

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM  
IMÓVEL COM CONDIÇÕES SUSPENSIVAS  
E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI  
FAZEM BENIN IMÓVEIS LTDA E CAIXA  
ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA, NA  
FORMA ABAIXO**

Pelo presente instrumento particular BENIN IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 89.841.282/0001-63, com endereço na Rua Frei Orlando, nº 33, Lojas 1 e 2, Canoas, RS, CEP 92.010-280, e-mail: [benin1973@benin.com.br](mailto:benin1973@benin.com.br), fone: (51) 3031-1588 neste ato representada por Antônio Benin, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identidade RG 6024766138, emitido pela SESP/RS em 26/03/2008, inscrito no CPF sob o nº 114.533.030-49, doravante denominado **LOCADOR**, e, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, constituída nos termos do Decreto-Lei nº. 759, de 12.08.1969 e do Decreto nº. 66.303, de 06.03.1970, regendo-se atualmente pelo Estatuto aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14.12.2017, arquivado no Registro do Comércio, sob o número 1018255 em 23/02/2018 e alterações posteriores, por intermédio de sua Centralizadora Nacional Contratações - CECOT, CNPJ (MF) nº 00.360.305/5614-83, situada na SAUS Quadra 3 BLC E 8ª andar, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70.070-030, neste ato representada pelo Coordenador ao final assinado, **LOCATÁRIA**, daqui por diante designada simplesmente CAIXA, têm entre si justa e contratada a locação do imóvel caracterizado, enquadrada no Art. 29, V da Lei nº 13.303/2016 e o Art. 11 do RLCC - Regulamento de Licitações e Contratos da CAIXA, em face da autorização contida no processo administrativo nº. 5688.01.1723.0/2024, sujeitando-se as partes às normas do Regulamento de Licitações e Contratos da CAIXA, das Leis nº. 13.303/2016 e nº. 8.245/91, bem como às cláusulas e condições que se seguem:

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) LOCADOR, em razão de entendimentos mantidos com a CAIXA e para atender aos seus interesses, construirá o imóvel ora subscrito, por conta própria ou de terceiros, que se trata de um prédio comercial destinado à instalação de uma agência para uso da CAIXA, cujas características serão mencionadas adiante;
- b) O LOCADOR é legítimo proprietário do imóvel que se encontra transcrito na Cláusula Terceira adiante, consoante se comprova por meio da Matrícula 12260, do Livro nº 2 do Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas, datada de 25/09/2024, estando o referido bem completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, dúvidas, tributos em atraso de qualquer natureza, inclusive hipoteca mesmo legais;
- c) O objetivo do LOCADOR e da CAIXA é ajustar a locação do prédio comercial a ser construído, que será utilizado pela CAIXA para o exercício de suas atividades;
- d) O que consta do Processo Administrativo da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL autuado sob o nº. 5688.01.1723.0/2024.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO CONTRATO**

As partes celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL (considerando-se IMÓVEL o caracterizado no *caput* da Cláusula Terceira, em específico e a edificação a ser executada, referida nos Parágrafos Primeiro e Segundo da referida cláusula) obrigando-se a cumpri-lo por si e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, mediante as cláusulas e condições adiante avençadas.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONDIÇÃO SUSPENSIVA**

Em razão de a presente locação predial urbana estar condicionada à construção do prédio – observado o previsto no Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira deste instrumento, sem os quais a contratação ora efetivada não tem condições de se operacionalizar – as partes nos termos do Artigo 125 do Código Civil Brasileiro, celebram este contrato sob condição suspensiva, e que somente tornar-se-á eficaz, após o início, pelo LOCADOR, da mencionada construção, adiante especificada, onde se localizará o prédio comercial a ser locado.

## **CLÁUSULA TERCEIRA - DO IMÓVEL**

Imóvel situado na Rua Fioravante Milanez, na cidade de Canoas, RS, com área de terreno de 1.128,31m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 12.260, do Cartório de Registro de Imóveis de Canoas, RS. Em parte do referido terreno (conforme será especificado no projeto da construção) será implementada a construção de um PRÉDIO, adiante descrito, o qual se consubstancia no IMÓVEL objeto da presente locação

Parágrafo Primeiro – DA CONSTRUÇÃO – A área total a ser construída é de aproximadamente 1.550 m<sup>2</sup>, assim constituída: pavimento térreo aproximadamente -785 m<sup>2</sup>, segundo pavimento 765 m<sup>2</sup>, subsolo de cerca de 785 m<sup>2</sup>, com variações a serem precisadas quando de sua aprovação na Prefeitura Municipal de Canoas, nos termos do Parágrafo Terceiro desta cláusula e para os fins previstos na Cláusula Sexta, adiante descritos, limitadas a 5% para mais ou para menos da planta que integra o presente instrumento e será levada a efeito, conforme disposto nessa mesma planta, respectivo Memorial Descritivo, que, por força da já referida disposição contratual, também integra este Instrumento. O subsolo do prédio será composto por vagas de estacionamentos, dentre as quais somente o total de 8 (oito) são parte integrante da presente locação, as quais correspondem à metragem de 110m<sup>2</sup>. As demais vagas existentes no subsolo, portanto, não integram a presente locação, a quais serão utilizadas pelo LOCADOR, ou por quem este vier a indicar.

Parágrafo Segundo – O imóvel será entregue à CAIXA pronto para uso imediato. O prédio constará com um portão e rampa, com frente para a Rua Fioravante Milanez, destinado à entrada e saída de veículos, seja dos integrantes do Banco que utilizarão as 8 (oito) vagas de garagem que são objeto desta locação, seja dos demais veículos que, a critério exclusivo do LOCADOR, vierem a utilizar as demais vagas de garagem constantes do subsolo (que não são parte integrante da presente locação), inclusive na condição de locatários das referidas vagas, ou clientes do estacionamento que vier a explorar o local, ficando assegurado ao LOCADOR que o portão, antes referido, esteja aberto, a qualquer

horário, para o acesso e saída desses veículos que utilizarem o local. O estacionamento não poderá ter acesso direto à agência, mantendo a segurança da CAIXA.

#### Parágrafo Terceiro – RESPONSABILIDADE E ENCARGOS DA CONSTRUÇÃO:

O Locador se responsabiliza, mediante negociação, pela elaboração do projeto arquitetônico que será submetido à validação pela área técnica da CAIXA, no prazo de até 60 (sessenta) dias, ficando o LOCADOR encarregado da sua aprovação junto à Prefeitura Municipal ou Administração Distrital competente.

Parágrafo Quarto – O LOCADOR é responsável por todas as etapas que envolvam a aprovação de projetos do imóvel para a sua regularização junto à Prefeitura Municipal, órgãos e concessionárias de serviços públicos, tais como projeto preventivo de combate a incêndio (PPCI) junto ao Corpo de Bombeiros, projeto da entrada de energia junto à concessionária de distribuição de energia elétrica, projeto hidrossanitário de rede de abastecimento de água e esgoto, projeto da entrada de redes de telecomunicações, incluindo as alterações necessárias em projetos porventura já aprovados, motivadas pela ocupação e desocupação do imóvel pela CAIXA

Parágrafo Quinto – Aprovado o projeto pela municipalidade e obtido o Alvará de Construção, o LOCADOR, na qualidade de responsável pela construção do imóvel, compromete-se por conta própria ou de terceiros, a executar a obra, obedecendo ao projeto e memorial descritivo. A execução da obra deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo Sexto– O prazo para sua execução é de 18 (Dezoito) meses, contados a partir do Alvará de Construção, ressalvadas as hipóteses de alteração do projeto original, seja para atender as conveniências da CAIXA, que serão objeto de instrumento suplementar escrito que integrará este Contrato, seja para superar dificuldades técnicas, ou por imposições das autoridades competentes, ou ainda, na ocorrência de caso fortuito ou por motivo de força maior, de que trata o Art. 393 do Código Civil Brasileiro, desde que não haja culpa por parte do LOCADOR, na qualidade de responsável pela construção do imóvel. A ocorrência de qualquer dessas hipóteses, implicará a prorrogação automática do prazo originalmente previsto, pelo tempo necessário à solução da pendência sem que o LOCADOR, na qualidade também de responsável pela construção, incorra em qualquer multa ou penalidade, desde que a CAIXA tenha formalmente manifestado sua anuência às alterações propostas.

Parágrafo Sétimo – Uma vez concluída a obra, o LOCADOR, na qualidade de responsável pela construção do imóvel em tela, deverá obter a Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários e à Dívida Ativa da União (CND) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CPEND), expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Parágrafo Oitavo – No caso de atraso na entrega da obra, superior a 60 (sessenta) dias, por motivos não previstos no Parágrafo Sexto desta Cláusula, incorrerá o LOCADOR em multa a ser paga à CAIXA no valor de 1/30 (um trinta avos) do aluguel mensal vigente à época, por dia de atraso, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo Nono– O LOCADOR responsabiliza-se de forma expressa pela construção do imóvel objeto deste contrato, responsabilidade essa que perdurará indefinidamente.

Parágrafo Décimo– É de responsabilidade única e exclusiva do LOCADOR perante a CAIXA, a assunção de quaisquer despesas, débitos, responsabilidades fiscais, previdenciárias e trabalhistas, bem como respectivos recolhimentos decorrentes da obra.

Parágrafo Décimo Primeiro - A CAIXA é responsável pelas ligações externas junto às concessionárias, relativas aos fornecimentos de luz e força, água, telefone, etc.

Parágrafo Décimo Segundo - A divisão de responsabilidades dos serviços e suas especificações técnicas e aprovações estão indicadas no Memorial Técnico, anexo a este contrato.

Parágrafo Décimo Terceiro – Será concedida carência de 90 (noventa) dias para início do pagamento de locação, após o recebimento do imóvel pela CAIXA e assinado o Termo Aditivo.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA LOCAÇÃO E DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

A locação terá vigência a partir da data em que sejam atendidas as seguintes condições:

I) O LOCADOR forneça à CAIXA, além da ficha-matrícula comprobatória da titularidade do imóvel, todos os documentos legais solicitados pelos órgãos públicos, pertinentes à regularização da edificação, quais sejam: Certidão de Quitação de ISS, Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários e à Dívida Ativa da União (CND) ou Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CPEND), expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN). No prazo de até 60 (sessenta) dias após a expedição do último documento, o LOCADOR deverá proceder a solicitação de averbação da construção no competente Cartório de Registro de Imóveis.

II) O aceite do imóvel por parte da CAIXA, por meio de relatório de vistoria realizado por representante da CAIXA, empregado ou contratado, tão logo seja informada pelo LOCADOR, o término da obra;

III) A CAIXA encaminhará ao LOCADOR o relatório de vistoria caso haja pendências de obra pertinentes ao contrato;

IV) Solucionadas as pendências, o LOCADOR avisará, por escrito, à CAIXA, na pessoa do Gerente de Centralizadora, ou de quem lhe faça as vezes, da ocorrência de estar devidamente cumprido o disposto na presente Cláusula, e que o imóvel locado poderá imediatamente ser ocupado;

V) A partir desse instante e desde que devidamente comunicado pelo LOCADOR à CAIXA o cumprimento total das condições acordadas, entregue as chaves formalmente, assinado o Termo Aditivo referido no item VII da cláusula quarta e transcorrido o prazo de

carência de 90 dias estabelecido no parágrafo décimo terceiro da cláusula terceira, começará a fluir o aluguel.

VI) Apesar do disposto nos itens, subitens e alíneas desta Cláusula, a CAIXA, se quiser e por sua conta e risco, poderá ocupar o imóvel locado antes de concluídos detalhes de sua finalização e/ou acabamento. Ocorrendo essa hipótese, dar-se-á por iniciada a vigência da locação na data em que ocorrer a formal entrega das chaves e assinatura do Termo Aditivo referido no item VII desta cláusula, para ocupação do imóvel dessa forma pela CAIXA, dando-se por cumprida a condição suspensiva pactuada e se iniciando a contagem da carência prevista no Parágrafo Décimo Terceiro da Cláusula Terceira. Esse fato não desonerará o LOCADOR das obrigações constantes da Cláusula Terceira, no prazo já pactuado.

VII) Na data citada no inciso V ou na data da ocupação citada no inciso VI desta cláusula, será formalizado Termo Aditivo ao Contrato de Locação com Condições Suspensivas e outras avenças, estabelecendo a data de início de vigência da locação.

Parágrafo Primeiro – O prazo da locação é de 120 (cento e vinte) meses contados da data estabelecida no Termo Aditivo ao Contrato de Locação com Condições Suspensivas e outras avenças.

Parágrafo Segundo – Findo o prazo contratual, obriga-se a CAIXA a desocupar e restituir o imóvel objeto deste instrumento, absolutamente livre de pessoas e/ou coisas, no estado de conservação que o recebeu, conforme laudo fotográfico e descritivo, que será elaborado, pelo LOCADOR, contra a entrega das chaves, por escrito, ressalvado o desgaste decorrente da utilização regular normal para os fins a que se destina, tudo independentemente de qualquer aviso ou notificação.

Parágrafo Terceiro – Poderão as partes, em comum acordo, prorrogar o prazo da locação por um ou mais períodos determinados.

Parágrafo Quarto – Nos termos do Artigo 4º, da Lei nº 8.245/91, durante o prazo estipulado da locação não poderá o LOCADOR reaver o imóvel locado.

## **CLÁUSULA QUINTA – DO ALUGUEL**

O valor do aluguel mensal será de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) a vigorar a partir do recebimento do imóvel, que corresponde ao efetivo início da locação, conforme pactuado no Termo Aditivo ao Contrato de Locação com Condições Suspensivas e outras Avenças. Os valores dos aluguéis mensais serão reajustados anualmente pela média da variação do índice IGP-M e da variação do IPCA ocorrida no período. Nos primeiros 5 (cinco) anos de contrato a CAIXA não irá considerar o reajuste negativo, caso ocorra. Após esse período o reajuste anual será pela média da variação do IGP-M e do IPCA, negativa ou positiva.

I – No recebimento do imóvel supracitado, o valor do aluguel mensal será reajustado pela média da variação do índice IGP-M e da variação do IPCA, desde que se tenham transcorridos no mínimo 12 (doze) meses contados a partir da assinatura do contrato.

Parágrafo Primeiro – Os aluguéis vencerão no último dia de cada mês e deverão ser pagos até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencimento, por meio de crédito em conta **obrigatoriamente** na CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Agência 0463, Operação 003, conta corrente nº 5789-7, de titularidade do LOCADOR, com as devidas retenções de IR em nome do LOCADOR, valendo os créditos efetuados na referida conta como quitação dos aluguéis devidos.

Parágrafo Segundo – O LOCADOR é responsável pelos dados da conta constante no parágrafo anterior e por informar ao LOCATÁRIO, por escrito e em tempo hábil, sobre alterações ou correções.

Parágrafo Terceiro – Se não houver a informação de alteração ou retificação da conta para crédito em tempo hábil, as quantias depositadas pela CAIXA serão dadas como quitadas, cabendo ao LOCADOR as providências necessárias para a regularização e recuperação dos valores.

Parágrafo Quarto – As despesas decorrentes da presente contratação correrão por meio de disponibilidade orçamentária na rubrica 5704-01 – Aluguéis de imóveis para o uso da CAIXA.

Parágrafo Quinto – A multa por atraso no pagamento será de 0,1% ao dia.

## **CLÁUSULA SEXTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel locado destinar-se-á, exclusivamente, ao desenvolvimento e exercício das atividades da CAIXA.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

A CAIXA autoriza o LOCADOR, por si ou por quem este indicar, a qualquer tempo, vistoriar o imóvel locado, ficando desde já avençado que o LOCADOR vistoriará o imóvel em horário previamente combinado com a CAIXA.

Parágrafo Primeiro – Fica facultado à CAIXA colocar logotipos, placas e cartazes no imóvel locado, desde que obedeça à legislação pertinente à espécie.

Parágrafo Segundo – Caso a CAIXA necessite aumentar a capacidade elétrica existente no imóvel locado em relação à estabelecida no projeto original, deverá comunicar ao LOCADOR, sendo que a efetivação estará sempre subordinada à aprovação e autorização da competente concessionária de fornecimento de energia elétrica local.

Parágrafo Terceiro – As despesas necessárias para a alteração da capacidade elétrica existente no imóvel correrão por conta da CAIXA.

Parágrafo Quarto - A CAIXA efetuará às suas expensas, os reparos dos danos que, porventura, causar ao imóvel locado no decorrer da locação.

Parágrafo Quinto – Restando, no mínimo, 60 (sessenta) dias para o término da locação, as partes procederão em conjunto, uma vistoria no imóvel locado para a apuração de

eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences, para, após efetuadas as requeridas reparações, proceder a entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais. Consigna-se que a CAIXA, uma vez recebendo o imóvel com pintura nova, obriga-se a executar a pintura do imóvel, interna e externa, ao tempo do término da presente locação.

Parágrafo Sexta – Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela CAIXA, ficando facultado a esta, contudo, indenizar o LOCADOR pelo valor correspondente às reparações a serem feitas, desde que estejam LOCADOR e CAIXA acordados com o correspondente orçamento.

Parágrafo Sétima – A CAIXA, a seu critério, poderá solicitar a vistoria no imóvel locado com maior antecedência, de modo que os reparos estejam coincidentemente concluídos até a data estabelecida para sua devolução.

## **CLÁUSULA OITAVA – TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS LOCATIVOS**

Correrão por conta única e exclusiva da CAIXA, a partir do início da vigência da locação, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, demais tributos e despesas que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel locado, até a data do término da relação locatícia.

Parágrafo Primeiro – As despesas de consumo de água e esgoto (saneamento), energia elétrica, durante a vigência da presente locação, serão de responsabilidade da CAIXA, a qual deverá efetuar o pagamento no prazo pactuado, diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos.

Parágrafo Segundo – Responsabilizar-se-á também a CAIXA pelo pagamento das despesas acima mencionadas atinentes ao período da locação, ainda que as cobranças tenham sido apresentadas após seu término.

Parágrafo Terceiro – Também será de exclusiva responsabilidade da CAIXA o pagamento de todos os tributos exigidos pelas competentes autoridades, para o exercício de suas atividades.

Parágrafo Quarto – O LOCADOR poderá, a qualquer tempo, solicitar cópias dos comprovantes de pagamento dos encargos decorrentes da locação, bem como da apólice discriminada na Cláusula Décima, adiante, para verificação, com o que, desde já, concorda com a CAIXA.

## **CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS**

Obedecidas as limitações de ordem legal, a CAIXA poderá realizar por sua conta e riscos exclusivos, e desde que não afetem a estrutura e solidez do imóvel, as benfeitorias que entender necessárias para o desenvolvimento de suas atividades.

Parágrafo Primeiro – A CAIXA entregará ao LOCADOR após qualquer alteração e/ou modificação no imóvel locado, cópia do respectivo projeto executado.

**CLÁUSULA DÉCIMA – SEGURO DO IMÓVEL**

A CAIXA efetuará, às suas expensas, junto à companhia de seguros de sua livre escolha, e para que vigore desde a sua imissão na posse e início da vigência de locação até o momento da restituição do imóvel ora objetivado, seguro do prédio, seus pertences e acessórios contra os riscos de fogo, raio, explosão, mediante avaliação prévia.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CESSÃO DA LOCAÇÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO**

Fica vedada a cessão da locação, a sublocação ou o empréstimo, a qualquer título, do imóvel locado, seja no todo ou em parte, sem que haja a prévia anuência, por escrito, do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro – Excetua-se ainda a proibição expressa no *caput* desta cláusula, a instalação de empresas controladas e/ou coligadas e afins da CAIXA.

Parágrafo Segunda – Realizada a instalação da empresa coligada, controlada ou afim da CAIXA, esta última continuará respondendo perante o LOCADOR integralmente pelo cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais aqui pactuadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS**

A CAIXA obriga-se, a partir do início da vigência da locação do imóvel, a satisfazer a todas as exigências do poder público a que der causa, não constituindo estas, em qualquer hipótese, motivo para a rescisão deste contrato.

Parágrafo Primeiro – A construção do prédio será de exclusiva responsabilidade do LOCADOR, compreendendo todas as implicações legais, tributárias, trabalhistas, secundárias e previdenciárias dela decorrentes.

Parágrafo Segundo – Será de inteira responsabilidade da CAIXA, a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como aos exercícios de suas atividades.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO**

Constituem hipóteses de rescisão automática:

- a) o sinistro total do imóvel;
- b) a sua desapropriação; ou
- c) o inadimplemento de cláusula contratual.

Parágrafo Primeiro – A CAIXA compromete-se a ocupar o imóvel pelo período não inferior a 120 (cento e vinte) meses. Na hipótese da CAIXA pretender a denúncia antecipada do vínculo locatício, ou seja, pretender devolver o imóvel antes de transcorrido o período de 120 (cento e vinte) meses de ocupação do local, deverá arcar com a multa, caso a denúncia antecipada se verifique antes do transcurso de 5 (cinco) anos de ocupação do imóvel, no patamar de 17% (dezessete por cento) sobre todos os aluguéis faltantes até a

data em que viesse a se verificar 5 (cinco) de ocupação do imóvel e, depois, a multa de 10% (dez por cento) sobre todos os aluguéis faltantes até a data em que viesse a se verificar 10 (dez) anos de ocupação do imóvel pela LOCATÁRIA. Por outro lado, caso a denúncia antecipada se verifique após o transcurso de 5 (cinco) anos de ocupação do imóvel pela LOCATÁRIA, a multa em questão será calculada no patamar de 10% (dez por cento) sobre todos os aluguéis faltantes até a data em que viesse a se verificar 10 (dez) anos de ocupação do imóvel.

Parágrafo Segundo – A multa, acima pactuada, será calculada tendo como base o valor do aluguel vigente ao tempo da denúncia antecipada, pela LOCATÁRIA, do vínculo locatício, sendo elaborado o respectivo cálculo pelo LOCADOR, em atenção aos parâmetros fixados no presente contrato, e submetido à LOCATÁRIA, que deverá providenciar no pagamento no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante o depósito na conta bancária do LOCADOR.

Parágrafo Terceiro – A contar da data do recebimento da denúncia, CAIXA, o LOCADOR terá o prazo de 15 (quinze) dias corridos para apresentar à CAIXA, por escrito, orçamento com a discriminação dos serviços e respectivos valores que entende serem devidos pela CAIXA, visando reconstituir o imóvel à sua condição original para ser devolvido, salvo as deteriorações do seu uso normal.

Parágrafo Quarto - Será facultado à CAIXA optar pela execução dos serviços necessários à recomposição do imóvel ao estado de conservação em que recebeu, ocasião que responderá pelo aluguel até o momento em que houver a devolução das chaves para o LOCADOR, ou indenizar o LOCADOR com o valor correspondente aos serviços a ser acordado entre as partes, incluso o aluguel equivalente aos dias previstos à execução da recomposição.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA DESAPROPRIAÇÃO**

No caso de desapropriação total do imóvel locado, o presente contrato será considerado rescindido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

Parágrafo Primeiro – Neste caso, será percebido diretamente pelo LOCADOR o valor da indenização paga pelo poder expropriante, descabendo, nessa hipótese, qualquer indenização em favor da CAIXA.

Parágrafo Segundo – Se parcial a desapropriação, ficará facultado à CAIXA o direito de optar entre a continuidade da locação ou rescisão deste instrumento sem quaisquer ônus para a CAIXA.

Parágrafo Terceiro – Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento no valor do aluguel, conforme apuração técnica a ser realizada à época.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DESPESAS DO CONTRATO**

Caso a CAIXA pretenda proceder ao registro do presente Instrumento em Cartório de Registro Imobiliário, ou tomar outras providências que entender necessárias ou que

venham a ser exigidas por órgãos públicos, para aceitação, as despesas daí decorrentes serão integralmente por ela suportadas.

Parágrafo único: O registro acima poderá ser efetuado, pela CAIXA, somente após o transcurso de 18 (dezoito) meses de ocupação do imóvel, o que se ajusta porquanto o LOCADOR pretende desmembrar a área do terreno em que será edificado o prédio (que é objeto da presente locação), a qual integra o todo maior correspondente à matrícula 12260, gerando uma matrícula própria no âmbito do Registro de Imóveis, na qual poderá ser averbado o presente Instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ARRENDAMENTO MERCANTIL – CESSÃO – DIREITO DE PREFERÊNCIA E VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO**

A partir desta data e a qualquer tempo, fica convencionado entre as partes que o LOCADOR poderá, a seu exclusivo critério e desde que mantidos os direitos da CAIXA, com relação ao imóvel estabelecido neste instrumento:

- a) realizar um arrendamento mercantil no qual o imóvel descrito na Cláusula Terceira será comprado ou transferido para o nome do arrendante;
- b) ceder os direitos decorrentes do presente Instrumento, na qualidade de LOCADOR, à Empresa de Propósito Específico.

Parágrafo Primeiro – LOCADOR e CAIXA, ocorrendo a hipótese de ser arrendado o imóvel locado, ou cedido pelo LOCADOR ou ainda mesmo incluindo a presente locação, desde já, concordam e anuem em formalizar por meio de instrumento contratual adequado, todas alterações necessárias para adaptar o presente contrato de locação, sem, contudo, alterar os termos e condições originais estabelecidas pelas partes.

Parágrafo Segundo – Também o LOCADOR se compromete a proceder ao registro no competente cartório de registro de imóveis, às suas expensas, sendo facultado à CAIXA o direito de averbar/registrar às expensas do LOCADOR o presente contrato, mesmo que as alterações previstas no parágrafo primeiro desta cláusula ainda não tenham sido implementadas, não incidindo, nesse caso, o parágrafo único da cláusula décima quinta.

Parágrafo Terceiro – Ressalvando o disposto no *caput* desta cláusula, as partes estabelecem de comum acordo o seguinte:

Parágrafo Quarto – Se pretender o LOCADOR alienar o imóvel locado, comunicará à CAIXA sua intenção, dando-lhe os 30 (trinta) dias previsto em lei, para exercer seu direito de preferência, nos exatos termos do que dispõe o Artigo 27 da Lei nº. 8.245/91, bem como para averbar/registrar o presente contrato a qualquer tempo, não incidindo, nessa situação, o parágrafo único da cláusula décima quinta;

Parágrafo Quinto – No caso de alienação e não exercendo a CAIXA o seu direito de preferência, as partes ajustarão previamente condições para que o imóvel possa ser visitado, de modo a não perturbar o funcionamento da unidade;

Parágrafo Sexto – Caso venha a ser efetivada a transferência ou conferência do imóvel<sup>10</sup>

locado a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, a presente locação continuará em pleno vigor, comprometendo-se o LOCADOR a fazer constar do instrumento que vierem a celebrar a obrigatoriedade do adquirente a respeitar a locação, autorizando as partes, desde já, ao registro deste instrumento contratual na circunscrição imobiliária competente, para fins do que dispõe o Artigo 8º da Lei 8.245/91 e Artigo 576 do Código Civil Brasileiro, não incidindo, nessa situação, o parágrafo único da cláusula décima quinta.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

Caso seja necessário fazer uso das vias judiciais para obtenção do cumprimento de qualquer cláusula ou condição do presente contrato, a parte infratora ficará obrigada a pagar honorários advocatícios correspondentes a 10% (dez por cento) do valor da condenação, além das custas e demais despesas judiciais e/ou extrajudiciais.

Parágrafo Primeiro – Os documentos mencionados são rubricados neste ato pelas partes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO**

Fica eleito o Foro da Justiça Federal - Seção Judiciária do Estado do Rio Grande do Sul, para dirimir quaisquer litígios decorrentes deste contrato ou da locação nele pactuada.

E assim, por estarem justas e contratadas, assinam as partes o presente Instrumento Contratual, em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito, juntamente com duas testemunhas instrumentais, para que produza os devidos efeitos legais.

Curitiba \_\_\_\_\_, 09 de dezembro de 2024

Local/Data

\_\_\_\_\_  
LOCADOR

\_\_\_\_\_  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL  
LOCATÁRIA

### **TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

## ANEXO I RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

### 1. PROJETOS

A execução dos serviços deverá, obrigatoriamente, obedecer a planilha descritiva, projetos e especificações técnicas a serem fornecidos pela CAIXA, incluindo as previsões de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais.

A edificação deverá obedecer, integralmente, ao contido na Lei nº 5.296, de 03/12/04 e na NBR 9050/2015, da ABNT.

Elaboração dos seguintes projetos:

- Arquitetônico;
- Estrutural / Fundações / Contenções;
- Entrada de energia;
- SPDA (sistema de proteção contra descargas atmosféricas – para-raios);
- Entrada de telefonia;
- Hidrossanitário (água, esgoto, águas pluviais);
- Preventivo contra incêndios (hidrantes, extintores, sprinklers);
- Elevador / plataforma vertical (se for o caso).

A elaboração do projeto arquitetônico compreende: implantação, plantas baixas, fachadas, cortes, elevações, planta de cobertura, planta da área externa (calçadas, acessos, paisagismo), tabelas e detalhamentos construtivos e demais itens necessários para o perfeito entendimento da construção do imóvel e que possibilitem a elaboração dos projetos complementares de responsabilidade da CAIXA.

Todos os projetos deverão ser entregues à CAIXA, acompanhados dos respectivos memoriais descritivos, memoriais de cálculo, com cópias das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART e RRT).

Todos os projetos deverão ser apresentados em meio impresso (com assinatura dos responsáveis técnicos e do proprietário) e em meio digital (incluindo arquivos em PDF e em AutoCad – versão 2016).

A edificação deverá obedecer integralmente às especificações técnicas e aos projetos fornecidos pela CAIXA, incluindo as necessidades de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (atendimento pleno da Lei nº 5.296, de 31/12/2004, e NBR 9050/2020).

**Todos os equipamentos adquiridos (tais como ar-condicionado, transporte vertical, etc) devem ser aprovadas previamente pela CAIXA. Antes de iniciar qualquer construção, o investidor deve garantir que todos os padrões construtivos estão atendendo às diretrizes da CAIXA.**

A CAIXA irá elaborar os projetos complementares (conforme Anexo II).

## 2. DOCUMENTAÇÃO E PROCEDIMENTOS

É responsabilidade do investidor aprovação dos projetos junto à Prefeitura Municipal, autorização de construção, concessionárias de serviços públicos (tais como água, esgoto, energia, entrada de telefonia) e Corpo de Bombeiros (aprovado com base no leiaute provido pela CAIXA, ou seja, já com as definições de divisões e ocupação dos ambientes).

## 3. CIVIL E ARQUITETURA

- Execução completa de sondagem, escavação, fundação, superestrutura, estrutura, impermeabilizações.
- Execução de laje: Nas áreas críticas indicadas pela CAIXA (sala técnica, guarda de garantias do penhor, sala de segurança, tesouraria, cofre e corredor de abastecimento).
- Execução completa de estrutura de cobertura, inclusive condutores, calhas, rufos e telhas trapezoidais metálicas do tipo sanduíche (telha + isolamento + telha) moldada na fábrica (deve suportar as cargas adicionais como eletrocalhas e dutos de ar-condicionado, entre outros).
- Fornecimento e instalação de piso em porcelanato nos ambientes internos da edificação e outros ambientes conforme projeto a ser fornecidos pela CAIXA.
- A espessura mínima do contrapiso para a malha de piso será de 12 cm, devendo ser prevista esta sobrecarga para o projeto estrutural da laje. Execução do piso na área de autoatendimento deverá possuir resistência adequada para a instalação das máquinas de autoatendimento.
- Paredes externas de alvenaria, composta por blocos ou tijolos, cerâmicos ou vazados, assentados com argamassa, com chapisco, emboço, massa corrida e pintura.
- Paredes internas de divisórias leves dry-wall (para copa, banheiros, arquivos e depósitos) e de alvenaria ou placa cimentícia (para tesouraria, cofre e corredor de abastecimento).
- Execução de revestimento externo com pastilhas cerâmicas ou outro material previamente autorizado pela CAIXA.
- Fornecimento e instalação de forro em placas de fibra mineral (referência ARMSTRONG FINE FISSURED), resistente a umidade (RH 90), com tamanho 60x60cm. Obs: Forro deve ser fixado não apenas com o sistema top-click, mas também com parafusos em cada tirante.
- Fornecimento e instalação de forro de gesso acartonado (nas regiões de sanitários e copa), utilizando a especificação adequada de gesso para áreas úmidas.
- No caso de utilização de madeira na obra, preferencialmente, o material deverá possuir certificação de origem.
- Fornecimento e instalação de armários para sanitários e copa.
- Fornecimento e instalação de sistema de captação e reaproveitamento de águas pluviais com filtro, conforme a NBR 15227 – Água de chuva – Aproveitamento de cobertura em áreas urbanas para fins não potáveis.

- Fornecimento e instalações de janelas, portas com as respectivas ferragens e esquadrias.
- Fornecimento e instalação de paredes de vidro (incluindo vidros, esquadrias e ferragens) tanto para a fachada quanto para a divisão entre o autoatendimento e o salão da unidade, conforme padrão CAIXA. (obs: inclui película de segurança para a parede de vidro da fachada).
- Fornecimento e instalação de grades de proteção e telas do tipo Otis nas janelas indicadas no projeto CAIXA.
- OBS: Janelas de banheiros, copas e áreas de serviço, jardins internos e aberturas sem aparelhos de ar-condicionado, protegidos com gradil em aço, formando uma grelha com espaçamentos aproximados entre as quadrículas de 20mm por 30mm, chumbado à estrutura do prédio, de forma a impedir a passagem de pessoas ou objetos para o seu interior
- Persianas.
- Sanitários com divisórias de sanitários em granito e azulejos (estes até o teto).
- Execução completa de instalações hidráulicas (água, esgoto, drenagem, pluvial e hidrantes para incêndio), inclusive cisternas e louças, aparelhos, metais e acessórios sanitários e para copa.
- Implantação de equipamentos economizadores de água (torneiras sanitárias automáticas, descargas de mictórios automáticas, descargas por bacia acoplada de duplo fluxo 3/6 litros ou por válvulas de duplo-fluxo, bacias com desempenho mínimo de 6 litros).
- Película na fachada, conforme especificação CAIXA.

#### 4. ELÉTRICA

- Execução de instalações elétricas (comum e estabilizada) com conectores, disjuntores, alimentadores, eletrocalhas, malha de piso, racks, etc. OBS: Inclui o QGBT – quadro geral de baixa tensão.
- Cabeamento completo (comum e estabilizada, a partir dos seus respectivos quadros até os pontos indicados no projeto CAIXA).
- Conjunto de quadros elétricos dos outros sistemas, conforme abaixo:
  - QFNB – quadro de força de energia estabilizada
  - QAC – quadros de alimentação dos equipamentos de ar-condicionado
  - QIL – quadro de iluminação
- Fornecimento e instalação de sistema de proteção contra descargas atmosféricas SPDA (incluindo aterramento, para-raios etc.).
- Execução completa de sistemas de iluminação (sistema do tipo LED, incluindo quadros, cabeamento, interruptores, contadores, botoeiras, luminárias, lâmpadas, reatores, sensores, temporizadores etc, conforme especificações técnicas da CAIXA.

- Execução de sistema de iluminação com comando independente da iluminação perimetral para aproveitamento da luz natural.
- Execução completa da infraestrutura das instalações telefônicas e lógicas (malha seca).
- Execução completa do cabeamento das instalações telefônicas e lógicas, com certificação dos pontos lógicos.
- Execução completa de quadros e tubulação (seca) para CFTV (circuito fechado de televisão) e alarme.
- Projeto e execução de entrada de energia na carga necessária a ser informada pela CAIXA quando do detalhamento dos projetos. Como estimativa inicial, pode-se considerar a carga como:  $CARGA (KVA) = \text{área do imóvel (m}^2) \times 0,12$  (arredondar para cima). A alimentação de energia elétrica deve ocorrer em média tensão ou quando a carga instalada ou a situação do local assim o exigir, passando então pela subestação rebaixadora, localizada junto à edificação. Caso exista rede local em baixa tensão, e a carga instalada assim o permitir, o fornecimento pode ocorrer neste nível de tensão, porém, apenas após a análise e aprovação da equipe técnica da CAIXA. É do investidor a responsabilidade do projeto e execução de entrada de energia a ser elaborado com base nos valores definitivos das cargas fornecidas pela CAIXA e aprovado junto à concessionária de distribuição de energia elétrica (o protocolo na concessionária deve ocorrer em até 60 dias após a assinatura do contrato de locação com a CAIXA).

## 5. MECÂNICA

- Fornecimento e instalação de dutos do sistema de climatização e ventilação.
- Fornecimento dos ventiladores de insuflamento de ar externo e de exaustão.
- Fornecimento e instalação dos equipamentos de ar-condicionado central, conforme projeto e especificações especificadas pela CAIXA, estando o investidor ciente de que deve prover os modelos solicitados pela CAIXA.
- Fornecimento e instalação de equipamentos de ar-condicionado do tipo minisplit para áreas específicas, certificados com o selo Procel (nível A de eficiência energética) e que contenha gás refrigerante que não agrida a camada de ozônio.
- Execução de acesso adequado para manutenção de cobertura e sistema de ar-condicionado.
- Grades de proteção de condensadoras.
- Fornecimento e instalação de plataforma elevatória/elevador, se aplicável, atendendo integralmente as normas de acessibilidade.

## 6. OUTROS

- Disponibilizar local para coleta seletiva de lixo.
- Disponibilizar condições para fixação e instalação de sinalização externa (faixa luminosa, bandeiras e totens) conforme o projeto a ser fornecido pela CAIXA. A estrutura deverá suportar a carga e dispor de infraestrutura elétrica para ligação.
- Pavimentação e paisagismo da área externa (calçada deve atender aos requerimentos das normas de acessibilidade).

## **ANEXO II RESPONSABILIDADES DA CAIXA**

1. Elaboração dos projetos complementares do ambiente a ser ocupado pela CAIXA, compreendendo:
  - o Projeto arquitetônico de interiores do ambiente a ser ocupado pela CAIXA, que compreende plantas com divisões internas dos ambientes (paredes, divisórias, biombos), leiaute, cortes, tabelas e detalhes necessários, definição de mobiliário e materiais de acabamento (piso, forro, paredes etc.);
  - o Projeto elétrico (iluminação, rede comum, rede estabilizada);
  - o Projeto lógico e telefônico (rede interna de voz e dados);
  - o Projeto de segurança (alarmes e CFTV);
  - o Projeto de ar-condicionado;
  - o Projeto de sinalização interna e externa.
  
2. Fornecimento e instalação de:
  - o Mobiliário (exceto móvel da copa e sanitários).
  - o Equipamentos de informática.
  - o Carpete (capacho).
  - o Piso elevado.
  - o Biombos de vidro.
  - o Equipamentos de uso (geladeira, microondas, televisores).
  - o Fornecimento e instalação de no-break.
  - o Fornecimento e instalação do cabeamento das instalações de CFTV, alarmes e controle de acesso.

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DE VEDAÇÃO AO NEPOTISMO E IMPEDIMENTOS**

A Contratada DECLARA, sob as penas da Lei, que:

1. Não está com o direito de licitar e contratar com a CAIXA suspenso, ou impedida de licitar e contratar com a União, ou que não tenha sido declarada inidônea para licitar ou contratar com a União, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
2. Não é constituída por administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social que seja dirigente ou empregado da CAIXA;
3. Não é constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
4. Não tem administrador que seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
5. Não é 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;
6. Não tenha administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
7. Não há nos seus quadros de diretoria pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea;
8. Não é empregado ou dirigente CAIXA na condição de licitante;
9. Não possui relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:
  - a) Dirigente da CAIXA;
  - b) Empregado da CAIXA cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação, contratação ou pela gestão operacional do contrato e pela autoridade da CAIXA hierarquicamente superior as áreas mencionadas;
  - c) Autoridade do ente público a que a CAIXA esteja vinculada.
10. Não é proprietário, mesmo na condição de sócio, de empresa que tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a CAIXA há menos de 6 (seis) meses.

.....  
Assinatura dos locadores

## **ANEXO IV CÓDIGO DE CONDUTA DO LOCADOR CAIXA**

### **Combate à Corrupção**

#### **1 OBJETIVO**

**1.1** Este Código estabelece premissas norteadoras de comportamento que devem ser observadas pelo locador, com o objetivo de orientá-lo para uma conduta pautada por elevados padrões de ética e integridade, capaz de assegurar relações sustentáveis, compatíveis com a legislação, o interesse público e as aspirações da sociedade.

**1.2** Deverá o locador influenciar positiva e proativamente os demais envolvidos na cadeia produtiva, estendendo essa mesma conduta para as partes com quem se relaciona comercial e contratualmente.

**1.3** As condutas levam em consideração não somente o legal e o ilegal, o justo e o injusto, o conveniente e o inconveniente, o oportuno e o inoportuno, mas principalmente o honesto e o desonesto, bem como o sustentável, tendo como fim o bem comum.

**1.4** Este Código de Conduta poderá ser alterado pela CAIXA dentro dos parâmetros legais e, conseqüentemente, as alterações terão de ser acompanhadas e seguidas pelo Locador.

#### **2 PADRÕES GERAIS DE CONDUTA**

**2.1** Este Código de Conduta vincula o Locador da CAIXA a assumir os seguintes compromissos:

**2.1.1** Adotar medidas necessárias e efetivas para combater a corrupção e a fraude em todas as instâncias, prevenindo a ocorrência de qualquer tipo de comportamento ilegal.

**2.1.2** Adotar as melhores práticas e comportamento ético no exercício das atribuições profissionais ou fora dele, atuando com dignidade, decoro, zelo, eficácia e consciência dos princípios morais.

**2.1.3** Tomar conhecimento dos termos da Lei nº 12.846/2013 e de suas regulamentações, reconhecendo sua responsabilidade objetiva pelos atos praticados em seu interesse ou benefício, por qualquer pessoa que o represente.

**2.1.4** Adotar mecanismos e procedimentos internos de integridade, auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta no âmbito da pessoa jurídica, nos termos do art. 42 e incisos, do Decreto 8.420/2015, que regulamentou a Lei 12.846/2013.

**2.1.5** Adotar mecanismos e procedimentos internos para a adoção e incorporação de critérios e práticas de sustentabilidade, nos termos da Lei 13.303 e legislação pertinente ao tema.

**2.1.6** o Locador considera e incorpora aspectos socioambientais em seus processos decisórios, e se responsabiliza pelos impactos de suas decisões e atividades na sociedade e no meio ambiente.

**2.1.7** Cumprir e fazer cumprir as determinações da legislação ambiental vigente, bem como atuar na prevenção de impactos ambientais gerados por seus processos, produtos e serviços e na mitigação, correção ou compensação, quando identificados.

- 2.1.8** Participar de iniciativas de engajamento em mudanças climáticas e/ou segurança hídrica, quando convidado pela CAIXA.
- 2.1.9** Adotar a legislação trabalhista vigente, bem como medidas que visem à observância de direitos humanos, tais como a equidade de gênero, o combate ao racismo e a acessibilidade, conforme legislações pertinentes.
- 2.1.10** Adotar medidas e ações para mitigar, corrigir, prevenir ou compensar danos/impactos relacionados à saúde e segurança de seus funcionários em decorrência das atividades da empresa.
- 2.1.11** Não utilizar ou contratar fornecedor que utilize mão-de-obra infantil ou trabalho degradante ou análogo ao escravo, conforme previsão em legislação.

**2.2 As violações a este Código de Conduta serão submetidas à avaliação da área responsável na CAIXA, que deliberará sobre o encaminhamento da ocorrência para abertura de Processo Administrativo de Responsabilização - PAR.**

### **3 PADRÕES ESPECÍFICOS DE CONDUTA**

**3.1 O Locador Pessoa Física e o Locador Pessoa Jurídica, na pessoa dos seus representantes, e todo o seu corpo funcional se comprometem a combater quaisquer práticas lesivas à Administração Pública, tais como:**

**3.1.1** Prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada.

**3.1.2** Financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática de atos de corrupção e fraudes.

**3.1.3** Utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados.

**3.1.5** Obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei ou nos respectivos instrumentos contratuais.

**3.1.6** Dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação.

**3.2 Se comprometem, ainda, em observância à Lei nº 12.846/13 e regulamentações a adotar as seguintes ações:**

**3.2.1** Diligenciar para que todos os seus colaboradores e representantes conheçam e cumpram este Código.

**3.2.2** Informar imediatamente à CAIXA, caso venha a tomar conhecimento de qualquer indício de violação a este Código ou às leis pertinentes.

**3.2.3** Caso tenha conhecimento, identificar e discriminar pessoas que estejam agindo em seu nome, ou por sua conta e ordem, que prometeu, deu ou ofereceu, direta ou indiretamente, vantagem ou promessa de vantagem a qualquer agente público, ou esteve envolvido na prática de atos ilícitos referentes a crimes contra a administração pública.

**3.2.4** Adotar mecanismos e procedimentos para a prevenção dos crimes de lavagem de dinheiro em sintonia com a pertinente legislação, em especial, a Lei 9.613/98, bem como, dar conhecimento tempestivo à CAIXA de delitos da espécie consumados ou tentados que a ela se relacionem.

**3.2.5** Proteger a reputação da CAIXA, resguardando-a de ações e atitudes inadequadas que comprometam a sua imagem, praticadas direta ou indiretamente por pessoas que estejam agindo em nome da Pessoa Jurídica ou por sua conta.

**3.3 A Pessoa Jurídica buscará adotar Código de Ética próprio, a fim de priorizar e sistematizar os seguintes Valores em sua governança corporativa:**

**3.3.1** Respeito - As pessoas são tratadas com ética, justiça, respeito, cortesia, igualdade e dignidade, sendo exigido de dirigentes, empregados e parceiros absoluto respeito pelo ser humano, pelo bem público, pela sociedade e pelo meio ambiente.

**3.3.2** Honestidade – Os negócios são geridos com honestidade, estando o interesse público em 1º lugar, em detrimento de interesses pessoais, de grupos ou de terceiros.

**3.3.3** Compromisso - Os dirigentes, empregados e parceiros estão comprometidos com o mais elevado padrão ético no exercício de suas atribuições profissionais, com o cumprimento das leis, das normas e dos regulamentos internos e externos que regem a empresa.

**3.3.4** Transparência - Aos clientes, parceiros comerciais, fornecedores e à mídia é dispensado tratamento equânime na disponibilidade de informações claras e tempestivas, por meio de fontes autorizadas e no estrito cumprimento da legislação aplicável.

**3.3.5** Responsabilidade – as ações são pautadas nos preceitos e valores éticos deste Código, de forma a eliminar ações e atitudes corruptivas, bem como proteger o patrimônio público, com a adequada utilização das informações, dos bens e demais recursos colocados à disposição para a gestão eficaz dos negócios, garantindo proteção a quem denunciar as violações a este Código.

**3.3.6** Responsabilidade Socioambiental – o Locador considera e incorpora aspectos socioambientais em seus processos decisórios, e se responsabiliza pelos impactos de suas decisões e atividades na sociedade e no meio ambiente.

**TERMO DE RECEBIMENTO, CIÊNCIA E ADESÃO  
AO CÓDIGO DE CONDUTA DO LOCADOR CAIXA**

BENIN IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 89.841.282/0001-63, neste ato representada por Antônio Benin, brasileiro, casado, empresário, portador do documento de identidade RG 6024766138, emitido pela SESP/RS em 26/03/2008, DECLARA , sob as penas da lei, para fins de formalização de contratação com a CAIXA, que:

1. Recebeu uma cópia integral do Código de Conduta do Locador CAIXA;
2. Tomou conhecimento de todos os seus termos e se compromete a cumpri-los integralmente;
3. Compartilhará as condutas contidas neste Código com seus empregados;
4. Não tem conhecimento de qualquer violação ou indício de violação a este Código ou à legislação anticorrupção;
5. Se compromete a informar à CAIXA caso venha a tomar conhecimento de qualquer violação ou indício de violação a este Código ou à legislação anticorrupção;
6. Tem conhecimento de que a manutenção da relação contratual com a CAIXA implica na concordância em seguir este Código e suas eventuais alterações, aditamentos ou revisões futuras;
7. Se compromete em acessar o endereço eletrônico [www.licitacoes.caixa.gov.br](http://www.licitacoes.caixa.gov.br), para manter-se atualizado em razão de possíveis alterações neste Código de Conduta.

Curitiba, 09 de dezembro de 2024.

---

(assinatura)  
(nome e cargo)