



CONTRATO N° 014/2022

CT SIAD N° 9321152

CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS, POR INTERMÉDIO DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, E JOÃO BATISTA DE CARVALHO, POR INTERMÉDIO DA EMPRESA SANTA CECÍLIA IMÓVEIS LTDA, NA FORMA AJUSTADA.

LOCATÁRIA: Ministério Público do Estado de Minas Gerais, por intermédio da **Procuradoria-Geral de Justiça**, com sede na Av. Álvares Cabral, n° 1.690, bairro Santo Agostinho, nesta Capital, CEP 30.170-008, inscrita no CNPJ sob o n° 20.971.057/0001-45, neste ato representada pelo Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo, **Márcio Gomes de Souza**.

LOCADOR: João Batista de Carvalho, inscrito no CPF sob o n° 352.322.776-34, residente na Rua Capitão Garibaldi, n° 195, bairro Jardim Floresta, em Lavras/MG, CEP 37.206-645, por intermédio da empresa **Santa Cecília Imóveis Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n° 41.888.413/0001-31, com sede na Rua Raul Soares, n° 76, sala 119, bairro Centro, em Lavras/MG, neste ato representada por **Bruno Basil Santa Cecília**, inscrito no CPF sob o n° 013.264.506-89.

As partes acima qualificadas celebram o presente contrato de locação, nos termos da Lei Federal n° 8.245/91 e suas alterações, e, no que couber, da Lei Federal n° 8.666/93, conforme Ato de Dispensa de Licitação n° 119/2021, fundamentado no art. 24, inciso X, da Lei n° 8.666/93, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - Do objeto

O objeto do presente contrato consiste na locação de loja situada no pavimento térreo e 2 (duas) vagas de garagem do edifício comercial localizado na Rua Comandante Nélio, n° 48, bairro Jardim Floresta, em Lavras/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA - Da finalidade da locação

O imóvel locado destina-se à utilização pela **Locatária** para acomodação das Promotorias de Justiça da Comarca de Lavras/MG.

CLÁUSULA TERCEIRA - Do valor do aluguel

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

Aluguel (mensal): R\$ 2.584,16 (dois mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e dezesseis centavos);

Energia Elétrica (mensal estimado): R\$ 450,00 (quatrocentos e cinquenta reais);

Água: (mensal estimado): R\$ 120,00 (cento e vinte reais);

Condomínio (mensal estimado): R\$ 200,00 (duzentos reais);

IPTU (anual estimado): R\$ 900,00 (novecentos 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 5° (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

b) O aluguel será pago através de depósito em conta bancária nominal à **representante do Locador**, a ser formalmente indicada por esta à Superintendência de Finanças da Locatária, no ato de assinatura deste instrumento.

b.1) Caso fique impossibilitado o pagamento mediante depósito bancário, este será realizado através de cheque nominal à **representante do Locador**, encaminhado a ela 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, a **representante do Locador** encaminhará recibo à **Locatária**, no qual deverá constar o endereço completo do imóvel locado, o nome do **Locador**, 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, água, condomínio e IPTU, proporcionalmente ao tempo de ocupação do imóvel;

b) Os pagamentos dos valores referentes à energia elétrica, água, condomínio e IPTU 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 seu vencimento .

b.1) Caso as faturas de energia elétrica, água, condomínio e IPTU 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 (energia elétrica, água, condomínio e IPTU), 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. 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 do imóvel locado, o nome do **Locador**, 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\$ 205.749,60** (duzentos e cinco mil, setecentos e quarenta e nove reais e sessenta centavos), sendo:

a) **R\$ 155.049,60** (cento e cinquenta e cinco mil, quarenta e nove reais e sessenta centavos) para **pagamento** do aluguel, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.703.2.009.0001.3.3.90.36-11 Fonte 10.1;

b) **R\$ 27.000,00** (vinte e sete mil reais) para **pagamento** da energia elétrica, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.703.2.009.0001.3.3.90.39-12 Fonte 10.1;

c) **R\$ 7.200,00** (sete mil e duzentos reais) para **pagamento** da água, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.703.2.009.0001.3.3.90.39-13 Fonte 10.1;

d) **R\$ 12.000,00** (doze mil reais) para **pagamento** do condomínio, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.703.2.009.0001.3.3.90.39-37 Fonte 10.1;

e) **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos reais) para **pagamento** do IPTU, à conta da dotação orçamentária nº 1091.03.122.703.2.009.0001.3.3.90.47-03 Fonte 10.1.

CLÁUSULA OITAVA – Das obrigações das partes

São obrigações das partes, além de outras previstas neste Contrato:

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, abstendo-se de transferir seu uso, mediante cessão, sublocação ou empréstimo a terceiros, sem prévio consentimento do **Locador**;
- 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 à **representante do Locador**, 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 do Protocolo de Devolução de Chaves, conforme cláusula décima segunda deste contrato.

8.2) Do Locador:

- a) promover a regularização junto ao Corpo de Bombeiro Militar de Minas Gerais com a emissão do Auto de Vistoria e Corpo de Bombeiros - AVCB;
- b) abster-se de efetuar quaisquer pagamentos relativos aos encargos indiretos gerados com a locação (energia elétrica, água, condomínio e IPTU);
- c) permitir que a **Locatária** realize as benfeitorias necessárias no imóvel ora 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;
 - c.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.
- d) informar imediatamente à **Locatária** quaisquer alterações na titularidade ou fruição do imóvel objeto do presente contrato, bem como acerca da constituição de qualquer ônus sobre o imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

CLÁUSULA NONA - Da vigência

A vigência do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, contados a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado e/ou alterado, através de termos aditivos, mediante acordo entre as partes.

Subcláusula única – Este contrato terá efeitos financeiros a partir da data de sua assinatura.

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, 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.

Subcláusula única – A concessão do reajuste depende de requerimento expresso da parte interessada, antes do vencimento do período a ser considerado como base para o respectivo cálculo, sob pena de preclusão.

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 assinado pelos contratantes, passando 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 do Protocolo de Devolução de Chaves pela **representante do Locador** e por servidor da Superintendência de Engenharia e Arquitetura/Divisão de Manutenção da **Locatária**.

Subcláusula Primeira - Se, por ocasião da devolução do imóvel, o **Locador** verificar que eventuais deteriorações nele existentes excedem o seu uso normal, deverá efetuar as respectivas ressalvas no Protocolo de Devolução de Chaves.

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 Protocolo de Devolução de Chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Das benfeitorias

Quaisquer benfeitorias a serem introduzidas no imóvel locado carecerão de prévio e expresso consentimento do **Locador** e poderão ser providenciadas pela **Locatária** ou pelo **Locador**, 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 8.666/93, o **Locador** 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 pelo **Locador** 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 o **Locador** 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: Ao **Locador**, 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 ao **Locador**, por meio de sua representante, 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 do Diretor das Promotorias de Justiça da Comarca de Lavras, indicará um representante para acompanhar a execução do presente contrato, o qual se encarregará, dentre outras, das seguintes providências:

- a) enviar à **Procuradoria**, via Setor de Protocolo, tão logo as receba, as guias de energia elétrica, água, condomínio e IPTU, em até 07 (sete) dias úteis anteriores ao vencimento destas, para que possa ser efetuado o pagamento desses encargos;
- b) encaminhar à **representante do Locador** 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, através de ofício, qualquer descumprimento, por parte do **Locador** ou de sua **representante**, 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 ultrapassem a sua competência serem solicitadas à Diretoria-Geral da Procuradoria, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
- e) notificar a **representante do Locador** 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;
- f) ao término da locação, determinar as providências necessárias para a devolução das chaves do imóvel à **representante do Locador**.

Subcláusula Única - A designação, pela **Locatária**, de representante para acompanhar e fiscalizar a execução deste contrato, não exclui nem reduz a responsabilidade do **Locador** 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 com a respectiva autorização da Diretora-Geral e ratificação do Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo, bem como a proposta do Locador, o laudo de Vistoria - Anexo Único (2059398), 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:

Márcio Gomes de Souza

Procurador-Geral de Justiça Adjunto Administrativo

Representante do Locador:

Bruno Basil Santa Cecília
Santa Cecília Imóveis Ltda.

Testemunhas:

- 1)
- 2)



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO GOMES DE SOUZA, PROCURADOR-GERAL DE JUSTICA ADJUNTO ADMINISTRATIVO**, em 31/01/2022, às 13:58, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **Bruno Basil Santa Cecília, Usuário Externo**, em 31/01/2022, às 15:17, 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 01/02/2022, às 09:04, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **MAIRA COSTA VAL FAJARDO, ANALISTA DO MINIST. PUBLICO - QP**, em 11/02/2022, às 10:10, 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 **2282076** e o código CRC **4BCAD307**.