

Minuta padrão para

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL ATÍPICO (OPERAÇÃO SALE-AND-LEASEBACK)

Pelo presente instrumento particular de locação, de um lado [**Qualificação completa**], de ora em diante denominado simplesmente como **LOCADOR** e de outro lado a **Cooperativa de Crédito Nossocrédito Ltda. – SICOOB NOSSOCRÉDITO**, instituição financeira não Bancária, Sociedade de Cooperativa de Primeiro Grau, inscrita no CNPJ sob o nº 22.760.839/0001-60, com sede na Rua Dr. Placidino Brigagão, nº 927 - Bairro Centro, na cidade e comarca de São Sebastião do Paraíso – Estado de Minas Gerais, CEP: 37.950-000, denominada a partir de agora somente como **LOCATÁRIA**, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus Diretores: Diretor Executivo Administrativo, Sr. Rodrigo Moura Pimenta, brasileiro, casado, bacharel em ciências contábeis, portador da Cédula de Identidade RG nº MG 12.606.291 e CPF nº 015.041.736-51, residente e domiciliado à Rua Calixto Irias Nogueira, nº 685, bairro Paraíso do Bosque, na cidade de São Sebastião do Paraíso - MG; Diretora Executiva de Negócios, Sra. Vanderli dos Reis Amaral, brasileira, casada, bacharel em ciências contábeis, licenciatura ciências físicas e biológicas e matemática licenciatura plena, portadora da Cédula de Identidade RG nº M-5.046.233 e CPF nº 749.583.726-87, residente e domiciliada à Rua José Merchioratto, nº 551, bairro Santa Casa, na cidade de Passos – MG.

Têm entre si, justo e contratado o que se segue:

1. Cláusula Primeira: O presente contrato tem por objeto a locação não residencial do imóvel de propriedade do LOCADOR, situado na Rua João Kirchner, 733 – Centro - Itáú de Minas, MG, com descrição completa na Matrícula nº 15.603 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis, MG.

1.1 - A presente locação é celebrada em caráter atípico e indissociável de uma operação de venda e locação posterior (*sale-and-leaseback*), formalizada por meio de Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em [Data], no [Tabelionato], por meio da qual a LOCATÁRIA alienou o referido imóvel ao LOCADOR. Em razão da natureza vinculada da operação, o presente contrato rege-se especialmente pelo disposto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, prevalecendo as condições livremente pactuadas entre as partes.

1.2 - O primeiro contratante, na qualidade de LOCADOR, dá em locação à segunda contratante, na qualidade de LOCATÁRIA, o imóvel de sua propriedade, pelo prazo de **10 (dez) anos** a contar da efetiva transferência da propriedade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

1.3 - A LOCATÁRIA renuncia expressamente à faculdade de rescisão unilateral imotivada prevista no art. 4º da Lei 8.245/91, de modo que a devolução antecipada do imóvel sujeitará a LOCATÁRIA ao pagamento da multa compensatória irredutível de 50% (cinquenta por cento) sobre a soma dos aluguéis vincendos até o termo final do contrato.

2. Cláusula Segunda: Ao término do contrato ou em caso de rescisão antecipada, o LOCADOR se obriga a não locar, ceder, ou de qualquer forma permitir o uso do imóvel, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a qualquer pessoa física ou jurídica que explore o mesmo ramo de atividade da LOCATÁRIA, qual seja, instituição financeira, bancária ou não bancária,

incluindo, mas não se limitando a, bancos comerciais, bancos múltiplos e cooperativas de crédito.

2.1 - O descumprimento da obrigação prevista no item acima sujeitará o LOCADOR ao pagamento de multa de natureza penal, não compensatória, em favor da LOCATÁRIA, no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) do último valor mensal do aluguel, multiplicado pelo número de meses restantes para o término do período de vedação de 24 (vinte e quatro) meses.

2.2 - A multa será exigível a partir da data em que for constatada a nova locação em desacordo com esta cláusula, independentemente de qualquer outra penalidade prevista neste contrato ou de indenização por perdas e danos suplementares.

3. Cláusula Terceira: O valor do aluguel é de R\$.... (.....) mensais. O pagamento, descontando-se o Imposto de Renda Retido na Fonte na forma da lei, será feito pela LOCATÁRIA junto ao LOCADOR, através de depósito em conta bancária de titularidade do LOCADOR, ou mediante a apresentação de recibo de pagamento emitido, até o quinto dia útil de cada mês seguinte ao da locação, importando a simples falta de pagamento nas épocas determinadas, por si só, em mora, independente de interpelação por força do presente contrato.

3.1 - Em caso de atraso no pagamento do aluguel mensal, haverá incidência de multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*.

3.2 - O valor do aluguel será reajustado anualmente, a cada 12 (doze) meses de vigência contratual, contados da data de início da locação, pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), apurado pela Fundação Getúlio Vargas (acumulado dos últimos 12 meses), e em caso de falta deste índice, o reajuste terá por base o IPCA/IBGE ou outro que vier a substituí-lo oficialmente.

3.3 - As partes, de comum acordo e em caráter irrevogável, considerando a natureza atípica do presente contrato (*sale-and-leaseback*), renunciaram expressamente à faculdade de propor ação revisional de aluguel durante todo o prazo de vigência contratual, nos termos do que faculta o Art. 54-A, § 1º, da Lei nº 8.245/91.

4. Cláusula Quarta: Ficarão a cargo da LOCATÁRIA as obras que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativamente à segurança, conservação e higiene do prédio.

4.1 - Correrão por conta da LOCATÁRIA o pagamento de todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o dito imóvel, seja de que natureza for, inclusive o IPTU anual, que deverá ser pago pontualmente até o respectivo vencimento.

4.2 - Caberá à LOCATÁRIA, durante toda a vigência do contrato, a obrigação de contratar e manter apólice de seguro multirrisco empresarial, com cobertura ampla contra riscos de incêndio, raio, explosão e outros sinistros que possam afetar a estrutura do imóvel, bem como o seu conteúdo e responsabilidade civil.

4.3 - A referida apólice deverá ser emitida por seguradora de primeira linha, prevendo valor de indenização compatível com o valor de mercado para a reconstrução integral do imóvel, podendo a LOCATÁRIA figurar como beneficiária principal da apólice.

4.4 - Em razão de figurar como beneficiária, a LOCATÁRIA assume a responsabilidade integral e exclusiva pela reparação ou reconstrução do imóvel em caso de sinistro, utilizando

para tanto os recursos da indenização securitária, devendo devolver o imóvel ao estado de conservação anterior ao sinistro, conforme o Laudo de Vistoria Inicial (Anexo 01).

4.5 – A LOCATÁRIA deverá apresentar ao LOCADOR a cópia da apólice e do comprovante de pagamento do prêmio em até 30 (trinta) dias após o início da vigência da locação, bem como os comprovantes de renovação anual, sempre com 15 (quinze) dias de antecedência em relação ao vencimento da apólice anterior.

4.6 - A não contratação ou a não renovação do seguro na forma e prazo aqui estabelecidos será considerada infração contratual grave, sujeitando a LOCATÁRIA à multa prevista neste instrumento, e facultará ao LOCADOR contratar ou renovar o seguro em nome próprio, cobrando da LOCATÁRIA o valor do prêmio, por meio de boleto bancário com vencimento imediato.

5. Cláusula Quinta: Verificando-se a hipótese de incêndio ou sinistro total que obrigue a reconstrução do prédio, a locação ficará suspensa, assim como a exigibilidade dos aluguéis, pelo tempo que durar a reconstrução, a qual será de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA, custeada com os recursos da apólice de seguro por ela contratada ou, na sua insuficiência, com recursos próprios. Após a conclusão da obra e restabelecimento das condições de uso, a vigência do contrato e a cobrança dos aluguéis serão retomadas pelo prazo remanescente.

6. Cláusula Sexta: No caso de desapropriação do imóvel, ficará este contrato rescindido de pleno direito, nada podendo a LOCATÁRIA reclamar do LOCADOR pelos efeitos da desapropriação, salvo despesas decorrentes das benfeitorias não consideradas como necessárias ao Imóvel.

7. Cláusula Sétima: A LOCATÁRIA obriga-se a não utilizar o imóvel para outro mister que não seja para as atividades previstas em seu Estatuto Social, não lhe sendo possível transferir este contrato a outrem ou sublocar o imóvel no todo ou em parte sem expresso consentimento do LOCADOR.

7.1 - Todas as benfeitorias, consertos ou reparos que se fizerem necessários para a manutenção ou adaptação do imóvel às atividades da LOCATÁRIA serão de sua única e exclusiva responsabilidade. As benfeitorias úteis e necessárias introduzidas no imóvel não gerarão direito a indenização ou retenção, incorporando-se ao imóvel, salvo as de natureza voluptuária, que poderão ser removidas pela LOCATÁRIA ao final da locação, desde que não afetem a estrutura e a substância do imóvel.

7.2 - Quando da desocupação, os móveis, equipamentos, comunicação visual, vidros internos de divisórias e outros itens removíveis de propriedade da LOCATÁRIA poderão ser retirados, desde que não haja comprometimento da estrutura física do prédio locado.

8. Cláusula Oitava: Ao LOCADOR fica facultado vistoriar e examinar o imóvel sempre que lhe aprouver, mediante notificação prévia com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência.

9. Cláusula Nona: O LOCADOR, em qualquer tempo, poderá alienar o imóvel, mesmo durante a vigência do contrato de locação, ficando o adquirente responsável pelo cumprimento integral do mesmo, em direitos e deveres, tudo para que se cumpra a cláusula de vigência em caso de alienação de acordo com o artigo 8º da Lei 8.245/1991.

9.1 - Para fins de assegurar a proteção prevista no artigo 8ª da Lei 8.245/91, garantindo a publicidade do ato oponível a terceiros, autorizam as partes, reciprocamente, a averbação do presente instrumento locatício junto à(s) matrícula(s) do imóvel locado.

10. Cláusula Décima: O LOCADOR deverá notificar a LOCATÁRIA para que esta possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel, nas mesmas condições que for oferecido a terceiros. Para efetivação da preferência deverá a LOCATÁRIA responder a notificação, de maneira inequívoca, no prazo de 30 dias, sendo que, esta resposta deverá ocorrer via Cartório de Títulos e Documentos.

11. Cláusula Décima Primeira: Não havendo interesse na aquisição do imóvel pela LOCATÁRIA, deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a serem combinados entre LOCATÁRIA e LOCADOR.

12. Cláusula Décima Segunda: O presente contrato vigorará mesmo em caso de extinção de eventual espólio do LOCADOR, devendo ser respeitado pelos herdeiros e sucessores e, no caso de venda do imóvel, deverá ser consignado na escritura de venda a mesma condição.

12.1 - Findo o período de vigência do presente instrumento, a LOCATÁRIA restituirá o imóvel livre de pessoas e coisas, nas mesmas condições de conservação e limpeza em que o recebeu, conforme detalhado no Laudo de Vistoria Inicial (Anexo 01), salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal. A devolução deverá ocorrer independentemente de notificação, devendo a LOCATÁRIA previamente retirar sua logomarca e proceder com a pintura do prédio.

13. Cláusula Décima Terceira: Qualquer dos contratantes que infringir o presente contrato incorrerá em multa equivalente a 3 (três) aluguéis mensais, salvo nas hipóteses em que houver penalidade específica prevista neste instrumento, sem prejuízo de outro direito que seja assegurado ao contratante prejudicado, inclusive eventual indenização por perdas e danos.

14. Cláusula Décima Quarta: Ficam acrescentadas as seguintes obrigações, compromissos e disposições que as partes, reciprocamente, declaram ciência e anuem expressamente:

14.1 - DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O PRESENTE CONTRATO:

Anexo 01: Laudo de Vistoria Inicial;

Anexo 02: Política Institucional de Segurança da Informação do Sicoob;

Anexo 03: Pacto de Ética do Sicoob;

Anexo 04: Programa de Integridade do Sicoob;

Anexo 05: Política Institucional de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo;

Anexo 06: Política de Segurança Cibernética do Sicoob.

14.2 - SIGILO E CONFIDENCIALIDADE

14.2.1 - As PARTES declaram e reconhecem que todos os fatos, documentos, dados e quaisquer outras informações relativas à outra parte que vierem a tomar conhecimento, seja verbalmente ou por escrito, o serão em caráter confidencial, razão pela qual se obrigam, neste ato, a mantê-las sob o mais absoluto sigilo e confidencialidade.

14.2.2 - Para os fins desta cláusula, informação confidencial significa, mas não se limita à informação relativa às operações, processos, planos ou intenções, informações sobre produção, instalações, equipamentos, sistemas, dados, habilidades especializadas, projetos, métodos e metodologia, fluxogramas, especializações, componentes, fórmulas, produtos e questões relativas ao desempenho das atividades das PARTES.

14.2.3 - Todas as informações e documentos confidenciais revelados por uma parte à outra permanecem como propriedade exclusiva da parte reveladora, devendo a esta retornar imediatamente assim que por ela requerido ou findo este contrato, bem como todas e quaisquer cópias eventualmente existentes.

14.2.4 - A vigência da obrigação de confidencialidade e sigilo terá validade enquanto a informação não for comprovadamente de conhecimento público no momento da revelação, exceto se for emitida autorização para divulgação pela parte proprietária da informação, ficando, assim, ambas as partes cientes de todas as sanções judiciais, como a recomposição de todas as perdas e danos sofridos pela outra parte, inclusive as de ordem material, moral ou concorrencial que poderão advir em razão do seu não cumprimento.

14.2.5 - As PARTES obrigam-se a observar as diretrizes fixadas na Política Institucional de Segurança da Informação do Sicoob, que integra este contrato como anexo, bem como adotar os procedimentos necessários para adequado tratamento das informações que tiver acesso.

14.2.6 - As PARTES se obrigam também a observar e cumprir o disposto na Lei Complementar 105/2001, que dispõe sobre o sigilo das operações de instituições financeiras, caso em razão da relação ora estabelecida venham a ter acesso a dados de operações de que trata a referida lei.

14.3 - PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS

14.3.1 - As PARTES, por si e por seus empregados, prepostos e/ou terceiros, obrigam-se, sempre que aplicável, a tratar eventuais dados pessoais necessários para a confecção deste instrumento e para a execução das obrigações aqui estabelecidas unicamente para as finalidades a que se destinam e sempre em conformidade com a Legislação vigente sobre proteção de dados relativos a uma pessoa física (“Titular”) identificada ou identificável (“Dados Pessoais”), bem como a cumprir as determinações de órgãos reguladores/fiscalizadores sobre a matéria, em especial a Lei 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais”), além das demais normas e políticas de proteção de dados de cada país onde houver qualquer tipo de tratamento dos dados tratados pelas PARTES por força deste instrumento.

14.3.2 - As PARTES comprometem-se ainda a adotar medidas, ferramentas e tecnologias necessárias para garantir a segurança dos dados tratados por força deste instrumento e cumprir com suas obrigações, sempre considerando o estado da técnica disponível.

14.3.3 - As PARTES tratarão os dados pessoais que tiverem acesso por força da presente relação jurídica exclusivamente para fins da realização do objeto deste instrumento, sendo vedado qualquer tratamento para fins diversos ou tratamentos de dados excessivos considerando a finalidade pretendida, salvo mediante prévio e expresso consentimento de uma parte a outra.

14.3.4 - Nenhuma das partes poderá usar, compartilhar ou comercializar quaisquer eventuais elementos de dados, produtos ou subprodutos que se originem ou sejam criados a partir do tratamento de dados estabelecido por este instrumento.

14.4 - COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO E DA EXPLORAÇÃO DE MÃO DE OBRA EM CONDIÇÕES ANÁLOGAS A DE TRABALHO ESCRAVO

14.4.1 - Pautando-se na conformidade normativa, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, quaisquer pagamentos, doações, compensações, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma que não relacionada a este instrumento. Deve-se garantir, ainda, que seus prepostos, colaboradores e demais prestadores de serviço ajam da mesma forma, sem prejuízo das demais obrigações assumidas em virtude deste contrato.

14.4.2 - Além do disposto no subitem anterior, os valores recebidos por qualquer das PARTES em razão deste contrato não poderão ser utilizados, em nenhuma hipótese, para a realização e/ou prática de atos de corrupção, comprometendo-se as PARTES, inclusive, a se submeter à auditoria.

14.4.3 - As partes declaram ainda, ter pleno conhecimento do teor da Lei Federal nº 9.613/1998, que dispõe sobre os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores; a prevenção da utilização do sistema financeiro para os ilícitos previstos nesta Lei; cria o Conselho de Controle de Atividades Financeiras - COAF, e dá outras providências; bem como da legislação correlata, além das demais normas emanadas dos órgãos reguladores dos diversos setores e atividades, assim como da Política Institucional de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo que integra este contrato como anexo, comprometendo-se à sua fiel observância, inclusive em relação às alterações posteriores que lhe forem introduzidas.

14.4.4 - As partes declaram também que o inteiro teor da legislação aplicável à matéria a que se referem os itens acima é de conhecimento também de seus sócios, associados, dirigentes, gestores, empregados, prepostos e terceirizados.

14.4.5 - As PARTES assumem o compromisso de não praticar qualquer ato que atente:

a) contra o patrimônio público nacional e/ou estrangeiro;

b) contra princípios da administração pública ou;

c) contra os compromissos internacionais assumidos pelo Brasil, conforme disposto na Lei nº 12.846/2013, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional e/ou estrangeira.

14.4.6 - Sem prejuízo do disposto acima, não será admitida a exploração de mão de obra em condições análogas à de trabalho escravo e/ou trabalho infantil em qualquer nível da cadeia de suprimentos.

14.4.7 - O descumprimento dos itens dispostos acima implicará a imediata rescisão do presente contrato, independentemente de notificação, sem prejuízo de eventual indenização cabível, à PARTE prejudicada, bem como por eventuais perdas ou danos.

14.5 - DO PACTO DE ÉTICA E DO PROGRAMA DE INTEGRIDADE DO SICOOB

No âmbito da contratação objeto deste instrumento as PARTES se obrigam a respeitar, cumprir e fazer cumprir o Pacto de Ética e o Programa de Integridade do Sicoob, declarando ter conhecimento dos seus conteúdos que integram este instrumento como anexos.

14.6 - DA POLÍTICA INSTITUCIONAL DE PLD/FT E POLÍTICA DE SEGURANÇA CIBERNÉTICA

No âmbito da contratação objeto deste instrumento as PARTES se obrigam a respeitar, cumprir e fazer cumprir a Política Institucional de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e ao Financiamento do Terrorismo e a Política de Segurança Cibernética do Sicoob, declarando ter conhecimento dos seus conteúdos que integram este instrumento como anexos e, ainda, disponíveis no site www.sicoob.com.br.

14.7 - DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

14.7.1 - Em referência às ações socioambientais da Locatária que são resultado do empenho na prevenção e no gerenciamento de riscos e impactos socioambientais, os Locadores se comprometem a proteger e preservar o meio ambiente, bem como evitar quaisquer práticas que possam lhe causar danos, executando o presente contrato em estrita observância das normas legais e regulamentares, federais, estaduais ou municipais que disciplinam, incentivam e promovem o engajamento sustentável.

15. Cláusula Décima Quinta: As partes elegem o foro da Comarca de São Sebastião do Paraíso – MG, para dirimir qualquer divergência decorrente da interpretação ou execução deste contrato.

E por estarem LOCADOR e LOCATÁRIA de pleno acordo com o disposto neste instrumento particular, assinam na presença das duas testemunhas abaixo qualificadas, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, destinando-se uma via para cada uma das partes.

São Sebastião do Paraíso - MG, [data].

Nome:
CPF:
(Locador)

Cooperativa de Crédito Nossocrédito Ltda. – SICOOB NOSSOCRÉDITO
CNPJ: 22.760.839/0001-60
(Locatária)

Testemunhas:

Nome:
RG:

Nome:
RG: