

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 014/2021

PROCESSO PROA Nº 21/4000-0000200-3

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo destina-se à contratação de empresa para o fornecimento do objeto abaixo descrito, e será realizado por meio de dispensa de licitação sem cotação eletrônica:

2. DA DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1. Contratação de espaço privativo no hub de inovação, Instituto Caldeira, em Porto Alegre, para realização de atendimento/captação de empresas, aproximação de startups e empresas tradicionais, além de ações de descompressão corporativa para os funcionários do Badesul.

2.1. Os serviços serão prestados nas condições estabelecidas no Projeto básico, Anexo I ao Termo de Dispensa, independentemente de transcrição.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Não poderá participar desta dispensa de licitação, empresa enquadrada em qualquer das seguintes hipóteses:

3.1.1. que não atenda as condições estabelecidas neste Instrumento Convocatório ou não apresente documentos nele exigidos;

3.1.2. cujo ramo de atividade não seja compatível com o objeto desta licitação que se encontre sob falência, dissolução ou liquidação;

3.1.3. que se encontre inscrita no Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Estadual – CFIL/RS);

3.1.4. cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado do Badesul;

3.1.5. suspensa pelo Badesul;

3.1.6. declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pelo Estado do Rio Grande do Sul, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

3.1.7. constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

- 3.1.8. cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- 3.1.9. constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- 3.1.10. cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- 3.1.11. que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.
- 3.2. Que se enquadre em impedimentos contidos em normativos internos do Badesul.
- 3.3. Aplica-se a vedação prevista no item anterior, também:
- 3.3.1. à contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;
- 3.3.2. a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:
- 3.3.3. dirigente do Badesul;
- 3.3.4. empregado do Badesul cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
- 3.3.5. autoridade do Estado do Rio Grande do Sul.
- 3.3.6. cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com o Badesul há menos de 12 (doze) meses.
- 3.4. É vedada a participação sob forma de consórcio;
- 3.5. É vedada a subcontratação.
- 3.6. O BADESUL poderá anular ou cancelar a Dispensa, total ou parcialmente, sem que disso resulte para o proponente direito a qualquer indenização ou reclamação.

4. DA CONTRATADA

- 4.1. A empresa deverá estar em dia com as obrigações fiscais na data da Dispensa, devendo comprovar regularidade com:
- 4.2. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- 4.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, podendo ser substituído pela última alteração;
- 4.3.1.1. Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à

Dívida Ativa da União;

4.3.1.2. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual da sede do licitante, bem como com a Secretaria da Fazenda do Estado do Rio Grande do Sul, mediante apresentação da Certidão de Situação Fiscal, independentemente da localização da sede ou filial do licitante;

4.3.1.3. Prova de Regularidade com a Fazenda Municipal da Sede do Licitante;

4.3.1.4. Prova de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS-CRF, expedido pela Caixa Econômica Federal na sede da licitante;

4.4. As referidas certidões serão consultadas eletronicamente pelo BADESUL devendo estar vigentes.

5. DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação será formalizada pela emissão de Contrato/Ordem de Compra (OC), que será comunicada ao adjudicatário.

6. DAS SANÇÕES

6.1. Conforme Projeto Básico, Anexo I.

7. DO FUNDAMENTO LEGAL

7.1. Art. 29, inciso V, c/c art. 68 da Lei Federal 13.303/2016, c/c art. 57, V e § 3º do art. 61 do RILC do Badesul.

8. DA APROVAÇÃO DO ENQUADRAMENTO

8.1. Considerando as informações e documentos contidos no Processo Administrativo nº. 21/4000-0000200-3, RATIFICO a viabilidade de dispensa de licitação sem cotação eletrônica de n. 014/2021, para contratar o objeto pretendido.

8.2. Dê-se ciência desta decisão aos interessados, providencie-se a celebração do instrumento contratual, se necessário, e cumpra-se o estabelecido no art. 29, inciso V, c/c art. 68 da Lei Federal 13.303/2016, c/c art. 57, V e § 3º do art. 61 do RILC do Badesul, para fins de eficácia da RATIFICAÇÃO aqui referida.

Porto Alegre, 15 de outubro de 2021.

Jeanette Halmenschlager Lontra,
Presidente

TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 013/2021
PROCESSO PROA Nº 21/4000-0000200-3
ANEXO I.

PROJETO BÁSICO

1. DO OBJETO

1.1. Contratação de espaço privativo no hub de inovação, Instituto Caldeira, em Porto Alegre, para realização de atendimento/captação de empresas, aproximação de startups e empresas tradicionais, além de ações de descompressão corporativa para os funcionários do Badesul.

2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. Localizado no 4º Distrito de Porto Alegre, o Instituto Caldeira tem como sede as antigas fábricas das Indústrias A.J. Renner é uma área de 22.000 m² exclusiva para empresas, startups e projetos ligados a Nova Economia.

2.2. É uma instituição sem fins lucrativos, fundada por 39 grandes empresas com o propósito de fazer transformações concretas e positivas no Rio Grande do Sul, com o intuito de promover a inovação, conectando todos que têm afinidade como tema.

2.3. O Hub é composto por 3 (três) tipos de Atores: a) medias/grandes empresas do setor da economia tradicional do RS, b) startups instaladas - em uma série de espaços – representando a “nova economia” c) entidades de fomento o órgão de Estado. A ideia é que haja uma interação entre os grupos com a finalidade de trocas mutuas e transformação tecnologica/digital.

2.4. Dentre os objetivos do BADESUL em se conectar-se ao Hub, estão:

2.4.1. Divulgação do Badesul tanto no mercado tradicional como novo mercado;

2.4.2. Possíveis sinergias entre ofertantes tecnológicos e o Badesul;

2.4.3. Captação de startups e empresas de TI para os produtos/serviços do Badesul;

2.4.4. Compartilhamento da presença física da Assessoria de VC&I na Instituto e no Badesul intercaladamente entre os seus partícipes;

2.4.5. Possibilidade dos funcionários do Badesul passarem alguns dias/semanas ao longo do ano de trabalho na posição do Badesul no Instituto como forma de descompressão corporativa;

2.4.6. Possibilidade da utilização dos espaços comuns do Instituto (salas de reunião, auditório, arquibancada etc...) pelo Badesul em eventos;

2.4.7. Divulgação e atendimento de startups para um futuro Fundo de Aval a ser criado com o intuito de realizar operações de crédito com startups.

2.5. É portanto do interesse do Badesul estar conectado a este ambiente onde circularão tanto empresas tradicionais como startups com o intuito de uma aceleração tecnológica, com objetivos que transcendam os comerciais, mas de marketing, imagem, divulgação, além de impulsionar uma transformação cultural interna.

3. DO DETALHAMENTO DO OBJETO

3.1. Além da estrutura física de 18m² disponibilizada pelo LOCATÁRIO estão incluídos itens como: serviço de segurança, serviço de portaria, salas de reunião, banheiros, limpeza da infraestrutura comum, utilização das arquibancadas para eventos do Badesul, utilização do Espaço Caldeira para eventos do Badesul, acesso a atividades de residentes e divulgação de membership Caldeira.

3.2. Também estão inclusos acesso a rede Wifi de 100MB e energia elétrica.

3.3. A sala será entregue equipada com uma mesa contínua retangular de 6 lugares com suas devidas cadeiras, além de uma TV de Led 42" com acesso HDMI e uma mesa de serviço redonda.

3.4. Adicionalmente será disponibilizada uma placa monocromática com o logo do Badesul na entrada da sala a ser locada.

3.5. A sala será privativa do BADESUL o que garantirá o sigilo bancário necessário.

3.6. Para garantir o espaço locado, o LOCATÁRIO deverá estar em dia com os pagamentos.

4. DA JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO FORNECEDOR

4.1. Fornecedor exclusivo de espaço – Instituto Caldeira. O espaço de todo o Hub é administrado exclusivamente pelo Instituto Caldeira, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob nº 35.334.501/0001-99, com sede na Travessa São José, nº 455, Bairro Navegantes, na cidade de Porto Alegre, RS

4.2. O Hub de Inovação, Instituto Caldeira, está localizado em local determinado, com apenas este fornecedor exclusivo de espaço, não sendo possível escolher espaço em outro local com as características de atores similares.

5. DO PREÇO

5.1. O valor da Locação e Rateio de Despesas a ser contratada é R\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais) mensais.

6. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

6.1. O preço é determinado conforme sistemática de preços anexada à proposta encaminhada pela Instituto para diversos planos (Anexo A).

6.2. O preço proposto ao BADESUL é de R\$ 4.800,00 (quatro mil, oitocentos reais) mensais para 6 (seis) posições, o que representa R\$ 800,00 (oitocentos reais) por posição.

6.3. Foi feito um comparativo com um recibo de aluguel fornecido pelo Instituto Caldeira a outro Locatário em que consta um valor de R\$ 5.175,00 (cinco mil cento e setenta e cinco reais) por um ambiente de 20m², ou seja, R\$ 258,75 o m².

6.4. Cabe ressaltar que o ambiente do BADESUL, diferente deste do recibo, é de 18m², além de estar incluído uma TV 42" e de uma mesa extra para atendimentos e reunião. O m² no caso do Badesul tem valor muito próximo ao caso comparado, ou seja, de R\$ 266,66 o que se justifica pelos acréscimos fornecidos.

6.5. Foram realizadas 2 (duas) pesquisas de preço em locais análogos - coworkings em Porto Alegre - como forma de balizamento de preço, apesar de diferenciais dos ambientes (em anexo):

6.5.1. Coworking Nau em Porto Alegre – R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) para 6 posições de trabalho - R\$700,00 por posição (Anexo C)

6.5.2. Coworking WeWork em Porto Alegre – R\$ 8.590,00 (oito mil quinhentos e noventa reais), 8 posições de trabalho - R\$1.070,00 por posição (Anexo D)

6.5.3. O preço ofertado pelo Instituto Caldeira é de R\$ 4.800,00, (quatro mil, oitocentos reais) mensais corresponde a 6 (seis) posições de trabalho, estando cada uma orçada em R\$ 800,00.

6.5.4. Em comparação, por posição de trabalho, o Instituto Caldeira está em um valor um pouco acima do orçado com o Coworking Nau, apesar do Instituto Caldeira fornecer uma visibilidade muito maior que o Espaço da Nau e cumprir mais plenamente os objetivos do Badesul.

6.5.5. Em comparação, por posição de trabalho, o Instituto Caldeira está com um valor bem abaixo do coworking Wework, guardada as devidas diferenças em que o Caldeira fornece uma maior exposição e circulação de pessoas que o Wework além de acesso a espaços de eventos, e o Wework há no plano uso de impressora que o Caldeira não fornece, mas que é desnecessário para os objetivos do Badesul.

6.5.6. Por fim, conclui-se que o custo comparado entre os três coworking, comprovam a vantagem do Instituto Caldeira para o objetivo que o Badesul almeja com o espaço.

7. DO ENDEREÇO DA LOCAÇÃO

7.1. A Locação será no Instituto Caldeira - Travessa São José, nº 455, Bairro Navegantes, na cidade de Porto Alegre, RS.

8. DO REGIME DE EXECUÇÃO

8.1. A execução do presente contrato far-se-á pelo regime de **empreitada por preço global**.

9. DA FISCALIZAÇÃO

9.1. O titular e o substituto da fiscalização serão designados, mediante termo formal a ser emitido pelo Gestor do Contrato, por meio do Documento denominado Ato de Designação de Fiscal Técnico, anexo ao Processo, sendo estes encarregados de conferir o andamento das atividades e de corrigir desvios ou apontar eventuais irregularidades.

9.2. Sempre que solicitados pela fiscalização e de forma a dirimir dúvidas devidamente fundamentadas, serão realizados pela **CONTRATADA**, sem ônus adicionais, relatórios, documentos, laudos para esclarecer ou informar sobre problemas e soluções na execução dos serviços.

9.3. A fiscalização, sempre que possível, comunicará à contratada as providências necessárias para sanar eventuais problemas detectados na execução dos serviços. Porém, a ausência de manifestação escrita da fiscalização quando da ocorrência de falhas, não exime a contratada, em nenhuma hipótese, da responsabilidade de corrigi-las.

9.4. Qualquer fiscalização exercida pelo BADESUL será feita em seu exclusivo interesse e não implicará corresponsabilidade pela prestação dos serviços contratados, sem que assista direito à **CONTRATADA**, eximir-se de suas obrigações pela fiscalização e perfeita execução dos serviços;

9.5. A fiscalização do BADESUL verificará a qualidade da prestação dos serviços, podendo exigir substituições ou reelaboração das atividades, quando não atenderem aos termos do objeto contratado, sem qualquer indenização pelos custos daí decorrentes.

10. DO GESTOR DIRETO DO CONTRATO

10.1. O Gestor do contrato pelo BADESUL, a quem caberão os controles sobre as normas, cumprimento das cláusulas contratuais e gerenciamento

das dúvidas ou de questões técnicas surgidas no decorrer da prestação dos serviços do Contrato, será a Assessoria de Venture Capital e Inovação.

11.DAS CONDIÇÕES GERAIS

11.1. Com base no art. 68 da lei 13.303/16, por se tratar de contrato eminentemente de Direito Privado, será utilizada a minuta contratual do Locador, adaptando-se no que possível à Lei 13.303/16 e Decretos Estaduais, conforme transcrito integralmente a seguir.

CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL Nº [*/]/2021

I. Partes. Por este instrumento particular e na melhor forma de direito,

I.1. de um lado, o Locador a seguir qualificado:

(a) **INSTITUTO CALDEIRA**, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob nº 35.334.501/0001-99, com sede na Travessa São José, nº 455, Bairro Navegantes, na cidade de Porto Alegre, RS, neste ato representada na forma de seu ato constitutivo ("Locador");

I.2. e, de outro lado, a Locatária a seguir qualificada:

(b) [***NOME DA EMPRESA***], estabelecida na [***endereço***], bairro [***bairro***], na cidade de [***cidade***], [***UF***], CEP [***CEP***], registrada na MM Junta Comercial do Estado do [***UF***] sob número [***NIRE***], inscrita no CNPJ/MF sob número [***CNPJ***], neste ato representada por seu [***cargo***] [***Nome do Representante Legal***], inscrito no CPF/MF sob o nº [***CPF***] ("Locatária");

I.3. passando todos os acima identificados a serem denominados individualmente como "Parte" e, conjuntamente, como "Partes" para os fins deste Contrato.

II. Preâmbulo. Considerando que:

(a) o Locador é uma associação civil sem fins lucrativos, fundada na data de 26/08/2019, que tem por finalidade, dentre outros, "a promoção da inovação no estado do Rio Grande do Sul, inclusive por meio da educação, da pesquisa e do desenvolvimento científico e tecnológico, sem prejuízo de iniciativas de âmbito nacional e/ou internacional";

(b) o Locador recebeu das proprietárias direito de utilização do Imóvel, autorizado à, inclusive, sem se limitar a tanto, ceder a terceiros onerosa e/ou gratuitamente o uso das posições de trabalho e/ou áreas menores, e locar e/ou ceder com ou sem custos áreas para eventos;

(c) o Locador tem a intenção de desenvolver no Imóvel um hub dedicado à inovação e à tecnologia, concentrando no local iniciativas de Nova Economia e Empresas da Nova Economia; e

(d) a Locatária tem interesse em locar a Área Locada, integrante do Imóvel, a fim de desenvolver atividades relacionadas com o descrito na alínea "(c)" do Item II, Preâmbulo, acima.

III. **Resolvem**, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Locação Não Residencial (o “Contrato”), com fulcro na legislação em vigor, mediante cláusulas e condições seguintes.

Cláusula 1ª QUADRO RESUMO, DEFINIÇÕES, INTERPRETAÇÃO E ANEXOS

1.1. Quadro Resumo. As seguintes palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais em maiúsculas terão, para os fins do Contrato, o significado atribuído nesta Cláusula 1.2, exceto se expressamente indicado de forma diversa ou quando o contexto for incompatível com qualquer significado aqui indicado:

- (a) “Área Locada”: A área de 18m² (Dezoito metros quadrados) localizada no 1º andar do Imóvel, situada dentro do todo maior representado pelo Imóvel, descrita no Anexo 1.1(a);
- (b) “Carência”: Não há carência;
- (c) “Rateio das Despesas e Serviços”: R\$ 3.360,00 (Três mil e trezentos e sessenta reais);
- (d) “Data de Pagamento do Aluguel”: todo o dia 05 do mês corrente;
- (e) “Data de Pagamento dos Encargos” todo o dia 05 de cada mês da Locação de qual tais Encargos sejam referentes;
- (f) “Data de Início da Locação”: É 12/07/2021;
- (g) “Denominação do Estabelecimento”: BADESUL;
- (h) “Finalidade da Locação”: escritório;
- (i) “Imóvel” significa o imóvel do Edifício Centro Comercial, sito à Rua Frederico Mentz número 1606, localizado nos 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos, com entrada pela dita Rua Frederico Mentz, entre as lojas números 134 e 135, com área real privativa de 22.278,71m²; área real de uso comum de 459,65m², perfazendo a área total de 22.738,36m², das quais 11.007,86m² no primeiro pavimento; 7.828,00m² no segundo pavimento; 2.970,00m² no terceiro pavimento; e 932,50m² no quarto pavimento, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,922206 do terreno e nas demais coisas de uso comum do edifício, matriculado sob nº 99.342 na 4ª Zona do Registro de Imóveis de Porto Alegre, excetuando-se a área da “Caldeira”, de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), dada em comodato à Fundação A.J. Renner;
- (j) “Limite máximo de carga de força e luz”: 2 KVA.
- (k) “Prazo de Locação”: Prazo determinado de 12 (doze) meses contados da Data de Início da Locação indicada na alínea “(f)” da Cláusula 1.1, acima; e
- (l) “Valor do Aluguel”: R\$ 1.440,00 (Um mil quatrocentos e quarenta reais).

1.2. Expressões Definidas. As palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais em maiúsculas terão o significado atribuído a elas (i) nesta Cláusula 1.2 ou (ii) no decorrer do Contrato e/ou de seu(s) Anexo(s), se houver, conforme o caso, exceto se expressamente indicado de forma diversa ou quando o contexto for incompatível com qualquer significado aqui indicado:

- (a) “Afiliada” significa, com relação a qualquer Pessoa, qualquer outra Pessoa que, direta ou indiretamente, Controle a Pessoa em questão, seja Controlada por ela ou esteja sob Controle comum;
- (b) “Autoridade Governamental” significa qualquer Pessoa, entidade, autoridade ou

órgão exercendo funções executivas, legislativas, judiciais, regulatórias ou administrativas, incluindo agências reguladoras, autarquias, secretarias, conselhos, órgãos, departamentos, comissões, secretariados, tribunais judiciais ou arbitrais, organismos autônomos governamentais ou entidade autorreguladora, qualquer corte ou juízo, com jurisdição competente sobre uma determinada Pessoa;

- (c) “CNPJ” significa Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;
- (d) “Código Civil” significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- (e) “Código de Processo Civil” significa Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
- (f) “Controle” significa: (i) o poder de, isoladamente ou por meio de grupo de Pessoas vinculadas por acordo de voto, sob Controle comum, ou de qualquer outro modo, (a) eleger a maioria dos administradores; e/ou (b) determinar e conduzir as políticas e administração da Pessoa em questão; e/ou (ii) a titularidade, isoladamente ou por meio de grupo de Pessoas vinculadas por acordo de voto, sob Controle comum, ou de qualquer outro modo, de mais de 50% (cinquenta por cento) dos direitos de voto no âmbito da Pessoa em questão. Termos derivados de Controle, como “Controlada”, “Controladora” e “sob Controle comum” terão significado análogo;
- (g) “CPF” significa o Cadastro de Pessoas Físicas;
- (h) “Data de Assinatura” significa a data de assinatura do presente Contrato, indicada ao final no Título IV abaixo;
- (i) “Decisão” significa quaisquer ordens, decisões, sentenças, determinações ou Exigências promulgadas, emitidas, editadas ou impostas por (i) qualquer Autoridade Governamental, na esfera administrativa ou judicial; ou (ii) tribunal arbitral, em qualquer caso conforme aplicáveis a determinada Pessoa;
- (j) “Dia Útil” significa qualquer dia da semana, exceto sábados, domingos ou qualquer dia em que os bancos comerciais sejam obrigados ou facultados por Lei a permanecer fechados ao público na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, Brasil;
- (e) “Empresas da Nova Economia” significa empresas dedicadas a atividades da Nova Economia e empresas dedicadas a outras atividades que pretendam desenvolver iniciativas de inovação, tecnologia, Nova Economia ou afins no Imóvel;
- (k) “IGP-M” significa o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo;
- (l) “IPCA” significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, conforme divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo no futuro;
- (m) “Lei” significa quaisquer leis, medidas provisórias, decretos, códigos, portarias, instruções, resoluções, circulares, normas, regulamentos, ou similares, emitidos, impostos ou promulgados por qualquer Autoridade Governamental;
- (n) “Lei de Locações” significa a Lei Federal nº 8.245, de 18/10/1991, conforme tenha sido alterada;
- (o) “Leis Anticorrupção” significa, na medida em que forem aplicáveis a cada uma das Partes, todas as Leis brasileiras ou estrangeiras relacionadas a corrupção, suborno, fraude, conflito de interesses públicos, improbidade administrativa, violações a licitações e contratos públicos, lavagem de dinheiro, violações eleitorais ou condução de negócios de forma não ética, incluindo o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.429/1992, a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 9.504/1997, a Lei nº 9.613/1998, a Lei nº 12.529/2011, a Lei nº 12.813/2013, a Lei nº 12.846/2013,

regulamentada pelo Decreto n° 8.420/2015, o United Kingdom Bribery Act de 2010 e o United States Foreign Corrupt Practices Act de 1977, assim como leis estrangeiras com eficácia extraterritorial, aderentes à Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da Organisation for Economic Co-operation and Development - OECD, inclusive seus regulamentos e demais normas relacionadas, bem como suas futuras alterações;

- (f) *“Nova Economia”* significa projetos, empresas e/ou iniciativas ligadas ao âmbito (i) da tecnologia, (ii) da inovação, e/ou (iii) do desenvolvimento de maneiras inovadoras de gestão e/ou de novos modelos de negócios e transformação de seguimentos produtivos e/ou da economia;
- (p) *“Pessoa”* significa qualquer pessoa física ou jurídica, bem como qualquer outra entidade, condomínio ou forma de organização, nacional ou estrangeira, de direito público ou privado, com ou sem personalidade jurídica, incluindo Autoridades Governamentais;
- (q) *“Preâmbulo”* significa a(s) consideração(ões) constantes da(s) alínea(s) do Item II, acima;
- (r) *“Proprietárias”* significa em conjunto as empresas (i) FR Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob número 02.828.115/0001-02; (ii) Mor Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob número 02.828.118/0001-38; (iii) Rural Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob número 01.728.907/0001-34; e Tao Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob número 02.745.673/0001-04;
- (s) *“Terceiro”* significa qualquer Pessoa que não seja uma Parte deste Contrato, incluindo qualquer Autoridade Governamental; e
- (t) *“Transferência”* significa qualquer ato ou evento que resulte na transferência ou alteração de titularidade do respectivo bem, direito e/ou obrigação (inclusive do Controle de uma Pessoa), incluindo a promessa de prática de tal ato ou evento, e termos derivados de Transferência, como *“Transferir”* e *“Transferidas”* terão significado análogo.

1.3. Interpretação. Este Contrato deverá ser regido e interpretado de acordo com os seguintes princípios:

- (a) os cabeçalhos e títulos deste Contrato servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, cláusulas ou itens aos quais se aplicam;
- (b) os termos “inclusive”, “incluindo” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados da frase “a título meramente exemplificativo” e “sem limitação”;
- (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado;
- (d) eventuais referências neste Contrato a “Preâmbulo”, “itens”, “Cláusulas” e “Anexos” são referências ao Preâmbulo, itens, Cláusulas e Anexos do presente Contrato, exceto se disposto de forma contrária;
- (e) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados por Lei ou instrumento contratual, conforme aplicável;
- (f) todos os prazos previstos neste Contrato serão contados em dias corridos, exceto quando expressamente indicado que serão contados em Dias Úteis;

(g) a contagem dos prazos dar-se-á na forma prevista no artigo 132 do Código Civil Brasileiro, desprezando-se o dia do começo e incluindo o dia do vencimento. Quando um prazo se expirar em um dia que não seja um Dia Útil, o prazo será considerado prorrogado até o Dia Útil subsequente; e

(h) Os eventuais Anexos a este Contrato o integram para todos os fins.

1.4. Anexos. Os Anexos abaixo identificados (“Anexos”) integram o presente Contrato para todos os fins:

Anexo	Teor
1.1(a)	Área Locada
14.1	Termo de Compromisso e Emissão de Documentos Eletrônicos

1.4.1. Compromisso. As Partes (i) declaram conhecer e concordar com os documentos que integram os Anexos; e (ii) garantem, por si e por seus colaboradores de qualquer natureza, cumpri-los e respeitá-los.

Cláusula 2ª LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

2.1. Locação. A Locadora, neste ato, de acordo com as condições estipuladas neste Contrato e nos artigos 51 a 57 da Lei de Locações, cede a Área Locada em locação à Locatária, e a Locatária, neste ato, recebe em locação a Área Locada (“Locação”).

2.2. Ausência de Exclusividade. A Locatária utilizará a Área Locada em locação não residencial durante o prazo que este Contrato estiver vigente, sem qualquer exclusividade.

2.3. Instalações, Móveis e Benfeitorias. A Área Locada é entregue à Locatária com as instalações, móveis e benfeitorias listadas no Anexo 2.3, o qual faz parte integrante do presente Contrato, que deverão ser restituídas quando do término da Locação.

2.3.1. Finalidade das Instalações, Móveis e Benfeitorias. Os móveis, instalações e benfeitorias listadas no Anexo 2.3 foram adquiridos, construídos, reformados ou instalados, conforme o caso, pelo Locador, previamente à celebração do presente Contrato, a fim de que a Área Locada fosse locada por prazo determinado à Locatária, de acordo com o estabelecido no Art. 54-A, § 2º, da Lei de Locações, de forma que caso a Locatária venha a realizar a denúncia antecipada deste Contrato, esta deverá realizar o pagamento da multa prevista na Cláusula 9.3.

2.4. Laudo de Vistoria. As Partes, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Assinatura deste Contrato, formalizarão as condições de entrega da Área Locada em laudo de vistoria (“Laudo de Vistoria”).

2.5. Cessão e Transferência. A Locatária, sem o prévio consentimento por escrito do Locador, não poderá ceder ou Transferir a Locação, o presente Contrato e/ou qualquer de seus direitos e/ou obrigações, seja, sem se limitar a tanto, por sublocação ou qualquer outra modalidade, e não poderá dar a Área Locada em comodato.

2.5.1. Alteração de Controle. Considerar-se-á Transferência do Contrato, para todos os efeitos previstos na Cláusula 2.4, a perda ou transferência do Controle da Locatária.

Cláusula 3ª PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1. Prazo da Locação. O presente Locação é celebrada pelo Prazo de Locação indicado na alínea “(k)” da Cláusula 1.1.

3.1.1. Prorrogação por Prazo Indeterminado. Não havendo manifestação expressa e por escrito em sentido contrário pelas Partes no prazo de até 60 (sessenta) dias antes do término do Prazo de Locação, este será renovado por igual período, observado o prazo máximo de 60 (sessenta) meses.

Cláusula 4ª FINALIDADE DA LOCAÇÃO

4.1. Finalidade da Locação. A Locatária, independentemente de sua finalidade social, contratual ou estatutária, utilizará a Área Locada exclusivamente para fins não residenciais, especificamente para a Finalidade da Locação descrita na alínea “(h)” da Cláusula 1.1, acima, a qual não poderá sofrer qualquer alteração sem a prévia e expressa concordância por escrito do Locador.

4.2. Licenças. Caberá à Locatária, por conta própria, às suas expensas e sob sua responsabilidade, obter os alvarás e demais autorizações e licenças necessárias ao regular exercício das atividades que realizará, eximindo o Locador de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, obrigando-se, no entanto, a disponibilizar à Locatária a documentação que venha a ser razoavelmente solicitada pela Locatária.

4.3. Alvará de Localização. O Alvará de Localização e Funcionamento da Locatária, para o exercício da Finalidade da Locação, somente poderá prever a(s) finalidade(s) expressa(s) Finalidade da Locação descrita na alínea “(h)” da Cláusula 1.1, acima.

Cláusula 5ª ALUGUEL E ENCARGOS

5.1. Aluguel. A Locatária pagará mensalmente ao Locador o Valor do Aluguel expresso na alínea “(l)” da Cláusula 1.1, acima, devidamente corrigido na forma estabelecida na Cláusula 5.3 (“Aluguel”).

5.1.1. Carência: A Locadora, excepcionalmente, concede à Locatária a carência e/ou desconto(s) porventura previsto(s) na alínea “(b)” do Cláusula 1.1, acima, se houver.

5.1.2. Prazo de Pagamento. O Aluguel deverá ser pago pela Locatária ao Locador até a Data de Pagamento do Aluguel prevista na alínea “(d)” da Cláusula 1.1, acima, prorrogando-se excepcionalmente para o primeiro Dia Útil que se lhe seguir sempre que a Data de Pagamento do Aluguel ocorrer em um dia que não seja um Dia Útil.

5.1.3. Documento de Cobrança. O documento de cobrança deverá ser encaminhado por meio do e-mail **badesul.fornecedores@badesul.com.br**. Não será considerado recebido o documento enviado por qualquer outro meio.

5.2. Encargos. A Locataria pagará, ainda, ao Locador ou aos respectivos credores diretos, a critério do Locador (“Encargos”):

(a) a parte que lhe couber no rateio das despesas ordinárias do Imóvel e nos serviços que lhe forem disponibilizados, correspondente ao valor em moeda corrente, percentual ou razão, conforme o caso, de Rateio das Despesas e Serviços indicado na alínea “(c)” da Cláusula 1.1, acima; e

(b) as suas despesas específicas, a exemplo de energia elétrica, ar condicionado, internet, etc.

- 5.2.1. Rateio das Despesas e Serviços. As despesas e serviços objeto do Rateio das Despesas e Serviços são (i) energia elétrica; (ii) água e esgoto; (iii) internet; (iv) recepção e (v) segurança ("Despesas ou Serviços").
- 5.2.1.1. Pagamento das Despesas e Serviços. É facultado ao Locador estabelecer que o Locatário passe a pagar diretamente aos respectivos fornecedores quaisquer das Despesas ou Serviços listados na Cláusula 5.2.1, desde que o consumo e/ou custo da Locatária em relação a tais despesas ou serviços possam ser individualmente medidas.
- 5.2.2. Prazo de Pagamento. Os Encargos serão pagos pela Locatária por antecipação, até a Data de Pagamento dos Encargos definida na alínea "(e)" da Cláusula 1.1, acima, observado, quanto às despesas ordinárias, o orçamento elaborado pelo Locador.
- 5.3. Correção Monetária. O Valor do Aluguel e, caso o Rateio das Despesas e Serviços indicado na alínea "(c)" da Cláusula 1.1, acima, tenha sido definido em valor em moeda corrente, também os Encargos, serão corrigidos anualmente, a contar da Data de Assinatura, pela variação positiva do índice do IGP-M ou, na sua falta, de outro que venha substituí-lo.
- 5.3.1. Extinção do IGP-M. No caso da extinção do índice do IGP-M sem a indicação de índice sucessor, o reajustamento parassará a ser realizado por outro índice similar indicado pelo Locador, desde que preserve, da mesma forma, o valor da moeda.
- 5.3.2. Carências e Descontos. Para fins de correção monetária prevista na Cláusula 5.3 todas e quaisquer carências e/ou descontos porventura concedidos serão consideradas inexistentes, de forma que os cálculos respectivos sejam sempre realizados com base no valor Valor do Aluguel e/ou Encargos, conforme o caso, sem deduções.
- 5.3.3. Prorrogação do Prazo da Locação. Os critérios de reajustamento ora estabelecidos servirão não só para o prazo determinado da Locação, como também para a sua eventual prorrogação por prazo(s) determinado(s) e/ou por prazo indeterminado, bem como para o caso de sua eventual renovação judicial.
- 5.3.4. Majoração Superior de Custos. Caso o custo de quaisquer das Despesas ou Serviços sofra um aumento superior à variação positiva do IGP-M no mesmo período, é facultado ao Locador realizar (i) a correção de tais Despesas ou Serviços no mesmo percentual do referido aumento de curso; e (ii) a correção dos restantes dos Encargos conforme estabelecido na Cláusula 5.3.
- 5.4. Seguro. A Locatária se obriga a efetuar seguro da Área Locada, abrangendo instalações, móveis, paredes, portas, construções, alvenaria, fiação, encanamentos, estrutura em geral, etc., devendo apresentar ao Locador a(s) apólice(s) respectiva(s) no prazo de até 10 (dez) dias contados da Data de Assinatura do Contrato, e assim sucessivamente em até 10 (dez) contados do término do período de vigência de cada uma de tais apólices).
- 5.4.1. Restrições. A Locatária não poderá manter depósitos confinados de quaisquer tipos de materiais combustíveis, tais como álcool, cera, gasolina e gás de botijão ou semelhantes, e fará constar esta obrigação das apólices de seguro que contratatar.
- 5.5. Inadimplência. O não pagamento, nos prazos e condições previstos, do Valor do Aluguel, de Encargo(s) e/ou de quaisquer outras obrigações pecuniárias estabelecidas no Contrato, implicará na imediata e automática constituição da Locatária em mora de pleno direito, independentemente de qualquer notificação, interpelação ou protesto, judiciais ou extrajudiciais, e, neste caso, obriga-se a Locatária a pagar os valores em atraso com os seguintes e cumulativos acréscimos decorrentes da mora:

- (a) *correção monetária do total das quantias em débito, calculada pela variação positiva acumulada “pró rata dies” do IPCA ou sucessor, incidente da data de seus respectivos vencimentos à data de seus efetivos pagamentos;*
 - (b) *juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês ou fração, calculados sobre o valor total das quantias em débito monetariamente corrigidas, incidente da data de seus respectivos vencimentos à data de seus efetivos pagamentos; e*
 - (c) *multa de 10 % (dez por cento) sobre o valor total do débito monetariamente corrigidos e com incidência dos juros de mora.*
- 5.6. Presunção de Pagamento. *As Partes estabelecem expressamente que a presunção prevista no Art. 322 do Código Civil Brasileiro não se aplicará ao presente Contrato, e que, conseqüentemente, o recibo e quaisquer outros comprovantes de pagamento de Aluguel, Encargos e demais obrigações não estabelecerá a presunção de pagamento em relação a quaisquer meses ou períodos anteriores, tampouco a quitações de majorações e/ou Encargos que eventualmente forem devidos e não cobrados em época própria.*
- 5.7. Recebimento de Documento de Cobrança. *Caso a Locatária não receba, em tempo hábil, o(s) documento(s) de cobrança das obrigações previstas neste Contrato, deverá requerer, junto ao Locador, uma segunda via de tal(is) documento(s), a fim de efetuar o pagamento nas datas estabelecidas.*
- 5.7.1. Quitação. *O Locador reconhece e declara que os recibos de pagamento do Valor do Aluguel e/ou do Rateio de Despesas ou Serviços servirão como comprovantes de quitação de tais obrigações pela Locatária.*

Cláusula 6ª COMPROMISSOS DA LOCATÁRIA ENQUANTO INTEGRANTE DO ECOSISTEMA CALDEIRA

- 6.1. Ecosystema. *A Locatária declara aceitar e concordar com os princípios que regem a ocupação do Imóvel, cuja finalidade é congrega, em um mesmo local, grande número de atividades e empresas, distribuídas segundo critérios estabelecidos exclusivamente pelo Locador.*
- 6.2. Curadoria. *A LOCATÁRIA declara aceitar e concordar, no momento e para o futuro, com a orientação do Locador, na qual reconhece a capacidade para administração do Imóvel e definição de seus ocupantes, assegurando-lhe o direito de, em função de eventuais necessidades de atualização da distribuição de atividades, inclusive em face de mutações de mercado detectadas, alterar a localização dos mesmos nos diversos espaços ou criar novas atividades.*
- 6.3. Compromissos. *A Locatária compromete-se a:*
- (a) *Facultar ao Locador, sempre que este desejar, o exame e vistoria da Área Locada;*
 - (b) *manter, às suas expensas, a Área Locada em perfeito estado de conservação, com todos os aparelhos elétricos e hidráulicos em bom estado de funcionamento;*
 - (c) *realizar, às suas expensas, as obras necessárias a fim de preservar a Área Locada do desgaste proveniente do uso diário;*
 - (d) *satisfazer, às suas expensas, às exigências das autoridades federais, estaduais, municipais e autárquicas.*
 - (e) *cumprir e fazer respeitar por si, seus funcionários e usuários, os regulamentos que regem o uso do Imóvel, os quais, a qualquer tempo, poderão ser alterados pelo Locador;*
 - (f) *exigir que os seus colaboradores apresentem-se devidamente identificados; e*

(g) *respeitar as regras de identificação e sinalização definidas pelo Locador.*

6.4. O LOCADOR compromete-se a:

- (a) *Entregar a Área Locada 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 da Área Locada;*
- (c) *Manter, durante a Locação, a forma e o destino da Área Locada;*
- (d) *Responder pelos vícios ou pelos defeitos anteriores à Locação;*
- (e) *Fornecer à Locatária descrição minuciosa do estado da Área Locada, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;*
- (f) *Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de ar-condicionado e de combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;*
- (g) *Manter, durante a vigência do Contrato, todas as condições de habilitação e de qualificação exigidas no processo de licitação ou de dispensa de licitação;*
- (h) *Exibir à Locatária, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;*
- (i) *Pagar o prêmio de seguro complementar contra incêndio;*
- (j) *Providenciar a atualização do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio - APPCI - expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;*
- (k) *Caso seja necessária a elaboração de um novo Plano de Prevenção Contra Incêndio - PPCI, em decorrência de mudanças de ocupação ou outro evento causado pela Locatária, caberá a este a responsabilidade pela regularização;*
- (l) *Informar à Locatária quaisquer alterações na titularidade do Imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;*

Cláusula 7ª BENFEITORIAS, INDENIZAÇÃO E DIREITO DE RETENÇÃO

7.1. Intervenções. *Todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações na Área Locada serão pagas pela Locatária e executadas desde que previamente autorizado por escrito do Locador, a vista dos prazos e especificações que lhe forem apresentados e desde que sua execução não implique em prejuízos materiais para as unidades vizinhas nem importunem os demais Locatários durante o período em que o Imóvel estiver aberto ao público*

7.1.1. Projetos. *Os projetos de obras e/ou decoração na Área Locada, bem como os de refrigeração e eletricidade, serão submetidos ao Locador com a antecedência de 30 (trinta) dias, e só poderão ser executados se aprovados pelo Locador, que considerará as respectivas implicações na harmonia e estética do conjunto do Imóvel, bem como os requisitos de bom gosto, segurança e conforto.*

7.1.2. Seguro. *A Locatária deverá apresentar cópia de apólice de seguro referente às suas obras, com cláusula de ressarcimento de danos causados a terceiros, ao patrimônio do Imóvel, demais ocupantes, empregados, clientes e operários, sendo exigido, ainda, o uso de equipamentos de proteção individual (EPI's) por parte dos operários empregados na construção.*

- 7.2. Incorporação ao Imóvel. Todas as instalações e benfeitorias que forem realizadas na Área Locada pela Locatária serão incorporadas ao Imóvel para todos os efeitos contratuais, inclusive para efeito de avaliação, no caso de renovação da Locação.
- 7.3. Indenização e Retenção. A Locatária não terá direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias realizadas e poderá levantar exclusivamente as voluptuárias desde que, pela remoção, não seja causado dano ao Imóvel.

Cláusula 8ª RENOVAÇÃO, PRORROGAÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 8.1. Prorrogação. Em caso de renovação ou de prorrogação da Locação, serão preservadas a estrutura, termos e Cláusulas deste Contrato.
- 8.2. Renúncia ao Direito de Preferência. A Locatária, como condição essencial à celebração deste Contrato, renuncia expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, a qualquer direito de preferência à aquisição da Área Locada e de quaisquer partes e/ou da integralidade do Imóvel, inclusive das partes comuns, ficando o Locador, assim, dispensado de envio de qualquer notificação a respeito.
- 8.3. Renovação. A Locatária declara-se ciente que qualquer relação locatícia porventura mantida entre as Partes em relação a outra área que não a Área Locada, mesmo que localizada no Imóvel, não tem o condão de cómputo de prazo para qualquer das hipóteses previstas pelo artigo 51 e incisos da Lei de Locações.

Cláusula 9ª TÉRMINO DO CONTRATO

- 9.1. Exigibilidade. Todas as obrigações estipuladas no presente Contrato são exigíveis nos prazos e pela forma pactuados, independentemente de qualquer aviso judicial ou extrajudicial.
- 9.2. Multa por Inadimplemento. O inadimplemento de qualquer das obrigações previstas neste Contrato, nos Anexos e/ou nos demais regramentos relacionados ao Imóvel sujeitará a Locatária ao pagamento de multa não compensatória equivalente a 03 (três) vezes o Valor do Aluguel vigente à época da infração, supra, restando vedada a aplicação do artigo 413 do Código Civil, sem prejuízo da obrigação de liquidar todos os compromissos assumidos, restando facultado ao Locador, cumulativamente à aplicação da multa pactuada, considerar rescindido o contrato, sem a necessidade de notificação ou aviso prévio.
- 9.3. Multa por Rescisão e/ou Desocupação. Observado o estabelecido na Cláusula 2.3.1, na hipótese da Locatária dar causa à rescisão do presente Contrato, ou na hipótese da Locatária decidir resiliir o presente contrato antes do término do Prazo de Locação, a Locatária pagará ao Locador, nos termos do artigo 54-A, § 2º, da Lei de Locações, multa no valor correspondente a 03 (três) vezes o Valor do Aluguel vigente à época da infração, sem prejuízo da obrigação de liquidar todos os compromissos assumidos.
- 9.4. Aviso Prévio. Na hipótese da Locatária decidir resiliir o presente Contrato e/ou desocupar a Área Locada, sem prejuízo das multas pactuadas, se aplicáveis, deverá conceder ao Locador aviso-prévio com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, o qual poderá ser alternativamente substituído pelo pagamento do montante equivalente a 01 (um) Valor do Aluguel vigente à época.
- 9.5. Base de Cálculo. Nenhuma carência e/ou desconto porventura concedido será considerada para o cálculo da(s) multas e/ou aviso-prévio(s) definidos neste Contrato, devendo sempre ser utilizado o valor cheio do Valor do Aluguel vigente à época.
- 9.6. Restituição da Área Locada. Ao fim da Locação, a Locatária deverá desocupar a Área Locada, devolvendo-a inteiramente livre de bens e pessoas, limpo, funcional e nas

mesmas condições em que o houver recebido, descritas no Laudo de Vistoria, excetuado o desgaste decorrente da utilização regular da Área Locada até o momento da efetiva devolução.

- 9.6.1. Prazo. A Locatária deverá notificar a Locadora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da data estipulada para a desocupação da Área Locada e sua devolução, de forma a permitir que as Partes as vistorem.
 - 9.6.2. Reparos. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela Locatária, ficando facultada a esta, contudo, indenizar a Locadora pelo valor correspondente às reparações a serem feitas. A Locatária permanecerá responsável pela Locação prevista neste Contrato e demais encargos, até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta Cláusula.
 - 9.6.3. Liquidez e Certeza. O montante dos danos e reparos à Área Locada apurados na vistoria de entrega, devidamente identificados em laudo de vistoria, será desde logo reconhecido como dívida líquida e certa da Locatária, podendo ser cobrado pelo Locador por ação competente.
- 9.7. Tolerância. Se qualquer das Partes, a qualquer tempo, tolerar qualquer mora ou infração contratual ou legal; se deixar de aplicar à parte inadimplente alguma sanção em que haja a outra incidido; se lhe conceder um prazo adicional para o adimplemento da obrigação; se revelar falta de multa ou reduzi-la; se abster de fato ou ato que importe em tolerância de falta, ou revelação de pena, ou redução de obrigações contratuais, isso tudo não constituirá novação das cláusulas e condições contratuais, nem precedentes a serem invocados pelo beneficiário ou terceiros, sendo tais fatos ou atos considerados meras liberalidades da parte adimplente ou para a satisfação de determinada obrigação da qual nenhum ônus para ela decorrerá ou resultará, que poderá, a qualquer tempo exigir novamente o cumprimento das obrigações tal como pactuados neste contrato e instrumentos que o integram e aplicar as sanções correspondentes.

Cláusula 10ª ANTICORRUPÇÃO

- 10.1. Anticorrupção. As Partes declaram que seus representantes conhecem e observam todas as Leis, regras, regulamentos, acordos e convenções aplicáveis a este Contrato e suas atividades, em especial as Leis Anticorrupção.
- 10.1.1. As Partes e seus representantes declaram estar em conformidade com as Leis Anticorrupção e comprometem-se a não as transgredir, obrigando-se, inclusive, a não dar ou receber, oferecer ou solicitar, direta ou indiretamente, a quem quer que seja, pagamento que constitua vantagem indevida ou, ainda, prática ilegal.
 - 10.1.2. Para fins deste Contrato, considera-se “vantagem indevida” o benefício pessoal de entes ou pessoas que tenha por finalidade um resultado indevido ou inapropriado, que não ocorreria se não fosse pela vantagem indevida.
 - 10.1.3. As Partes e seus representantes declaram não estar sob investigação, indiciamento ou denúncia do Ministério Público por atos que sejam contrários às Leis Anticorrupção.
 - 10.1.3.1. Caso quaisquer das Partes passe a ser investigada, indiciada ou denunciada por atos contrários às Leis Anticorrupção, deverá notificar às contrapartes, comprometendo-se a fornecer informações sobre o andamento desses processos no prazo de 10 (dez) dias a partir do recebimento da solicitação.

- 10.1.4. *As Partes não autorizam as contrapartes, e as vedam, a cometerem ato lesivo à administração pública ou de violação às Leis Anticorrupção, mediante seus representantes ou interpostas pessoas.*
- 10.1.5. *As Partes declaram que não acatarão qualquer orientação contrária à declaração desta Cláusula.*
- 10.1.6. *As Partes declaram que não cometeram e não cometerão qualquer ato lesivo à administração pública para execução deste Contrato ou em benefício das contrapartes.*
- 10.1.7. *As Partes declaram que este Contrato não constitui procuração ou mandato, de forma que nenhum representante de uma das Partes ou de suas subcontratadas está autorizado a atuar em nome de outra Parte.*

Cláusula 11ª RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

11.1. Responsabilidade Socioambiental. *As Partes obrigam-se a cumprir todas as determinações legais, sejam fiscais, previdenciárias e trabalhistas, inclusive relativamente à defesa e proteção do meio ambiente, declarando neste ato, também o cumprimento das disposições contidas na Constituição Federal, art. 7º, XXXIII, que proíbe, expressamente, o trabalho de menores de 18 anos em atividades noturnas, perigosas ou insalubres e de menores de 16 anos em qualquer trabalho, exceto na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, e as partes envidarão esforços para o cumprimento das seguintes medidas:*

- (a) buscar o desenvolvimento sustentável da sociedade como um todo;*
- (b) proporcionar aos seus colaboradores e/ou pessoas que prestam serviços indiretamente condições adequadas ao desenvolvimento físico, psíquico, moral e social;*
- (c) não adotar práticas de discriminação de qualquer gênero, por motivo de sexo, origem, raça, religião, condição física, idade, situação familiar, dentre outras;*
- (d) obter as certificações necessárias para o setor;*
- (e) respeitar a legislação do meio ambiente, preservando-o e não cometendo atos e/ou omissões danosas, observando as normas quanto à destinação de eventuais resíduos decorrentes de sua atividade;*
- (f) não utilizar insumos objeto de exploração ilegal de recursos naturais;*
- (g) evitar o assédio moral e sexual; e*
- (h) compartilhar a responsabilidade social.*

Cláusula 12ª OUTRAS OBRIGAÇÕES

12.1. Confidencialidade. *As Partes obrigam-se, por si, seus sucessores, suas Partes Relacionadas, diretores, conselheiros, empregados, assessores, auditores, advogados, consultores e/ou contratados a qualquer título, a manter estrita confidencialidade acerca do conteúdo das informações do presente Acordo, da Transação e dos atos e negócios jurídicos previstos neste Acordo, bem como das informações sobre as Partes disponibilizadas para fins deste Contrato (“Informações Confidenciais”). Qualquer divulgação de Informações Confidenciais somente poderá ser realizada com a concordância de todas as Partes. Não serão consideradas Informações Confidenciais, para os fins deste Acordo, as informações:*

- (a) *que se tornaram ou venham a se tornar de domínio público, sem que tal fato tenha ocorrido por meio de violação de qualquer obrigação de confidencialidade aplicável às Partes;*
- (b) *que eram conhecidas por qualquer Parte ao tempo de sua revelação, não tendo sido obtidas, direta ou indiretamente, de outra Parte ou de outras Pessoas sujeitos a dever de sigilo; ou*
- (c) *que sejam reveladas em decorrência de atendimento a Decisão e/ou Lei.*

12.2. Sanções Administrativas. *A inexecução total ou parcial do Contrato ou o descumprimento de qualquer das cláusulas não sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento, pelo Locador, da notificação escrita nesse sentido, sujeitará o Locador, garantido o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:*

- (a) *advertência, por escrito, no caso de pequenas irregularidades, para as quais haja concorrido;*
- (b) *multa: (1) compensatória de até 10% sobre o valor total atualizado do Contrato nos casos de inexecução total ou parcial, execução imperfeita ou em desacordo com as especificações e negligência na execução do objeto contratado, e nos casos de descumprimento de cláusula contratual ou norma de legislação pertinente; (2) moratória de até 0,5% por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 dias.*

12.2.1. *Aplicadas as multas, deverão ser recolhidas, mediante retenção dos aluguéis vincendos relativos ao Contrato, sob pena de inscrição em dívida ativa, quando aplicável;*

12.2.2. *As multas compensatórias e moratória poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo da aplicação das demais sanções.*

12.2.3. *Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública Estadual, no caso de infringência aos regramentos deste Contrato, desde que não considerada satisfatória a justificativa apresentada pelo Locador, nas situações e nos prazos indicados no Decreto nº 42.250/2003 e alterações posteriores.*

12.2.4. *Declaração de Inidoneidade para contratar com a Administração Pública Estadual, aplicada pelo Secretário de Estado ao qual a Locatária estiver vinculada, nos casos estabelecidos no Decreto nº. 42.250/2003 e alterações posteriores.*

12.2.5. *A aplicação de quaisquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa, observando-se o procedimento previsto na Lei federal nº 8.666/1993.*

12.2.6. *A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.*

12.2.7. *A aplicação de sanções não exime o Locador da obrigação de reparar os danos, perdas ou prejuízos que venha a causar ao Estado.*

Cláusula 13ª DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. Publicações. *Nos casos de dispensa de licitação, o presente contrato terá eficácia garantida pela publicação, pela Locatária, da respectiva súmula de dispensa no Diário Oficial do Estado, e, nos demais casos, mediante publicação da súmula do contrato, nos*

termos do art. 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/1993, conforme alterada de tempos em tempos.

- 13.2. Vinculação. As Partes declaram que se fizeram assessorar por profissionais de sua confiança, firmando o presente Contrato em caráter irrevogável e irretratável, obrigando pelo cumprimento de todos os seus termos, além das partes firmatárias, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, inclusive aos adquirentes por permuta, dação em pagamento, usufruto, compra e venda ou execução judicial.
- 13.3. Tributos. Exceto se de outra maneira estabelecido neste Contrato, o pagamento de tributos incidentes sobre quaisquer atos, patrimônio ou atividades contempladas neste Contrato serão de responsabilidade da Parte designada pela lei como responsável tributária pela obrigação.
- 13.4. Boa-Fé e Lealdade. O relacionamento das Partes em decorrência do Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual.
- 13.5. Regras de Interpretação. As Partes, neste ato, declaram e acordam expressamente, que: (i) o não exercício por qualquer das Partes, ou o atraso no exercício, de qualquer direito que lhes seja assegurado por este Contrato ou por lei não constituirá novação ou renúncia a tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo; (ii) a renúncia, por qualquer das Partes, a qualquer desses direitos, somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas não prejudicará a validade e eficácia das demais, nem a validade deste Contrato; e (iv) o descumprimento de determinadas obrigações previstas neste Contrato não implicará a resolução do Contrato por inteiro ou de qualquer das demais obrigações, nem afetará a validade e eficácia dos atos praticados no cumprimento de obrigações previstas neste Contrato.
- 13.6. Cumprimento. As Partes afirmam que possuem interesse de cumprir o estipulado neste Contrato, obrigando-se na sua execução e na solução de eventuais problemas que possam se originar do presente Contrato a observar os princípios da boa-fé e da probidade, nos termos do artigo 422 do Código Civil.
- 13.7. Aditamentos. Este Contrato não pode ser modificado ou emendado exceto se por escrito e assinado, de forma física, eletrônica ou digital, por todas as Partes.

Cláusula 14ª COMUNICAÇÕES E DOCUMENTOS ELETRÔNICOS

- 14.1. Comunicações. Todas as comunicações, incluindo notificações, renúncias, quitações, autorizações, consentimentos e/ou aprovações, entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e (i) entregues em mãos, mediante comprovação de recebimento; (ii) enviadas por serviço de entrega expressa, com sistema de rastreamento de correspondência; (iii) por correspondência registrada ou certificada, com protocolo de recebimento, porte e despesa pagos; ou (iv) entregues por meio eletrônico, com confirmação de recebimento. As comunicações serão endereçadas conforme indicado no "Anexo 14.1", ou a outro endereço e/ou Pessoas que as Partes, conforme aplicável, indiquem uma à outra nos termos da Cláusula 14.4.
 - 14.1.1. Data de Entrega. Qualquer comunicação enviada de acordo com a Cláusula 14.1 será considerada como entregue (i) se entregue em mãos, na data indicada na comprovação de recebimento; (ii) se enviada por serviço de entrega expressa, na data da entrega, conforme indicado no sistema de rastreamento de correspondência; (iii) se enviada por correspondência registrada ou certificada, com porte e despesas pagos, na data indicada no protocolo de devolução; e (iv) se entregue por meio eletrônico, na data em que o seu recebimento for confirmado.
- 14.2. Documentos Eletrônicos. As Partes, na forma do estabelecido pelo artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, pelos artigos 190, 408, 411,

inciso II, e 412, todos do Código de Processo Civil, e pelo Anexo 14.1 a este Contrato, realizam as seguintes declarações e prestam os seguintes compromissos, comprometendo-se a fazer e mantê-los sempre firmes e eficazes:

- (a) cada um dos endereço(s) de e-mail e números de telefone celular identificados no Anexo 14.1 é acessado apenas pela respectiva Pessoa que tenha sido indicado como seu “Responsável” no referido Anexo 14.1;
- (b) atos e/ou manifestações realizados através do acesso a cada um dos endereço(s) de e-mail e/ou número(s) de telefone celular identificados no Anexo 14.1 terão sido necessariamente realizados pela Pessoa indicada como seu respectivo “Responsável” no referido Anexo 14.1;
- (c) os documentos eletrônicos, autorizações e demais manifestações de vontade, que forem emitidos e/ou assinados através de assinaturas eletrônicas realizadas por meio de endereço(s) de e-mail e/ou número(s) de telefone indicado(s) no Anexo 14.1 deste Contrato com a utilização de sistemas, plataformas ou outros meios que comprovem sua integridade, sejam ou não utilizadas para tanto certificados emitidos pela ICP-Brasil, serão considerados sem oposição como sendo de autoria da(s) respectiva(s) Pessoa(s) indicada como “Responsável” de tais de endereço(s) de e-mail e/ou números de telefone no referido Anexo 14.1;
- (d) os documentos eletrônicos emitidos e/ou assinados através do sistema de assinatura eletrônica DocuSign, o qual as Partes declaram conhecer, será considerado íntegro para todos os fins; e
- (e) os documentos eletrônicos emitidos e/ou assinados de acordo com o estabelecido nos itens “(c)” e/ou “(d)” da Cláusula 14.2, serão considerados autênticos e comprobatórios da autoria e do conteúdo das declarações e manifestações neles contidos.

14.3. Eficácia e Validade. O estabelecido na Cláusula 14.2 e no Anexo 14.1 produzirá efeitos e terá validade, inclusive, sem se limitar a tanto, em relação a outros atos, manifestações, documentos, autorizações e demais manifestações de vontade relacionados ou não ao presente Contrato.

14.4. Alteração de Informações. A alteração de qualquer das informações previstas na Cláusula 14.2 e/ou no Anexo 14.1 deverá ser devidamente comunicada às outras Partes, e, caso tal comunicação não seja realizada, documentos eletrônicos, atos, autorizações e demais manifestações de vontade emitidos, praticados e/ou assinados na forma da Cláusula 14.2 e/ou do Anexo 14.1 serão considerados íntegros e terão sua autoria reconhecida conforme ora definido.

Cláusula 15ª LEI APLICÁVEL E RESOLUÇÃO DE DISPUTAS

15.1. Lei de Aplicável. Este Contrato será interpretado e regido de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Foro. Elegem as Partes, renunciando a qualquer privilégio porventura concedido por lei, com exclusão de qualquer outro, o Foro da Comarca de Porto Alegre, RS, para dirimir quaisquer questões, judiciais ou não, decorrentes do presente Instrumento.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

IV. CONSENSO E MANIFESTAÇÃO DE VONTADE: E, por as Partes estarem assim justas e consensadas, assinam o presente Contrato em forma eletrônica na presença de 02 (duas) testemunhas, ratificando a autoria e o conteúdo das declarações e manifestações nele contidos, declarando, ainda, admitir este Contrato como autêntico, válido, eficaz para todos os fins.

Anexo 1.1(a) – Área Locada

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA LOCADA



Termo de Compromisso e Emissão de Documentos Eletrônicos

I. Pessoa(s) Física(s):

Responsável	CPF	Telefone Celular	E-Mail
[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]

II. Pessoa(s) Jurídicas(s):

Denominação Social	CNPJ	Responsável		
		Nome	Telefone Celular	E-Mail
INSTITUTO CALDEIRA	35.334.501/0001-99	Pedro Freitas Valério	(51)98144-0034	pedro@institutocaldeira.org
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]

1. Expressões Definidas. As palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais em maiúsculas terão o significado atribuído a elas (i) neste item 1; ou (ii) no decorrer deste Termo, conforme o caso, exceto se expressamente indicado de forma diversa ou quando o contexto for incompatível com qualquer significado aqui indicado:

(a) “Compromitente” significa cada uma da(s) pessoa(s) física(s) e/ou da(s) pessoa(s) jurídica(s), conforme o caso, identificadas no(s) item(ns) “I” e/ou “II”, deste Termo;

(b) “Responsável” significa, em relação a cada Compromitente, cada pessoa física que tenha sido indicada no(s) item(ns) “I” e/ou “II” deste Termo como seu respectivo “Responsável”;

(c) “Termo” significa o presente Termo de Compromisso e Emissão de Documentos Eletrônicos.

2. Declarações e Compromissos. O(s) Compromitente(s) acima identificado(s), na forma do estabelecido pelo artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; e pelos artigos 190, 408, 411, inciso II, e 412, todos do Código de Processo Civil, no âmbito de todos e quaisquer negócios jurídicos, atos e/ou manifestações que tenham sido, ou venham a ser, celebrados e/ou realizados, **prestam, através do presente Termo, as seguintes declarações e os seguintes compromissos**, comprometendo-se a fazê-los e mantê-los sempre firmes e eficazes:

(a) cada um do(s) endereço(s) de e-mail e do(s) número(s) de telefone celular indicados à cada Compromitente no presente Termo é acessado apenas pelo(a) respectivo(a) Responsável que tenha sido indicado(a) no(s) item(ns) “I” e/ou “II”, acima;

- (b) atos e/ou manifestações realizados através do acesso a cada um do(s) endereço(s) de e-mail e/ou número(s) de telefone celular acima indicados à cada Compromitente no presente Termo terão sido necessariamente realizados por tal Compromitente;*
 - (c) os documentos eletrônicos, autorizações e demais manifestações de vontade, que forem emitidos e/ou assinados através de assinaturas eletrônicas realizadas por meio de endereço(s) de e-mail e/ou número(s) de telefone acima indicados à cada Compromitente no presente Termo com a utilização de sistemas, plataformas ou outros meios que comprovem sua integridade, sejam ou não utilizadas para tanto certificados emitidos pela ICP-Brasil, serão considerados sem oposição como sendo de autoria do(s) respectivo(s) Compromitente(s) e do(s) respectivo(s) Responsável(is);*
 - (d) os documentos eletrônicos emitidos e/ou assinados através do sistema de assinatura eletrônica DocuSign, o qual o(s) Compromitente(s) declaram conhecer, será considerado íntegro para todos os fins; e*
 - (e) os documentos eletrônicos emitidos e/ou assinados de acordo com o estabelecido nas alíneas “(c)” e/ou “(d)” antecedentes serão considerados autênticos e comprobatórios da autoria e do conteúdo das declarações e manifestações neles contidos.*
3. *Eficácia e Validade.* *O estabelecido neste Termo produzirá efeitos e terá validade, inclusive, sem se limitar a tanto, em relação a atos, manifestações, documentos, autorizações e demais manifestações de vontade relacionados ou não ao primeiro ato e/ou negócio jurídico que tenha ensejado a celebração do presente Termo.*
4. *Lei de Aplicável.* *Este Termo será interpretado e regido de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.*