

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

Pelo presente instrumento particular, **DAIANA FERRÃO VENTURINI**, brasileira, odontóloga, divorciada, inscrita no CPF sob o nº 824.456.640-04, doravante denominada **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 nº 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 8 AND - 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 ou área de imóvel abaixo caracterizado(s)/a(s), enquadrada no inciso V, do art. 29 da Lei nº 13.303/2016, em face da autorização contida no processo administrativo nº. **5688.0.1030.01/2025**, 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) O LOCADOR, em razão de entendimentos mantidos com a CAIXA e para atender aos seus interesses, construirá/adequará o imóvel ora subscrito, por conta própria ou de terceiros, 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 nº 17.595 do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Giruá/RS, datada de 08/08/2025, estando o referido bem completamente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dívidas, 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/adequado, 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. 5688.0.1030.01/2025.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO CONTRATO**

As partes celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL (considerando-se IMÓVEL o caracterizado no *caput* da Cláusula Terceira e as edificações a serem executadas, referidas 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/adequação 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 a realização da mencionada construção/adequação, adiante especificada, onde se localizará o prédio comercial a ser locado.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO IMÓVEL**

Imóvel situado na Rua Bento Gonçalves, 456, Centro, Giruá/RS, com área de terreno de 719,37m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 17.595 do Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Giruá/RS.

**Parágrafo Primeiro** – DA CONSTRUÇÃO/ADEQUAÇÃO – A área total a ser construída/adequada é de aproximadamente 452,20m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, assim constituída: totalmente em pavimento térreo e com suas respectivas vagas de garagens, conforme Legislação Municipal, com variações a serem precisadas quando de sua aprovação na Prefeitura Municipal de Giruá/RS, 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.

**Parágrafo Segundo** – O imóvel será entregue à CAIXA, *conforme condições estabelecidas nos projetos e memorial descritivo.*

### **Parágrafo Terceiro** – RESPONSABILIDADE E ENCARGOS DA CONSTRUÇÃO/ADEQUAÇÃO

A CAIXA é responsável pela elaboração do projeto arquitetônico (planta, corte, fachada e respectivos memoriais descritivos e acabamento) de acordo com as suas necessidades e objetivos, ficando o LOCADOR encarregado da sua aprovação junto à Prefeitura Municipal ou Administração Distrital competente, devendo o referido projeto ser submetido à aprovação no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da assinatura do presente contrato, apresentando à CAIXA o respectivo protocolo.

**Parágrafo Quarto** – A LOCADORA 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 (incluindo do condomínio, se for o caso), 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 ou documento equivalente emitido pelo Poder Público, o LOCADOR, na qualidade de responsável pela construção/adequação 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 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, contados a partir do Alvará de Construção ou documento equivalente emitido pelo Poder Público, 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/adequação 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), bem como o Habite-se, o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e a averbação da construção/ampliação na matrícula do imóvel.

**Parágrafo Oitavo** – No caso de atraso na entrega da obra 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/adequação 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** – No caso de construção do imóvel, fica o Locador responsável por providenciar as 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 Descritivo, anexo a este contrato.

**Parágrafo Décimo Terceiro** – Será concedida carência de 60 (sessenta) dias para início do pagamento de locação, após o recebimento do imóvel pela CAIXA e assinado o Termo Aditivo.

**Parágrafo Décimo Quarto** – Considerando a peculiaridade do imóvel descrito no preâmbulo é(são) ajustada(s) a(s) seguinte(s) condição(ões):

**I – Por ocasião da devolução do imóvel, o imóvel será entregue nas condições em que se encontrar na época da desmobilização, considerando o uso regular durante a vigência contratual.**

#### **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).

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, com a entrega do respectivo Habite-se;

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, da ocorrência de estar devidamente cumprido o disposto na presente Cláusula, e que o imóvel locado poderá imediatamente ser ocupado, o que estará sujeito à competente verificação pela área técnica da CAIXA.

V) A partir desse instante e desde quando devidamente comunicado pelo LOCADOR à CAIXA o cumprimento total das condições acordadas, o aluguel começará a fluir a partir da data formal da entrega das chaves à CAIXA.

VI) Apesar do disposto nos incisos 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, para ocupação do imóvel dessa forma pela CAIXA, dando-se por cumprida a condição suspensiva pactuada. 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 60 (sessenta) 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, que será elaborado 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\$ 12.000,00 (doze mil reais)** a vigorar a partir da data 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 a ser firmado. Os valores dos aluguéis mensais serão reajustados anualmente pela variação do índice **IGP-M**, ocorrida no período.

**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, Banco 104, Agência 0480, Conta Corrente ou Poupança nº 000580664375-8, 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.

**Parágrafo Sexto** – Fica estabelecida a multa de 10% (dez por cento), aplicada sobre o valor restante do contrato, considerando-se o valor mensal vigente à época da infração no caso de descumprimento das obrigações contratuais por qualquer das partes, exceto para o atraso no pagamento, atraso para entrega da obra e rescisão antecipada, já consignados neste contrato.

#### **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.

#### **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, cotas ordinárias de condomínio do imóvel, 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, caso este venha a solicitar, após qualquer alteração e/ou modificação no imóvel locado, cópia do respectivo projeto executado.

**Parágrafo Segundo** - As obras ou benfeitorias necessárias, de responsabilidade do LOCADOR, podem ser:

(a) emergenciais: quando sua não execução imediata puder acarretar risco de danos ou lesões às pessoas ou ao patrimônio da CAIXA ou do LOCADOR;

(b) não emergenciais: quando sua execução puder ser programada com antecedência, sem acarretar risco de danos ou lesões às pessoas ou ao patrimônio da CAIXA ou LOCADOR.

**Parágrafo Terceiro** - As obras ou benfeitorias necessárias emergenciais poderão ser executadas diretamente pela CAIXA, sem prévia autorização do LOCADOR, desde que devidamente notificado, devendo este ressarcir a CAIXA, das despesas comprovadamente efetuadas, permitindo o direito de retenção.

**Parágrafo Quarto** - As obras ou benfeitorias necessárias, quando não emergenciais, também poderão ser executadas diretamente pela CAIXA, sem prévia autorização do LOCADOR, quando este, uma vez notificado, não providenciar sua execução, dentro do prazo indicado na notificação, devendo o LOCADOR, neste caso, ressarcir a CAIXA das despesas comprovadamente efetuadas, permitindo o direito de retenção.

**Parágrafo Quinto** – O ressarcimento das despesas efetuadas pela CAIXA poderá se dar através da retenção dos aluguéis vincendos, de forma única ou parceladamente, observado o prazo final de vigência do contrato, devendo ser registrado através de termo de apostilamento.

**Parágrafo Sexto** - As obras ou benfeitorias úteis dependem de prévia aprovação, por escrito, do LOCADOR.

**Parágrafo Sétimo** - As obras ou benfeitorias úteis, autorizadas nos termos do Parágrafo Sexto acima, serão indenizadas e permitem o exercício do direito de retenção.



**Parágrafo Oitavo** - Nos termos do Art. 36 da Lei 8.245/91, as obras ou benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela CAIXA finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**Parágrafo Nono** – Caso o LOCADOR autorize a realização de quaisquer reformas ou benfeitorias no imóvel, a CAIXA não ficará obrigada a desfazê-las ou retirá-las quando da devolução do imóvel.

#### **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, pelo valor de mercado, mediante avaliação prévia.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA CESSÃO, DO COMODATO E DA SUBLOCAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO**

É admitida a cessão, comodato e sublocação do imóvel locado, seja no todo em parte, sem necessidade de prévia anuência, por escrito, do LOCADOR.

**Parágrafo Primeiro** – Fica a CAIXA autorizada, desde já e da forma que melhor julgar conveniente, ceder, sublocar, emprestar ou dar em comodato a empresa especializada do ramo, direito a exploração econômica da garagem do imóvel, caso existente, não se aplicando aqui, portanto, as disposições constantes do *caput* desta cláusula.

**Parágrafo Segundo** – É admitida ainda a disponibilização de ambientes para a instalação de empresas controladas e/ou coligadas e afins da CAIXA.

**Parágrafo Terceira** – 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/adequação 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.



**Parágrafo Terceiro** – Na hipótese de a CAIXA não obter tais autorizações, inclusive para funcionamento, por força de posturas legais, notadamente municipais, decorrentes da construção/adequação, localização do imóvel, ficará a critério da CAIXA a continuidade ou não, a suspensão ou não, do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO**

A rescisão do contrato se dá:

I. De forma automática, nas seguintes hipóteses:

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

II. Por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para a CAIXA e para o Locador.

III. Por determinação judicial.

**Parágrafo Primeiro** - A CAIXA poderá promover a entrega do imóvel antes de terminado o prazo contratual, mediante aviso prévio e com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, mediante pagamento de multa de 10% sobre a soma dos aluguéis devidos até o prazo final do contrato, nos termos do disposto no art. 4º da Lei 8.245/91, a qual será devida apenas no seu período de vigência inicial, ficando automaticamente revogada no caso de eventuais renovações.

**Parágrafo Segundo** – No caso de descumprimento do prazo supramencionado, fica o prazo do pré-aviso prorrogado por mais 30 (trinta) dias, sem ônus para a CAIXA.

**Parágrafo Terceiro** – Não sendo o imóvel devolvido nos prazos acima mencionados, a CAIXA emitirá um novo pré-aviso de 30 (trinta) dias, sem ônus para a CAIXA.

**Parágrafo Quarto** – A contar da data do recebimento da denúncia, as partes procederão, preferencialmente, de forma conjunta, a vistoria no imóvel locado para a apuração de eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences.

**Parágrafo Quinto** - O LOCADOR poderá apresentar à CAIXA, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da vistoria acima mencionada, 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 Sexto** - Será facultado à CAIXA optar pela execução dos serviços necessários à recomposição do imóvel ao estado de conservação em que recebeu ou indenizar o LOCADOR com o valor correspondente aos serviços a ser acordado entre as partes.

**Parágrafo Sétimo** - Após efetuadas as requeridas reparações ou acordada a devolução mediante indenização, a CAIXA procederá à entrega, recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais.

#### **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.

#### **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.

**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;

**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 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.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL**

O Locador deverá manter perante a CAIXA, durante a vigência do contrato, seu endereço comercial completo (logradouro, cidade, UF, CEP) e eletrônico, telefone e nome dos seus representantes sempre atualizados, para fins de comunicação e encaminhamento de informações e documentos, inclusive os relativos a tributos, em face da condição da CAIXA de substituta tributária;

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DOS PADRÕES DE CONDUTA DO LOCADOR CAIXA**

O Locador deverá manter 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, observando com rigor as premissas norteadoras de comportamento estabelecidas no Código de Conduta do Locador CAIXA, disponível em [www.licitacoes.caixa.gov.br](http://www.licitacoes.caixa.gov.br).

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

As partes ficam, ainda, subordinadas às seguintes disposições:

I. 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.

II. É vedado ao LOCADOR caucionar ou ceder os créditos do presente contrato para qualquer operação financeira, sem prévia e expressa autorização da CAIXA;

III. No caso de MPE optante pelo Simples Nacional, a Declaração de Empresas Optantes do Simples Nacional, apresentada no ato da assinatura do contrato e que o integra, permite à contratada a obtenção do benefício da dispensa de retenção dos tributos federais, na forma da IN RFB 1.244/2012.



VI. É admitida como válida a assinatura de forma eletrônica dos documentos apresentados, bem como para assinatura do presente contrato, utilizando Certificado Digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil ou Sistemas eletrônicos com senha pessoal e intransferível capaz de comprovar a autoria e a integridade dos documentos, na forma do § 2º do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2/2001.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA – DO FORO**

Fica eleito o Foro da Justiça Federal - Seção Judiciária da Vara de Santa Rosa, no 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, para que produza os devidos efeitos legais.

Em caso de assinatura eletrônica, conforme previsão legal, o título se reveste de eficácia executiva, dispensando-se a assinatura de testemunhas.

Curitiba \_\_\_\_\_, 19 de Setembro de 2025  
Local/Data

\_\_\_\_\_  
DAIANA FERRÃO VENTURINI  
CPF: 824.456.640-04  
**LOCADOR**

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

## ANEXO I MEMORIAL DESCRITIVO

### 1. PROJETOS

Edificação de um imóvel com **área total construída** de aproximadamente 452,20 m<sup>2</sup> e 3 vagas de estacionamento, de acordo com legislação municipal.

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 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:

Em toda a edificação.

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, emboco, 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). .....OBS (SERIA POSSIVEL NAO INCLUIR NESSE SERVIÇO A DIVISÃO ENTRE O AUTOATENDIMENTO O SALAO DA UNIDADE?)

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 quadriculas 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) = área do imóvel (m<sup>2</sup>) X 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**  
**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.

Curitiba, 19 de setembro de 2025.

---

DAIANA FERRÃO VENTURINI  
CPF: 824.456.640-04  
**LOCADOR**



**ANEXO III**  
**TERMO DE CIÊNCIA E ADESÃO**  
**AO CÓDIGO DE CONDUTA DO LOCADOR CAIXA**

DAIANA FERRÃO VENTURINI, inscrita no CPF nº 824.456.640-04, DECLARA, sob as penas da lei, para fins de formalização de contratação com a CAIXA, que:

1. Tomou conhecimento de todos os termos do Código de Conduta do Locador CAIXA, disponível em [www.licitacoes.caixa.gov.br](http://www.licitacoes.caixa.gov.br), e se compromete a cumpri-los integralmente;
2. Compartilhará as condutas contidas no Código com seus empregados;
3. Não tem conhecimento de qualquer violação ou indício de violação a este Código ou à legislação anticorrupção;
4. 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;
5. 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.

Curitiba, 19 de setembro de 2025.

---

DAIANA FERRÃO VENTURINI  
CPF: 824.456.640-04  
**LOCADOR**