MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO Nº 104/2019

CONTRATO SIAD Nº 9220718

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, POR INTERMÉDIO DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, E A EMPRESA HGD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, NA FORMA AJUSTADA.

LOCATÁRIA: Ministério Público do Estado de Minas Gerais, por intermédio da **Procuradoria-Geral de Justiça**, com sede na Av. Álvares Cabral, nº 1690, bairro Santo Agostinho, nesta Capital, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o nº 20.971.057/0001-45, neste ato representado pelo Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo, **Heleno Rosa Portes**.

LOCADORA: HGD Empreendimentos Imobiliários Eireli, com sede na Av. Barão do Rio Branco, nº 2.390, sala 1.207, Centro, em Juiz de Fora/MG, CEP 36.016-310, inscrita no CNPJ sob o nº 01.627.404/0001-72, neste ato representada pelo Senhor **Horácio Moreira Dias**, inscrito no CPF sob o nº 003.690.556-91 e no RG sob o nº M-1.316.717

As partes acima qualificadas celebram o presente contrato de locação, nos termos da Lei Federal nº 8.245/91 e suas alterações, e, no que couber, da Lei Federal nº 8.666/93, conforme Ato de Dispensa de Licitação nº 039, de 12/09/2019, fundamentado no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do objeto

O objeto do presente contrato é a locação das salas 703 e 704 e da vaga de garagem nº 210 do Edifício HMD Space Center situado na Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.390, Centro, em Juiz de Fora/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA - Da finalidade da locação

As salas ora locadas destinam-se à utilização pela **Locatária** para acomodação das Promotorias de Justiça da comarca de Juiz de Fora/MG.

CLÁUSULA TERCEIRA - Do valor do aluguel

Os valores do aluguel e dos encargos indiretos das salas ora locadas serão os abaixo descritos:

a) Aluguel (mensal): R$3.299,47 (três mil, duzentos e noventa e nove reais e quarenta e sete centavos), sendo R$1.451,76 (um mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos) para cada sala e R$395,95 (trezentos e noventa e cinco reais e noventa e cinco centavos) para a vaga de garagem;

b) Energia elétrica (mensal estimado): R$700,00 (setecentos reais).

d) Condomínio (mensal estimado): R$1.150,00 (um mil cento e cinquenta reais);

c) IPTU (anual estimado): R$2.000,00 (dois mil reais);

e) Coleta de resíduos sólidos (anual estimado): R$2.600,00 (dois mil e seiscentos reais);

CLÁUSULA QUARTA - Da forma de pagamento

a) O aluguel vencerá, impreterivelmente, todo dia 30 de cada mês e o seu pagamento será efetuado até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

b) O aluguel será pago através de depósito em conta bancária nominal à **Locadora**, a ser, formalmente, indicada pela mesma à Superintendência de Finanças da **Locatária**, quando da assinatura deste instrumento.

b.1) Caso fique impossibilitado o pagamento mediante depósito bancário, o mesmo será realizado através de cheque nominal à **Locadora**, encaminhado pela Superintendência de Finanças da **Locatária** à mesma, por intermédio do representante designado nos termos da cláusula décima sexta para acompanhamento e execução do presente contrato, até o 10º (décimo) dia a contar do fato que gerou a impossibilidade.

b.2) Neste caso, a **Locadora** encaminhará recibo à **Locatária**, no qual deverá constar o endereço completo das salas locadas, o nome da **Locadora**, o valor recebido, o período e a despesa a que se refere e a data do recebimento do cheque.

CLÁUSULA QUINTA - Dos encargos da locação

a) Além do aluguel, pagará a **Locatária**, nas épocas próprias, os valores referentes à energia elétrica, condomínio, IPTU e coleta de resíduos sólidos, proporcionalmente ao tempo de ocupação do imóvel;

b) Os pagamentos dos valores referentes à energia elétrica, condomínio, IPTU e coleta de resíduos sólidos serão efetuados na forma de ressarcimento à **Locadora**, mediante

apresentação das respectivas guias, devidamente quitadas;

b.1) As guias relativas às despesas de condomínio deverão ser encaminhadas juntamente com documentação que demonstre o rateio das despesas entre os condôminos;

b.2) A **Locatária** não arcará com as despesas decorrentes de multa pelo atraso no pagamento das faturas de energia elétrica, condomínio, IPTU e coleta de resíduos sólidos do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA - Da prova de pagamento

A comprovação do pagamento pela **Locatária** far-se-á mediante comprovante de crédito, no caso de depósito bancário e mediante recibo, na hipótese prevista na alínea "b.1" da cláusula quarta. Neste último caso, o pagamento do aluguel do mês subsequente será condicionado ao recebimento do referido documento pela **Procuradoria**, no qual deverá constar o endereço completo das salas locadas, o nome da **Locadora**, o valor recebido, o período a que se refere, a data do efetivo pagamento e a despesa a que se refere.

CLÁUSULA SÉTIMA - Do valor global e da dotação orçamentária

O valor global estimado do presente contrato é de R$265.574,56 (duzentos e sessenta e cinco mil quinhentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), que correrá à conta da dotação orçamentária nº **1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.39-20 - Fonte 10.1** e suas equivalentes nos exercícios seguintes, sendo:

a) R$158.374,56 (cento e cinquenta e oito mil trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos) (trinta mil reais) para pagamento do **aluguel;**

b) R$33.600,00 (dois mil e quatrocentos reias) para **ressarcimento** da **energia elétrica;**

c) R$55.200,00 (treze mil e duzentos reais) para **ressarcimento** do **condomínio;**

d) R$8.000,00 (oito mil reais) (três mil e oitocentos reais) para **ressarcimento** do **IPTU;**

e) R$10.400,00 (dez mil e quatrocentos reais) para **ressarcimento** da **coleta de resíduos sólidos.**

CLÁUSULA OITAVA – Das obrigações das partes

8.1) Da Locatária:

a) efetuar o pagamento e ressarcimentos nas datas estipuladas neste contrato;

b) utilizar as salas locadas apenas para a finalidade mencionada na cláusula segunda deste instrumento;

c) fiscalizar o cumprimento das cláusulas e condições do presente contrato por intermédio do representante designado, nos termos da cláusula décima sexta

d) devolver as chaves das salas ora locadas à **Locadora**, finda a locação, restituindo-as no mesmo estado em que as recebeu, salvo deteriorações decorrentes do tempo e do uso normal e adequado das mesmas, mediante assinatura de Termo de Restituição e Protocolo de Entrega de Chaves, conforme cláusula décima segunda deste contrato.

8.2) Da Locadora:

a) enviar ao representante da **Locatária**, designado para acompanhar a execução deste contrato, as guias referentes às despesas com condomínio, acompanhadas de documentação que demonstre o rateio das despesas entre os condôminos, energia elétrica, IPTU e coleta de resíduos sólidos, devidamente quitadas, para que possa ser efetuado o ressarcimento desses encargos;

b) permitir que a **Locatária** realize as benfeitorias necessárias (art. 96, §3.°, da Lei 10.406/02 e art. 35, da Lei 8.245/91) nas salas locadas ou realizá-las no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do recebimento da notificação expedida pela **Locatária**, nos termos da cláusula décima terceira deste contrato;

b.1) o prazo a que se refere esta alínea poderá, a critério exclusivo da **Locatária**, ser reduzido em até 05 (cinco) dias, em caso de urgência;

c) Manter, durante toda a vigência contratual, as mesmas condições de regularidade fiscal, trabalhista e de qualificação exigidas para assinatura do presente contrato, inclusive as relativas à regularidade perante o INSS, o FGTS, a Justiça do Trabalho e a Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais, para apresentação à Superintendência Administrativa da **Locatária** sempre que as certidões, referentes às condições supramencionadas, tiverem suas validades vencidas e, também, sempre que solicitado, sob pena de suspensão de pagamentos devidos pela Procuradoria.

CLÁUSULA NONA - Da vigência

A vigência do presente contrato será de 48 (quarenta e oito) meses, **contados a partir do dia 15/09/2019**, podendo ser prorrogado e/ou alterado, através de termos aditivos, mediante acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA - Do reajuste

A periodicidade para reajuste do valor mensal do aluguel será de 12 (doze) meses contados da data de início da vigência deste contrato, salvo disposição legal em contrário, e obedecerá à variação nominal do IPCA-IBGE apurado a partir do segundo mês que antecede o próximo período ou de outro índice oficial que venha a substituí-lo ou, ainda, mediante acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Do recebimento do imóvel

Para se verificar o real estado do imóvel mencionado na cláusula primeira deste contrato, na data do início desta locação, lavrou-se um termo de vistoria que será assinado pelos contratantes, passando o mesmo a ser parte integrante deste ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Da devolução do imóvel

A devolução do imóvel locado dar-se-á no último dia da vigência deste contrato, mediante assinatura de Termo de Restituição e Protocolo de Devolução de Chaves pela **Locadora** e por servidor da Superintendência de Engenharia e Arquitetura/Divisão de Manutenção da **Locatária**.

Subcláusula Primeira - Se, por ocasião da devolução do imóvel, a **Locadora** verificar que eventuais deteriorações na mesma excedem o seu uso normal, deverá efetuar as respectivas ressalvas no Termo de Restituição.

Subcláusula Segunda - Caberá à **Locatária** providenciar os reparos pertinentes na sala, desde que não se caracterizem como resultantes do uso normal dos bens, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do Termo de Restituição.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Das benfeitorias

Quaisquer benfeitorias a serem introduzidas nas salas ora locada carecerão de prévio e expresso consentimento da **Locadora** e poderão ser providenciadas pela **Locatária** ou pela **Locadora**, mediante acordo entre as partes. As benfeitorias, se úteis ou necessárias, consertos ou reparos passarão a fazer parte integrante das salas, não assistindo à **Locatária** o direito de retenção ou indenização, salvo se as benfeitorias forem consideradas necessárias.

Subcláusula Primeira - No caso de as benfeitorias necessárias terem sido providenciadas pela **Locatária**, os valores correspondentes serão compensados dos respectivos aluguéis. Caso o valor da(s) benfeitorias(s) seja superior ao do aluguel, a diferença passará como crédito a ser compensado no mês ou meses seguintes, conforme o caso.

Subcláusula Segunda - A indenização das benfeitorias úteis será objeto de acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Das penalidades

Pelo descumprimento das cláusulas e condições previstas neste contrato, sem a devida justificativa aceita pela **Locatária** e sem prejuízo das demais sanções previstas nos artigos 87 e 88 da Lei 8.666/93, a **Locadora** ficará sujeito às penalidades descritas abaixo:

a) advertência escrita;

b) multa de 0,3% (três décimos por cento) ao dia, sobre o valor global estimado deste contrato, no caso de descumprimento das cláusulas e condições nele pactuadas, limitada a 20% (vinte por cento) do referido valor;

c) decorridos 30 (trinta) dias do início do fato que deu origem à aplicação da penalidade prevista no item anterior, sem que tenham sido tomadas as providências necessárias pela **Locadora** e, no caso de descumprimento repetido das cláusulas e condições pactuadas, possibilidade de rescisão unilateral do contrato, observado o interesse da **Locatária**.

Subcláusula Primeira - A aplicação das multas acima previstas, mediante instauração de processo administrativo, será precedida, em qualquer hipótese, de notificação extrajudicial prévia, para regularização da obrigação, sob pena das multas ora cominadas.

Subcláusula Segunda - Aplicada a multa prevista, poderá a Administração notificar a **Locadora** a recolher a quantia devida à Superintendência de Finanças da **Locatária**, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do recebimento do comunicado formal da decisão definitiva proferida pela autoridade competente, ou realizar compensação, existindo pagamento vincendo a ser realizado pela **Locatária** ou valores retidos dos pagamentos devidos por esta.

Subcláusula Terceira - Na impossibilidade de recebimento da multa nos termos da subcláusula anterior, a importância aplicada, ou seu remanescente, deverá ser cobrada judicialmente, nos termos do art. 38, §3º, do Decreto nº 45.902/2012.

Subcláusula Quarta - À **Locadora**, em caso de aplicação de qualquer das penalidades acima previstas, será garantida a defesa prévia, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da comunicação formal.

Subcláusula Quinta - Ocorrendo atraso de pagamento por culpa exclusiva da Administração, o pagamento será realizado acrescido de atualização financeira, entre as datas do vencimento e do efetivo pagamento, de acordo com a variação "*pro-rata tempore*" do IPCA ou de outro índice que venha a substituí-lo, conforme a legislação vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Da rescisão

Este contrato poderá ser rescindido por ato unilateral da **Locatária**, se o interesse público o justificar, mediante prévia comunicação à **Locadora**, ou, ainda, na ocorrência dos casos mencionados nos artigos 77 e seguintes da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Da execução do Contrato

A **Locatária**, por meio das Promotorias de Justiça da Comarca de Juiz de Fora/MG, indicará um representante para acompanhar a execução do presente contrato, o qual se encarregará, dentre outras, das seguintes providências:

1. enviar à **Procuradoria**, via Setor de Protocolo, tão logo as receba, as guias referentes às despesas com energia elétrica, condomínio, juntamente com a documentação que demonstre o rateio das despesas entre os condôminos, IPTU e coleta de resíduos sólidos, devidamente quitadas, para que seja efetuado o ressarcimento desses encargos.
2. encaminhar à **Locadora** o cheque relativo ao pagamento do aluguel, na hipótese da impossibilidade de a **Locatária** efetuar o depósito bancário, nos termos do item "b.1" da cláusula quarta deste instrumento;
3. relatar à **Procuradoria**, através de ofício, qualquer descumprimento, por parte da **Locadora**, das cláusulas e condições do presente contrato;
4. anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados, devendo as decisões e providências que ultrapassarem a sua competência serem solicitadas à Diretoria-Geral da **Procuradoria**, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
5. notificar a **Locadora**, quando houver descumprimento de quaisquer cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato, comunicando o ocorrido imediatamente à Superintendência Administrativa da **Procuradoria**, por meio de ofício;
6. ao término da locação, determinar as providências necessárias para a devolução das chaves do imóvel à **Locadora**.

Subcláusula Única - A designação, pela **Locatária**, de representante para acompanhar e fiscalizar a execução deste contrato, não exclui nem reduz a responsabilidade da **Locadora** pelos danos causados diretamente à **Locatária** ou a terceiros decorrentes de suas culpas ou dolos na execução do mesmo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – Dos Documentos Integrantes

Integram o presente contrato, independentemente de transcrição, para todos os efeitos, o ato de motivação do Superintendente Administrativo, com a respectiva autorização da Diretora-Geral e ratificação do Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo, bem como a proposta da **Locadora** e o Laudo de Vistoria (Anexo Único) (0104580), nos termos do inciso XI do art. 55 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Da publicação

A **Locatária** publicará o extrato do presente contrato no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público de Minas Gerais, nos termos e para os fins da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Do foro

É competente o foro da comarca de Belo Horizonte para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Dos casos omissos

Surgindo dúvidas na execução e interpretação do presente contrato ou ocorrendo fatos relacionados com o seu objeto e não previstos em suas cláusulas e condições, as partes sujeitar-se-ão às normas da Lei Federal nº 8.666/93 e de suas alterações e aos princípios jurídicos aplicáveis.

Assim ajustadas, as partes assinam o presente Contrato, para um só efeito de direito, por meio de senha/assinatura eletrônica, na presença de 2 testemunhas.

Locatária:

Heleno Rosa Portes

Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo

Locadora:

Horácio Moreira Dias

HGD Empreendimentos Imobiliários Eireli

Testemunhas:

1)

2)

Documento assinado eletronicamente por **HORACIO MOREIRA DIAS**, **Usuário Externo**, em 12/09/2019, às 14:25, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.

Documento assinado eletronicamente por **HELENO ROSA PORTES**, **PROCURADOR-GERAL DE JUSTICA ADJUNTO ADMINISTRATIVO**, em 12/09/2019, às 19:00, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.

Documento assinado eletronicamente por **MARIA AMELIA TORRES COSTA FERRAZ**, **OFICIAL DO MINIST. PUBLICO - QP**, em 16/09/2019, às 09:01, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.

Documento assinado eletronicamente por **DEBORA CRISTINA BUITRAGO PEREIRA**, **ANALISTA DO MINIST. PUBLICO - QP**, em 16/09/2019, às 11:15,

conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica, informando o código verificador **0105903** e o código CRC **5F455A61**.

Avenida Álvares Cabral, 1740 - Bairro Santo Agostinho - Belo Horizonte/ MG - CEP 30170008