



ANEXO XIII

MINUTA DE CONTRATO DE GARANTIA PARA LOCAÇÃO COMPULSÓRIA DE ÁREA COMERCIAL

CONTRATO DE GARANTIA PARA LOCAÇÃO COMPULSÓRIA DE ÁREA COMERCIAL

[INSTITUIÇÕES GARANTIDORAS], [QUALIFICAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES GARANTIDORAS] neste ato denominados LOCATÁRIOS e **[RAZÃO SOCIAL E QUALIFICAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA]**, doravante denominada LOCADORA, com a interveniência do **PARQUE TECNOLÓGICO DE BELO HORIZONTE – BH-TEC**, associação civil de direito privado, de caráter cultural, educacional, científico e tecnológico, sem fins lucrativos, CNPJ nº 07.624.772/0001-43, localizado em XXXX, representado pelo Presidente do Conselho de Administração, XXXX, vem mediante as seguintes cláusulas e condições celebrar o presente CONTRATO DE GARANTIA PARA LOCAÇÃO COMPULSÓRIA DE ÁREA COMERCIAL (“CONTRATO”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

Considerando a natureza jurídica do Parque Tecnológico de Belo Horizonte – BH-TEC, associação civil sem fins lucrativos, político-partidários ou religiosos e que tem por objetivo promover a pesquisa, o desenvolvimento e a inovação tecnológica, além de dar suporte a atividades empresariais intensivas em conhecimento;

Considerando as finalidades institucionais do BH-TEC, vinculadas à estruturação e à gestão sustentável de um ambiente de negócios capaz de potencializar as atividades de pesquisa científica e tecnológica, a introdução de inovações e a transferência de tecnologia, bem como criar e consolidar empreendimentos de classe mundial no desenvolvimento de pesquisas científicas e tecnológicas;

Considerando que o Parque Tecnológico de Belo Horizonte (BH-TEC) fundou-se a partir da associação da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), do Estado de Minas Gerais, do Município de Belo Horizonte, da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (FIEMG) e do Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE/MG);

Considerando a previsão constante do art. 3º da Lei nº 10.973/04, segundo a qual a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, além das respectivas agências de fomento, poderão estimular e apoiar a constituição de alianças estratégicas e o desenvolvimento de projetos de cooperação envolvendo empresas nacionais, instituições científicas e tecnológicas e organizações

de direito privado sem fins lucrativos voltadas para atividades de pesquisa e desenvolvimento que objetivem a geração de produtos e processos inovadores, contemplando, inclusive, a criação de ambientes de inovação, incubadoras e parques tecnológicos;

Considerando que a primeira rodada de licitações realizada pelo BH-TEC para a concessão onerosa de uso de área destinada à edificação e à operação de instalações no complexo imobiliário do Parque Tecnológico de Belo Horizonte - BH-TEC restou frustrada em razão do alto risco de demanda com o qual deveriam arcar os particulares, de modo que o investimento tornou-se pouco atrativo para os possíveis interessados no projeto; e

Considerando que os LOCATÁRIOS, todos eles vinculados aos parceiros do BH-TEC e subscritores deste CONTRATO, com vistas a mitigar o risco da demanda e aumentar a atratividade do empreendimento para o mercado, concordaram em oferecer à LOCADORA, em conjunto, a garantia de receita mínima correspondente ao somatório do valor do aluguel e das respectivas despesas condominiais de uma área de até 42% (quarenta e dois por cento) da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1 destinada prioritariamente a empresas da Cadeia de Inovação, nos termos e nas condições previstas neste CONTRATO DE GARANTIA PARA LOCAÇÃO COMPULSÓRIA DE ÁREA COMERCIAL.

LOCATÁRIOS e LOCADORA firmam o presente CONTRATO DE GARANTIA PARA LOCAÇÃO COMPULSÓRIA DE ÁREA COMERCIAL, nos termos abaixo.

DEFINIÇÕES

Os termos e expressões utilizadas neste CONTRATO terão os seguintes significados:

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1: Área do EDIFÍCIO Nº 1 correspondente a 27.232 m² (vinte e sete mil, duzentos e trinta e dois metros quadrados), nos termos da Resolução nº 01/2013, do Conselho de Administração do BH-TEC, salvo necessidade de implementação de garantia, quando será facultado aos LOCATÁRIOS deste CONTRATO o uso próprio, por qualquer de seus órgãos ou entidades da administração direta ou indireta.

ÁREA TOTAL GARANTIDA: Área máxima a ser locada pelos LOCATÁRIOS na implementação da garantia prevista neste CONTRATO, equivalente a 42% (quarenta e dois por cento), ou 11.437 m² (onze mil, quatrocentos e trinta e sete metros quadrados), da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1.

COMPROMISSO CONJUNTO ANUAL MÁXIMO: valor máximo anual, na presente data, a ser desembolsado conjuntamente, sem solidariedade, pelos LOCATÁRIOS, totalizando R\$ 11.071.980,00 (onze milhões, setenta e um mil, novecentos e oitenta reais), obtidos através da soma dos valores correspondentes ao COMPROMISSO INDIVIDUAL ANUAL MÁXIMO;

COMPROMISSO INDIVIDUAL ANUAL MÁXIMO: valor máximo anual, na presente data, a ser desembolsado por cada um dos LOCATÁRIOS na implementação da garantia, que compreende o montante relativo ao aluguel compulsório da área locada e de suas respectivas despesas condominiais, assim divididos:

- a. FIEMG: R\$ 3.690.660,00 (três milhões, seiscentos e noventa mil, seiscentos sessenta reais).
- b. FAPEMIG: R\$ 5.456.904,43 (cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, novecentos e quatro reais e quarenta e três centavos).
- c. PRODABEL: R\$ 1.924.415,57 (um milhão, novecentos e vinte e quatro mil, quatrocentos e quinze reais e cinquenta e sete centavos).

DATA-BASE DA GARANTIA DE LOCAÇÃO: é a data base a ser considerada para fins de atualização monetária dos valores correspondentes à garantia de locação oferecida pelas INSTITUIÇÕES GARANTIDORAS, definida como sendo a data de 30/06/2015;

EDIFÍCIO Nº 1: edifício com área total construída de 61.135 m² (sessenta e um mil, centro e trinta e cinco metros quadrados), correspondente à “Etapa 1” prevista no Contrato de Concessão Onerosa do Direito de Uso de Área Destinada à Edificação e à Operação de Instalações no Complexo Imobiliário do Parque Tecnológico de Belo Horizonte - BH-TEC, celebrado com fundamento na licitação regida pelo Edital nº 01/2015.

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

- 1.1. O objeto do presente CONTRATO é a garantia de locação de **até 42%** (quarenta e dois por cento) da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1, percentual correspondente a 11.437 m² (onze mil, quatrocentos e trinta e sete metros quadrados), tal como descrito no Contrato de Concessão Onerosa de Uso de Área Destinada à Edificação e à Operação de Instalações no Complexo Imobiliário do Parque Tecnológico de Belo Horizonte - BH-TEC, firmado a partir do procedimento licitatório regido pelo Edital nº 01/2015.
- 1.2. A garantia a que se refere o item precedente dar-se-á mediante locação compulsória pelos LOCATÁRIOS, preferencialmente em andares corridos, de até 42% (quarenta e dois por cento) da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1, correspondentes a 11.437 m² (onze mil, quatrocentos e trinta e sete metros quadrados).
 - 1.2.1. O mecanismo de garantia tem como valor de aluguel de referência, na DATA BASE DA GARANTIA DE LOCAÇÃO, R\$ 60,00/m² (sessenta reais por metro quadrado), e valor de condomínio de referência, na presente data, de R\$ 20,67/m² (vinte reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado).
- 1.3. No acionamento da garantia, os LOCATÁRIOS se obrigam, em valores na DATA BASE DA GARANTIA DE LOCAÇÃO, no COMPROMISSO CONJUNTO ANUAL MÁXIMO de R\$11.071.980,00 (onze milhões, setenta e um mil, novecentos e oitenta reais), sem solidariedade, correspondentes ao somatório do COMPROMISSO INDIVIDUAL ANUAL MÁXIMO e à área total garantida de 11.436 m² (onze mil quatrocentos e trinta e seis metros quadrados), assim divididos:
 - a) FIEMG: 3.812 m² = 14% de 27.232 m²;
 - b) FAPEMIG: 5.624 m² = 20,7% de 27.232 m²;
 - c) PRODABEL: 2.000 m² = 7,3% de 27.232 m².

1.3.1. Os valores previstos na subcláusula 1.3. englobam o montante destinado ao pagamento do aluguel da área alugada pelo LOCATÁRIO e as respectivas despesas condominiais, na DATA BASE DA GARANTIA DE LOCAÇÃO.

1.4. O percentual da garantia compulsória prestada pelos LOCATÁRIOS nos termos da subcláusula 1.1. deste CONTRATO deverá ser reduzido nos mesmos percentuais que excederem a locação, realizada pelo LOCADOR para outros inquilinos, de 58% (cinquenta e oito por cento) da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1.

1.4.1. Após o acionamento da garantia de locação compulsória, assegura-se aos LOCATÁRIOS o direito de permanecer na área locada até o limite de 42% (quarenta e dois por cento) da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1, objeto da garantia.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO

2.1. O presente CONTRATO terá vigência máxima de 08 (oito) anos, a contar da obtenção do “habite-se” pela LOCADORA, limitados ao término do financiamento de longo prazo, quando restará automaticamente rescindido o CONTRATO, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

CLÁUSULA TERCEIRA – VALORES E PAGAMENTO

3.1. Uma vez implementada a garantia, os LOCATÁRIOS pagarão à LOCADORA, mensalmente, o valor de aluguel de referência, que, na DATA BASE DA GARANTIA DE LOCAÇÃO, é de R\$ 60,00/m² (sessenta reais por metro quadrado), sendo o valor de condomínio de referência, na referida data, de R\$ 20,67/m² (vinte reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado) multiplicado pela área efetivamente alugada.

3.2. Os alugueis serão pagos diretamente à LOCADORA, de acordo com o mesmo procedimento adotado para os demais contratos de locação celebrados com as empresas de base tecnológica, firmados diretamente entre estas e a LOCADORA.

- 3.3. A revisão do valor dos aluguéis ocorrerá a cada doze meses, a contar do início do acionamento da garantia (primeiro acionamento) e dar-se-á pelo IGP-M anual, por índice que venha a substituí-lo ou ainda por índice acordado entre LOCATÁRIOS e LOCADORA.

CLÁUSULA QUARTA – MECANISMO DE IMPLEMENTAÇÃO DA LOCAÇÃO COMPULSÓRIA

- 4.1. Para o acionamento da garantia, no percentual desejado, a CONCESSIONÁRIA deverá comprovar a locação de no mínimo 58% ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1.

4.1.1 O acionamento da garantia poderá ocorrer a qualquer momento, a partir da emissão do “habite-se” do EDIFÍCIO Nº 1 pelo órgão competente, exigindo dos LOCATÁRIOS a ocupação da área de até 42% da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1, observada a limitação do caput.

4.1.2. As notificações de que trata o item anterior deverão ser formalmente entregues ao BH-TEC e aos LOCATÁRIOS nos endereços constantes do preâmbulo deste instrumento contratual.

4.1.3. Os ônus porventura decorrentes da demora na comunicação aos LOCATÁRIOS correrão por conta exclusiva da LOCADORA.

- 4.2. A notificação ao BH-TEC e aos LOCATÁRIOS deverá indicar:

i. o total de área locada para empreendimentos da cadeia de inovação e de outros tipos de empresas permitidos pela Resolução nº 01/2013, do Conselho de Administração do BH-TEC, até a data da notificação, área esta que não poderá ser inferior a 58% (cinquenta e oito por cento) da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1, conforme item 4.7. deste CONTRATO;

ii. o total da área que a LOCADORA pretende destinar à implementação da garantia, não superior a 42% (quarenta e dois por cento) da ABL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1;

- iii. a existência de eventuais negociações para locação da ABL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1;
- 4.3. Recebida a notificação, os LOCATÁRIOS, distribuindo entre si as áreas necessárias a honrar a garantia, observado o item 1.3, deverão assinar, em até 30 (trinta) dias úteis, os contratos de locação compulsória com a LOCADORA, findos os quais começará a ser devido o valor dos aluguéis correspondentes às áreas locadas pelas LOCATÁRIAS, independentemente da efetiva assinatura dos referidos contratos ou da ocupação do imóvel, proporcionalmente ao compromisso de cada garantidor.
- 4.3.1. A distribuição entre os LOCATÁRIOS das áreas necessárias à implementação da garantia será definida mediante sorteio, depois de realizadas a apuração e a definição das áreas locáveis, preferencialmente em andares corridos ou, na impossibilidade, em espaços contíguos.
- 4.3.2. Os locatários poderão, de comum acordo, comutar entre si as áreas destinadas a cada um, desde que a área total locada esteja de acordo com a subitem 4.2.ii deste instrumento.
- 4.4. Os contratos de locação referidos no item 4.3 vigorarão até o termo final do presente instrumento contratual, nos termos do item 2.1, observada a possibilidade de rescisão por acordo ente as partes ou decorrente da perda de condição determinante para a manutenção da garantia, observados os itens da Cláusula Sexta, a seguir.
- 4.5. Uma vez implementada a garantia, ainda que haja possíveis interessados no imóvel, a LOCADORA somente poderá exigir o imóvel dos LOCATÁRIOS a partir da data de revisão do contrato de locação, nos termos dos itens 6.1 e seguintes.
- 4.5.1. Na hipótese do item anterior, havendo terceiros interessados no imóvel, com compromisso firme de locação, os LOCATÁRIOS podem optar por resilir o CONTRATO, sem que isso lhes gere quaisquer ônus ou aplicação de penalidades.
- 4.5.2. Durante o prazo de vigência deste CONTRATO, a garantia poderá ser solicitada pelo CONCESSIONÁRIO quantas vezes forem necessárias, observado o item 2.1.

4.6. A implementação da garantia não exige a LOCADORA de buscar novos locatários, com vistas a assegurar a ocupação total da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1, nos termos definidos no Contrato de Concessão Onerosa de Uso de Área Destinada à Edificação e à Operação de Instalações no Complexo Imobiliário do Parque Tecnológico de Belo Horizonte- BH-TEC.

4.6.1 – A ocupação total da ÁREA BRUTA LOCÁVEL em face de contratos de locação celebrados diretamente pela LOCADORA afastará a necessidade da prestação da garantia prevista neste CONTRATO pelos LOCATÁRIOS enquanto vigentes as respectivas locações.

4.7. Uma vez acionada a garantia, a LOCADORA se compromete a manter, durante todo o prazo do presente CONTRATO, a locação de pelo menos 58% (cinquenta e oito por cento) da ÁREA BRUTA LOCÁVEL DA TORRE DO EDIFÍCIO Nº 1.

4.7.1. Descumprido, por qualquer motivo, o compromisso previsto no item 4.7. deste CONTRATO, por prazo superior a 90 (noventa) dias, a LOCADORA pagará aos LOCATÁRIOS, a título de multa, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) da receita auferível sobre a diferença entre 58% (cinquenta e oito por cento) da ABL e o percentual efetivamente locado para terceiros, tendo como referência o valor de aluguel e condomínio especificados na cláusula 3.1.

4.7.2. O montante correspondente à multa prevista no item 4.7.1 será descontado anualmente do valor dos aluguéis devidos pelos LOCATÁRIOS, no mês correspondente à celebração dos contratos de locação, e será atualizado pelos mesmos índices aplicáveis à correção dos aluguéis devidos pelos LOCATÁRIOS.

4.8. Todas as vezes em que houver a necessidade de acionamento da garantia, a LOCADORA deverá proceder na forma descrita nos itens e subitens antecedentes desta cláusula.

CLÁUSULA QUINTA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL PELOS LOCATÁRIOS

5.1. A ocupação do imóvel pelos LOCATÁRIOS pode se efetivar para uso próprio ou para uso sublocado.

5.2.1. Entende-se por uso próprio a ocupação do imóvel pelos LOCATÁRIOS ou por qualquer órgão ou entidade de sua administração direta ou indireta ou entidade pertencente ao sistema, observada a flexibilização de uso aprovado pelo Conselho de Administração do BH TEC, em 24/09/2014.

5.2.2. O uso sublocado caracteriza-se pela ocupação do imóvel por terceiros, estranhos à estrutura organizacional dos LOCATÁRIOS, com o objetivo de fomento às empresas de base tecnológica e observará os requisitos da Resolução nº 01/2013 do Conselho de Administração do BH-TEC, que trata das condições de ingresso no Parque de empreendimento de base tecnológica.

5.2.2.1. As condições para permanência do sublocatário no imóvel, tais como valor do aluguel e prazo de pagamento, serão definidas em contrato de sublocação firmado entre este e o LOCATÁRIO.

5.2.2.2. Os valores correspondentes aos alugueis devidos pelo sublocatário serão repassados diretamente ao LOCATÁRIO, que se responsabilizará pelo pagamento integral à LOCADORA do valor relativo ao espaço locado com o qual se comprometeu perante esta.

CLÁUSULA SEXTA – MECANISMO DE REVISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPULSÓRIA

6.1. Os contratos de locação celebrados nos termos da Cláusula 4ª deste contrato serão revisados periodicamente pelo Conselho de Administração do BH-TEC, para que seja verificada a permanência da condição determinante para a continuidade da locação compulsória (garantia) e de suas decorrências.

6.1.1. As revisões ocorrerão a cada 12 (doze) meses, a contar do início do primeiro acionamento do mecanismo de garantia.

6.2. Para possibilitar a revisão do contrato de locação compulsória (garantia), a LOCADORA deverá enviar ao BH-TEC, em até 30 (trinta) dias antes do prazo previsto para revisão, relatório detalhado, acompanhado de documentos comprobatórios, contendo o percentual de área locada destinada a empreendimentos da Cadeia de Inovação e as eventuais empresas interessadas na locação dos espaços referidos neste item.

- 6.3. Caso mantidas as condições para continuidade da garantia prevista neste CONTRATO, os contratos de locação com os LOCATÁRIOS serão conservados, observadas todas as condições e prazos deste instrumento contratual.
- 6.4. Havendo demanda externa por locação de áreas ocupadas pelos LOCATÁRIOS, ou em qualquer outro caso de incremento do percentual de área locada pela LOCADORA a terceiros, ocorrerá, conforme o caso, e condicionada à concordância dos LOCATÁRIOS, a redução da área compulsoriamente locada ou a devolução completa do imóvel pelos LOCATÁRIOS, na mesma proporção e com o respectivo abatimento no valor dos aluguéis até então devidos pelos LOCATÁRIOS.
- 6.5. Em qualquer das hipóteses mencionadas no item anterior, de redução da área locada ou de devolução do imóvel, os LOCATÁRIOS, salvo acordo ente as partes, terão o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da data da revisão, para deixarem os imóveis, arcando com o aluguel equivalente a este período.
- 6.6. Em caso de sublocação do imóvel, o LOCATÁRIO se responsabiliza pela comunicação e saída do sublocatário.
- 6.7. A redução do percentual da garantia decorrente do ingresso de novas empresas no prédio afetará igualmente, na mesma proporção, todos os LOCATÁRIOS, que deverão entregar a parcela do imóvel correspondente à LOCADORA, a não ser que os locatários façam algum acordo entre si de diferente distribuição das parcelas da área a ser entregue.

CLÁUSULA SÉTIMA – FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 7.1. Os LOCATÁRIOS podem, a qualquer tempo, exigir da LOCADORA a apresentação de relatório do andamento da concessão, incluindo as áreas locadas, livres, garantidas e em negociação, com vistas a comprovar a real necessidade de manutenção da garantia.
- 7.2. A apresentação do relatório a que se refere o item 7.1. deverá ser requerida formalmente ao BH-TEC, que encaminhará o requerimento à LOCADORA.

7.3. A LOCADORA terá o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir do requerimento do BH-TEC, para apresentar o relatório, acompanhado dos documentos comprobatórios, quando necessário.

7.3.1. O atraso na apresentação do relatório e documentos respectivos sujeitará a LOCADORA à multa mensal equivalente a 1% (um por cento), *pro rata die*, até a apresentação do relatório, acrescido de juros mensais de 1% (um por cento), ambos calculados sobre o valor total garantido na época do recebimento do requerimento encaminhado à LOCADORA pelo BH-TEC.

7.3.1.1 – A multa prevista neste item será revertida em favor do BH-TEC.

CLÁUSULA OITAVA – PENALIDADES

8.1. Sem prejuízo das demais sanções previstas neste CONTRATO, o descumprimento pelas partes de quaisquer das obrigações aqui estipuladas ensejará a aplicação de multa equivalente a 1% (um por cento) do valor do contrato, que, na DATA BASE DA GARANTIA DE LOCAÇÃO, é de R\$ 11.071.980,00 (onze milhões, setenta e um mil, novecentos e oitenta reais), além de juros moratórios de 0,5% a.m. (cinco décimos de por cento ao mês), até o adimplemento da obrigação, caso se trate de mora.

8.2. Sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis, o atraso na assinatura do contrato de locação compulsória imputável ao LOCATÁRIO sujeitar-lhe-á ao pagamento de multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor anual do aluguel, além de juros moratórios correspondentes a 0,5% a.m. (cinco décimos de por cento ao mês) do valor anual do aluguel, observada a cláusula 4.3 deste CONTRATO.

CLÁUSULA NONA – FORO

9.1. As controvérsias decorrentes deste contrato serão dirimidas pela Justiça Estadual da Comarca da Belo Horizonte, salvo quando houver competência da Justiça Federal de Minas Gerais, por força do art. 109, I, da Constituição da República, com sede em Belo Horizonte/MG.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só efeito.

Belo Horizonte, [...] de [...] de 2015.

LOCADOR

FIEMG

FAPEMIG

PRODABEL

BH-TEC