administração pública, nacional e estrangeira, praticados em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá se oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma que não relacionada a este contrato, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

## **PRIVACIDADE, PROTEÇÃO E TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - As partes declaram conhecer e cumprir as leis vigentes envolvendo proteção de dados pessoais, em especial a Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), comprometendo-se a limitar eventual uso de dados pessoais, inclusive de seus representantes, somente para execução do objeto e/ou cumprimento de obrigações acessórias deste contrato, abstendo-se de utilizá-los em proveito próprio ou alheio, para fins comerciais ou quaisquer outros, ressalvadas as hipóteses em que o tratamento seja necessário para o cumprimento legal e regulatório ou exercício regular de direitos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA** - O **LOCADOR** se compromete a:

- i) garantir que os Dados Pessoais serão tratados e transferidos nos termos das Leis de Proteção de Dados Pessoais;
- ii) garantir que sejam tomadas todas as medidas de segurança para Tratamento dos Dados Pessoais;
- iii) empenhar esforços razoáveis para assegurar que a CONTRATADA possa cumprir com as obrigações contratuais resultantes das presentes cláusulas;
- iv) responder às consultas de Titulares, da Autoridade Nacional e/ou autoridades competentes em relação ao Tratamento de Dados Pessoais. As respostas serão dadas num prazo razoável, de acordo com as Leis de Proteção de Dados Pessoais.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA** - São partes integrantes deste contrato, independentemente de transcrição ou futuras atualizações:

- i) a Política de Privacidade da **LOCATÁRIA**, disponível no sítio eletrônico <https://bbts.com.br/index.php/politicas>;
- ii) a Política de Segurança da Informação, disponível no sítio eletrônico <https://bbts.com.br/index.php/politicas>;
- iii) o Inventário de Tratamentos de Dados Pessoais, mantido entre as partes, para relacionar todas as operações realizadas em virtude deste contrato, contendo: hipóteses legais, finalidades específicas, tipos de dados, tipos de tratamentos, duração dos tratamentos, informações acerca de compartilhamento de dados pessoais com entidades públicas e privadas, possíveis transferências internacionais de dados, responsabilidades dos agentes que realizarão o tratamento, a origem dos dados e a forma com os dados são tratados.

Parágrafo Primeiro - O **LOCADOR** declara que seguirá as orientações da Política de Privacidade da **LOCATÁRIA**, inclusive as suas atualizações, as quais serão informadas por meio de mensagem eletrônica, sobre as novas versões.

Parágrafo Segundo - As obrigações de sigilo e processamento dos dados pessoais impostos ao **LOCADOR** se estendem a seus prepostos e subcontratados (se autorizado em contrato), garantindo que o acesso aos dados pessoais somente seja concedido às pessoas designadas para executar as atividades descritas neste Contrato e que estejam sob obrigação de confidencialidade com relação aos dados pessoais tratados.

Parágrafo Terceiro - Para o cumprimento desta cláusula, o **LOCADOR** se compromete a firmar Acordos de Confidencialidade e de não divulgação que reflitam a criticidade dos dados tratados e/ou compartilhados.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA** - O **LOCADOR** se compromete a cooperar e a fornecer à **LOCATÁRIA**, no prazo por ela estabelecido, todas as informações relacionadas ao tratamento de Dados Pessoais que estiverem sob sua custódia e que sejam necessárias para responder às solicitações ou reclamações feitas com fundamento na Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

Parágrafo Primeiro - O **LOCADOR** se certificará que seus empregados, representantes, e prepostos agirão de acordo com a finalidade do Contrato, as leis de proteção de dados e as instruções transmitidas pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Segundo - O **LOCADOR**, sempre que for solicitado pela **LOCATÁRIA**, deverá fornecer por escrito documentação e relatório sobre as medidas de segurança e proteção dos dados implementados para o tratamento dos dados relacionados à execução deste contrato.

Parágrafo Terceiro - O **LOCADOR** indenizará a **LOCATÁRIA** por eventuais danos que esta venha a sofrer em decorrência de uso indevido dos dados pessoais por parte da **CONTRATADA**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** - Todos os dados e informações enviados pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** deverão ser excluídos pelo **LOCADOR** em até 10 (dez) dias úteis após o término da locação, sendo comprovado o ato por meio de documento apresentado em 05 (cinco) dias úteis.

## **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA** - A **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a colocar em qualquer parte do imóvel locado, no interior ou no exterior, a forma de publicidade que melhor lhe convier, a qual não se incorporará ao imóvel e por isso poderá ser retirada a qualquer tempo, respeitadas as posturas municipais e, quando for o caso, a convenção de condomínio e o regulamento interno do edifício.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA** - O **LOCADOR** declara neste ato que está ciente, conhece e entende os termos da Lei Anticorrupção nº 12.846/2013 e, por si e por seus administradores, diretores, funcionários e agentes, bem como seus sócios que venham a agir em seu nome, se obriga a abster-se de qualquer atividade que constitua violação das disposições dos termos da lei mencionada.

Parágrafo Primeiro - O **LOCADOR** declara conhecer e corroborar com os princípios constantes no Código de Ética e Normas de Conduta da **LOCATÁRIA**, disponível na internet no endereço <http://www.bbts.com.br> / A Empresa / A BBTS / Ética / Código de Ética e Normas de Conduta da BBTS.

Parágrafo Segundo - O **LOCADOR** declara, ainda, conhecer e corroborar com as diretrizes constantes na Política de Relacionamento com fornecedores da **LOCATÁRIA**, disponível na Internet no endereço: [<http://www.bbts.com.br> / A Empresa / Políticas / Política de Relacionamento com Fornecedores].

Parágrafo Terceiro - O **LOCADOR** declara conhecer e corroborar com as diretrizes constantes na Política de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e ao Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em massa da **LOCATÁRIA**, disponível na Internet no endereço <http://www.bbts.com.br>, e, também, que divulga tais diretrizes a seus funcionários alocados na execução do objeto deste contrato.

Parágrafo Quarto - O **LOCADOR** declara também concordar com a possibilidade de realização de auditorias por parte da **LOCATÁRIA** visando verificar o cumprimento das cláusulas contratuais e o comprometimento com o seu Código de Ética e Normas de Conduta e Programa de Compliance, devendo o escopo da auditoria ser definido e avaliado mediante os riscos do contrato.

Parágrafo Quinto - Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá se oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de

corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma que não relacionada a este contrato, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

Parágrafo Sexto - O **LOCADOR** compromete-se a praticar a governança corporativa de modo a dar efetividade ao cumprimento das obrigações contratuais em observância à legislação aplicável com ênfase nos princípios, normas e práticas de Integridade estabelecidos no Programa de Compliance da BBTS, disponível na Internet no endereço <http://www.bbts.com.br>.

Parágrafo Sétimo - A **LOCATÁRIA** recomenda ao **LOCADOR** a implantação de Programa de Integridade, caso essa ainda não possua.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA** - Fica a CONTRATADA ciente de que, a critério da CONTRATANTE, poderá ser efetuada Pesquisa de Pessoa Exposta Politicamente (PEP).

## **DO FORO**

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMEIRA** - As partes contratantes elegem o foro da cidade onde está situado o imóvel locado, para dirimir quaisquer demandas resultantes deste contrato, podendo, no entanto, o **LOCADOR** optar pelo da sede da **LOCATÁRIA**, se assim o desejar. A parte vencida pagará todas as despesas judiciais ou extrajudiciais que se verificarem, além dos honorários de advogado fixados judicialmente nos termos da legislação processual civil.

E por estarem assim justas e contratadas, assinam as partes o presente instrumento particular.

## **INDICAÇÃO DOS SIGNATÁRIOS:**

### **CONTRATANTE: BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**

**Nome:** Gruwer Iuri Maciel Nascimento  
**Cargo:** Gerente Executivo

**Nome:** Ananias Pereira Da Silva Neto  
**Cargo:** Diretor

### **LOCADOR: PARMENIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

**Nome:** Igor Vidal de Carvalho  
**Cargo:** Sócio Administrador

## ANEXO Nº 1 DO CONTRATO

### ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

#### 1. Objeto:

1.1. Locação de imóvel não residencial para atendimento às operações do Centro de Assistência Técnica São Luís (CAT-SLU), conforme condições e exigências estabelecidas neste documento.

#### 2. Especificações técnicas:

2.1. O imóvel deverá estar em conformidade com as seguintes especificações:

2.1.1. Preferencialmente, deverá estar preparado para operação.

2.1.2. Possuir área útil aproximada de 500 m<sup>2</sup>, com variação permitida de até 50 m<sup>2</sup> para menos ou até 150 m<sup>2</sup> para mais.

2.1.3. Estar de acordo com os parâmetros estabelecidos na Norma NBR 9050 e Lei nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000, apresentando plenas condições de acessibilidade ao ambiente interno do imóvel.

2.1.4. Possuir fornecimento de energia elétrica, com medição individualizada.

2.1.5. Possuir fornecimento de água encanada e esgoto, com medição individualizada.

2.1.6. Atender à demanda necessária de sanitários para a operação ou garantir condições para que sejam expandidos, se necessário.

2.1.7. Estar próximo a grandes avenidas e rodovias, de modo a facilitar o deslocamento de funcionários.

2.1.8. Não estar sujeito a alagamentos em sua via principal ou em vias adjacentes.

2.1.9. As instalações elétricas, como iluminação e tomadas da rede comum e da rede estabilizada, deverão estar em pleno funcionamento.

2.1.10. Estar em conformidade com as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros do Maranhão.

2.1.11. Apresentar iluminação natural e/ou ventilação, por meio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou áreas abertas.

2.1.12. Possuir ou garantir condições para distribuição de cabeamento lógico em todo imóvel.

2.1.13. O imóvel deverá ter disponibilidade de provedores de link de rede e dados.

2.2. No âmbito de condições operacionais, o imóvel deverá:

2.2.1. Fornecer condições para a instalação dos seguintes ambientes: estoque, administrativo do estoque, laboratório, administrativo do CAT, sala de reunião, recepção para clientes, sala da gerência regional, sala de treinamento e copa.

2.2.2. O ambiente de estoque deve ser em vão livre e dispor de área suficiente para acomodar as necessidades operacionais.

2.2.3. Os ambientes de recepção/expedição, estoque, administrativo do estoque, laboratório e, se possível, de treinamento, devem ser preferencialmente alocados no mesmo piso para facilitar o trânsito de peças entre eles e ser acessíveis. Estes devem estar no piso térreo, com rampa, se necessário, ou em subsolos com acesso para veículos.

2.2.4. Fornecer condições ou possibilidade de adaptação para carga e descarga de peças através de veículos leves e caminhões de pequeno porte.

2.2.5. Possuir ambiente para copa ou fornecer espaço e infraestrutura adequados para sua criação.

2.3. O imóvel deve localizar-se no município de São Luís e:

2.3.1. Estar atendido pela rede de transporte público regular.

2.3.2. Possuir bom entorno comercial, de modo a proporcionar maior segurança no deslocamento dos funcionários.

2.3.3. Estar localizado próximo a grandes avenidas e rodovias para facilitar a logística de envio e recebimento de peças, além do deslocamento dos funcionários.

2.3.4. Fornecer condições de segurança institucional, patrimonial, pessoal e documental.

2.3.5. Proporcionar condições estruturais para, se necessário, adequar *layout*, de modo a atender às necessidades demandadas da operação, bem como à acomodação do quadro funcional.

2.4. O imóvel deverá possuir a seguinte documentação vigente e REGULAR:

2.4.1. Cópia da Certidão de inteiro teor do imóvel (contendo informações da matrícula, averbações e registros);

2.4.2. Cópia do Habite-se;

2.4.3. Cópia do último ou atual IPTU;

2.4.4. Cópia da Certidão de Quitação Fiscal da Prefeitura, dentro do prazo de validade;

2.4.5. Cópia do Certificado de aprovação do Corpo de Bombeiros;

2.4.6. Plantas da edificação (no mínimo as plantas de arquitetura e, se possível, estrutural e elétrica);

2.5. O LOCADOR deverá enviar a seguinte documentação vigente e REGULAR:

### **2.5.1. Se pessoa jurídica:**

2.5.1.1. Procuração pública ou particular, ou ainda documento legal que comprove poderes do representante da empresa ou do órgão para assinatura de contratos;

2.5.1.2. Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais, à dívida ativa da União e tributos previdenciários (INSS);

2.5.1.3. Certidão de Regularidade de Situação (CRS) perante o FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço);

2.5.1.4. Aptidão à contratação pela BBTS;

2.5.1.5. Declaração de aptidão - FQ415-003.

### **2.5.2. Se pessoa física:**

2.5.2.1. Cópia da cédula de identidade;

2.5.2.2. Cópia do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

2.5.2.3. Cópia de comprovante de residência;

2.5.2.4. Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais, à dívida ativa da União e tributos previdenciários (INSS).

## **3. Subcontratação:**

3.1. Não será admitida a subcontratação total ou parcial do objeto do LOCADOR.

#### **4. Condições de Entrega:**

4.1. O imóvel deverá ser disponibilizado para a LOCATÁRIA em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato de locação.

4.2. Na data da entrega das chaves, o imóvel deverá estar em perfeitas condições de utilização, conforme previsto na proposta de locação. Isso inclui itens como pintura, limpeza de pisos e paredes, estrutura sem danos e equipamentos, como elevadores e bombas, devidamente revisado, ou conforme acordo com o Locador.

#### **5. Informações de Faturamento:**

CNPJ de faturamento: 42.318.949/0054-96

Endereço de faturamento: Rua Monção, 244-258, Ed. Via Manhattan Center 3, Bairro: Vila Dom Luís, CEP: 65081-110, São Luís/MA

Inscrição Estadual: 12.382.886-4

Inscrição Municipal: N.A

#### **6. Condições de Manutenção:**

6.1. A manutenção predial corretiva do imóvel, não originado por mau uso da LOCATÁRIA, ficará a cargo do LOCADOR, exceto nos casos em que seja constatado que o dano provocado tenha sido causado pela LOCATÁRIA, respeitando o termo de vistoria, de inventário e dossiê fotográfico.

#### **7. Condições de Pagamento:**

7.1. As condições de pagamento serão aquelas estabelecidas no contrato.

7.2. A responsabilidade pelo pagamento de despesas como água e esgoto, energia, taxa de coleta de lixo (se houver) e IPTU será da LOCATÁRIA.

#### **8. Aspectos de Segurança:**

8.1. A CONTRATADA obriga-se por si, seus empregados, sócios, diretores e mandatários a manter total sigilo e confidencialidade sobre os serviços prestados, no que se refere a divulgação, integral ou parcial, por qualquer forma, das informações ou dos documentos a eles relativos e decorrentes da execução dos serviços.

8.2. Obriga-se por tratar como matéria sigilosa, todos os pormenores técnicos e comerciais do presente referente ao contrato, informações comerciais, industriais e empresariais e outros dados a que vier ter acesso por força dele, obrigando-se ainda a deles não se utilizar, nem possibilitar que terceiros deles tomem conhecimento ou se utilizem sem prévia e escrita aprovação.

8.3. Obriga-se a não fazer qualquer menção em nome da CONTRATANTE ou de cliente desta para fins de publicidade, nem divulgar os termos contratuais ou fatos relacionados, sem a prévia e escrita aprovação.

## **9. Multa:**

9.1. Para efeito de aplicação de multas referentes ao descumprimento de obrigações contratuais, serão aquelas estabelecidas no contrato.

## **10. Dos Deveres dos intervenientes:**

10.1. Dos deveres e responsabilidades do LOCADOR:

10.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina e em estrita observância das especificações do projeto básico.

10.1.2. Entregar o imóvel devidamente registrado, livre de ônus reais e em dia com suas obrigações fiscais.

10.1.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

10.1.4. Entregar o imóvel em perfeito estado de funcionamento.

10.1.5. Realizar vistoria, por ocasião da entrega do imóvel, para verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria, o relatório com as informações necessárias, além do dossiê fotográfico com os eventuais defeitos existentes.

10.1.6. O Termo de Vistoria deverá ser assinado pelo LOCADOR e apresentado à LOCATÁRIA para avaliação, validação e assinatura.

10.1.7. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10.1.8. O LOCADOR deverá efetuar manutenções corretivas relacionadas ao estabelecimento, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a Lei nº 8.245/1991, além de danos causados por desastres naturais.

10.1.9. Pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício quando houver, como, por exemplo:

10.1.9.1. Pintura das fachadas que não sejam de interesse da LOCATÁRIA, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

10.1.9.2. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício que não fora originado ou solicitado pela LOCATÁRIA (ex.: danos ao imóvel causados por desastre natural);

10.1.9.3. Despesas/rateios para suprir obras e melhorias nas áreas de uso comum (caso haja), sendo de responsabilidade do LOCADOR a cobrança do consumo de energia e água da área comum rateada no condomínio.

10.2. Dos deveres e responsabilidades da LOCATÁRIA:

10.2.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado em contrato.

10.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se fosse seu.

10.2.3. Realizar vistoria, por ocasião da entrega do imóvel, para verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar no Termo de Vistoria e no Termo de Inventário o relatório com as informações necessárias, além do dossiê fotográfico com os eventuais defeitos existentes, devendo ser assinado pelo LOCADOR e pela LOCATÁRIA.

10.2.4. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como as eventuais turbações de terceiros.

10.2.5. Consentir com a realização de reparos urgentes que sejam de responsabilidade do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez dias), nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991, desde que a necessidade da realização de reparos exija a interdição total do imóvel.

10.2.6. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados.

10.2.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA.

10.2.8. Pagar as despesas de telefone, internet e consumo de energia elétrica, água e esgoto.

10.2.9. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991.

10.2.10. Contratar seguro de incêndio, de responsabilidade civil, vendaval e catástrofes para o conteúdo do imóvel locado, considerando como valor total desta cobertura o somatório dos valores do imóvel, móveis, equipamentos, mercadorias e quaisquer itens existentes.

10.2.11. Adotar as medidas necessárias à proteção ambiental e sanitárias, devendo obter, às suas expensas, junto às autoridades da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal, quaisquer licenças ou autorizações que sejam ou venham a se tornar obrigatórias para o regular funcionamento da atividade empresarial.

## **11. Vigência:**

11.1. O contrato terá vigência de até 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos.

## 12. Repactuação de preços/Reajuste:

12.1. Os preços serão reajustados, pela CONTRATANTE, independentemente de pedido da CONTRATADA, mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), desde que seja observado o interregno mínimo de um ano.

12.2. Os preços serão reajustados exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

12.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

12.4. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

12.5. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

12.6. O reajuste será realizado por apostilamento.

## 13. Matriz de risco:

CATEGORIA DO RISCO	DESCRIÇÃO	CONSEQUÊNCIA	ALOCAÇÃO DO RISCO
Risco atinente ao tempo da execução	Atraso na locação do objeto contratual por culpa do Locador.	Aumento do custo do aluguel e taxas	Locador
	Fatos retardadores ou impeditivos da execução do contrato que não estejam na sua álea ordinária, tais como fatos do príncipe.	Aumento do custo do aluguel e taxas	Locatária
Risco atinente as condições físicas do imóvel	Danos ao imóvel causados por mau uso da Locatária	Reparo do imóvel	Locatária
Risco tributário e fiscal (não tributário)	Responsabilização da BBTS por recolhimento indevido em valor menor ou maior que o necessário, ou ainda de ausência de recolhimento, quando devido, sem que haja responsabilidade da BBTS.	Débito ou crédito tributário ou fiscal (não tributário).	Locador