MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 163/2019

CT SIAD N.º 9235177

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, POR INTERMÉDIO DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, E A SENHORA LÍVIA MAGESTE DE SOUZA, REPRESENTADA PELA INVEST ADMINISTRADORA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA.

LOCATÁRIA: Ministério Público do Estado de Minas Gerais, por intermédio da **Procuradoria-Geral de Justiça - PGJ**, com sede na Av. Álvares Cabral, n.º 1.690, Bairro Santo Agostinho, nesta Capital, CEP: 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.971.057/0001-45, **doravante denominada Locatária,** neste ato representada pelo Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo, **Heleno Rosa Portes.**

LOCADORA: Lívia Mageste de Souza, inscrita no CPF sob o n.º 181.607.356-34 e no RG sob o nº M.4.051.242 SSP/MG, neste ato representada pela **Invest Administradora e Corretora de Imóveis Ltda**, inscrita no CNPJ sob o n.º 20.454.930/0001-22, com sede na Rua Santa Rita, n.º 516, Bairro Centro, em Juiz de Fora/MG, CEP: 36.010-71, **doravante denominada Locadora,** por seu representante legal Senhor **Washington Frade Pires,** CPF nº 494.246.706-30.

As partes acima qualificadas celebram o presente contrato de locação, nos termos da Lei Federal n.º 8.245/91 e suas alterações, e, no que couber, da Lei Federal n.º 8.666/93, conforme Ato de Dispensa de Licitação n.º 066, de 09/12/2019, **Processo SEI nº** 19.16.2256.0005165/2019-41, fundamentado no art. 24, inciso X, da Lei Federal n.º 8.666/93, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do objeto

O objeto do presente contrato é a locação da sala 1.103 do Edifício Dr. Geraldo Moutinho e do galpão 220 (antiga garagem nº 20) situados na Rua Santo Antônio, nºs 990 e 988, respectivamente, Centro, em Juiz de Fora/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA - Da finalidade da locação

O imóvel ora locado destina-se à acomodação da 9ª Promotoria de Justiça da Comarca de Juiz de Fora/MG.

CLÁUSULA TERCEIRA - Do valor do aluguel e encargos indiretos

Os valores do aluguel e dos encargos indiretos do imóvel ora locado serão os abaixo discriminados:

Aluguel (mensal): R$ 1.450,00 (um mil, quatrocentos e cinquenta reais);

Condomínio (mensal estimado): R$ 570,00 (quinhentos e setenta reais);

Energia elétrica (mensal estimado): R$ 230,00 (duzentos e trinta reais);

IPTU (anual estimado): R$1.000,00 (um mil reais) e

Taxa de coleta de resíduos sólidos (anual estimado): R$ 1.000,00 (um mil 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 por estes à Superintendência de Finanças da **Locatária**, quando da assinatura deste instrumento.

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

b.2) Neste caso, à **Locadora** encaminhará recibo à **Locatária**, no qual deverá constar o endereço completo do imóvel locado, 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 e IPTU, proporcionalmente ao tempo de ocupação do imóvel;

b) Os pagamentos dos valores referentes à energia elétrica e condomínio serão efetuados de forma direta pela **Locatária**, devendo as respectivas faturas serem enviadas ao Setor de Protocolo da Procuradoria, pelo responsável para acompanhar a execução do presente contrato designado nos termos da cláusula décima sexta, em até 07 (sete) dias úteis anteriores ao vencimento das mesmas, bem como enviar as guias de IPTU, devidamente quitadas, para que seja efetuado o ressarcimento dessa despesa à representante da **Locadora**;

b.1) Caso as faturas de energia elétrica e condomínio não sejam encaminhadas no prazo acima previsto, as eventuais multas serão arcadas pelo responsável para acompanhar a execução do presente contrato, designado nos termos da cláusula décima sexta.

Subcláusula única – Fica vedado à **Locadora** efetuar quaisquer pagamentos relativos às despesas acima mencionadas, as quais serão quitadas apenas pela **Locatária**, diretamente aos órgãos ou concessionárias de serviço público. Caso seja realizado pagamento de forma diversa do pactuado neste instrumento, a **Locatária** não arcará com o ressarcimento dos valores correspondentes.

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. Nesse 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 do imóvel locado, 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 das dotações orçamentárias

O valor global estimado do presente contrato é de **R$ 29.000,00** (vinte e nove mil reais), sendo:

a) R$ 17.400,00 (dezessete mil e quatrocentos reais) para **pagamento do aluguel (sala e garagem)**, à conta da dotação orçamentária n.º 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.36-11 Fonte 10.1;

b) R$ 6.840,00 (seis mil, oitocentos e quarenta reais) para **pagamento do condomínio,** à conta da dotação orçamentária n.º 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.39-37 Fonte 10.1;

c) R$ 2.760,00 (dois mil, setecentos e sessenta reais) para **pagamento da energia elétrica,** à conta da dotação orçamentária n.º 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.39-12 Fonte 10.1;

d) R$ 1.000,00 (um mil reais) para ressarcimento **do IPTU (sala e garagem)** à conta da dotação orçamentária n.º 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.39-20 Fonte 10.1 e

e) R$ 1.000,00 (um mil reais) para **pagamento da taxa de coleta de resíduos sólidos**, à conta da dotação orçamentária n.º 1091.03.122.701.2.009.0001.3.3.90.39-20 Fonte 10.1; com os respectivos valores reservados e suas equivalentes nos exercícios seguintes.

CLÁUSULA OITAVA – Das obrigações das partes

8.1) **Da Locatária**:

a) efetuar os pagamentos nas datas estipuladas neste contrato;

b) utilizar o imóvel locado 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 do imóvel à **Locadora**, finda a locação, restituindo-o no mesmo estado em que o recebeu, salvo deteriorações decorrentes do tempo e do uso normal e adequado deste, mediante assinatura de Termo de Restituição e Protocolo de Devolução de Chaves, conforme cláusula décima segunda deste contrato.

8.2) **Da Locadora:**

a) permitir que a **Locatária** realize as benfeitorias necessárias no imóvel locado 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;

a.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;

b) abster-se de efetuar pagamentos relativos aos encargos indiretos gerados com a locação (energia elétrica e condomínio).

CLÁUSULA NONA - Da vigência

A vigência do presente contrato é de 12 (doze) meses, contados **a partir de 12/12/2019**, podendo o mesmo 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 a que se refere a cláusula primeira deste contrato, na data do início desta locação, lavrou-se um termo de vistoria (0157305) 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 no mesmo excedem o seu uso normal, deverá efetuar as respectivas ressalvas no Termo de Restituição.

Subcláusula segunda – Caberá à **Locatária** providenciar os reparos pertinentes no imóvel, 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 no imóvel ora locado 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 do imóvel, 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 n.º 8.666/93, a **Locadora** ficará sujeita 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% 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 n.º 45.902/2012;

Subcláusula quarta – No caso de aplicação de qualquer das penalidades acima previstas, será garantida a defesa prévia da **Locadora**, 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**, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou, ainda, na ocorrência dos casos mencionados nos artigos 77 e seguintes da Lei Federal n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Da execução do Contrato

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

a) encaminhar à Procuradoria-Geral de Justiça, via Setor de Protocolo, as guias referentes às despesas com energia elétrica e condomínio, em até 07 (sete) dias úteis anteriores ao vencimento das mesmas para que seja efetuado o pagamento desses encargos, bem como as guias de IPTU, devidamente quitadas, para que seja efetuado o ressarcimento dessa despesa à representante da **Locadora**;

b) 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;

c) relatar à **Procuradoria**, por meio de ofício, qualquer descumprimento, por parte da **Locadora**, das cláusulas e condições do presente contrato;

d) 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;

e) notificar a **Locadora**, quando houver descumprimento de quaisquer cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato, comunicando o ocorrido imediatamente à Superintendência de Gestão Administrativa da Procuradoria, por meio de ofício;

f) 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 sua culpa ou dolo 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 de Gestão Administrativa, 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 – 0157305), nos termos do inciso XI do art. 55 da Lei Federal n.º 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 n.º 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 n.º 8.666/93 e de suas alterações e aos princípios jurídicos aplicáveis.

Assim ajustadas, as partes assinam o presente instrumento, para um só efeito de direito, na presença de duas testemunhas.

Belo Horizonte, 11 de dezembro de 2019.

Locatária:

Heleno Rosa Portes

Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo

Locadora:

Washington Frade Pires

Invest Administradora e Corretora de Imóveis Ltda.

TESTEMUNHAS:

1) MAMP: 1178 2)

Rosana Soares de Assis
MAMP 1178