Folhas n.º 577
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROCESSO Nº 143/14 - DG/MP
CONTRATO Nº 017/2014

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA ABRIGAR DEPENDÊNCIAS DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

Aos 04 (quatro) dias do mês de abril de 2014, no edifício-sede do Ministério Público do Estado de São Paulo, na rua Riachuelo, 115, nesta Capital, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como *LOCADOR*, *HABIARTE BARC CASTELO BRANCO INCORPORAÇÃO SPE LTDA.*, CNPJ nº 10.474.009/0001-98, com sede na Rua Galileu Galilei, 1800, conjunto 04, 10º andar, Edifício Galileu Office, Jardim Canadá, Ribeirão Preto, SP, CEP 14020-620, neste ato representada por seu administrador não sócio, Senhor *JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS*, RG nº 27.230.779-8 e do CPF nº 269.475.718-98, residente e domiciliado na Avenida Wladimir Meirelles Ferreira, 1885, apartamento 22, Jardim Botânico, CEP 14021-630, Ribeirão Preto, SP, nos termos da 7ª Alteração de Contrato Social, registrada na JUCESP sob nº 19.175/13-9, em 10 de janeiro de 2013; como *FIDUCIÁRIO ANUENTE*, *BANCO SAFRA S/A*, inscrito no CNPJ sob nº 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, nº 2.100, Cerqueira Cesar, na cidade de São Paulo, SP, neste ato representado na forma do seu ato constitutivo; e como *LOCATÁRIO*, o *MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO*, inscrito no C.N.P.J. sob nº 01.468.760/0001-90, neste ato representado por seu Diretor-Geral, Doutor *JOSÉ CARLOS MASCARI BONILHA*, Promotor de Justiça, que assinam o presente Contrato de Locação, dispensada a licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, com suas alterações, devidamente ratificada pela autoridade competente, pelo qual os primeiros nomeados, doravante denominados simplesmente *LOCADORES*, alugam ao Ministério Público do Estado de São Paulo, doravante denominado simplesmente *LOCATÁRIO*, os imóveis situados na Rua Alice Além Saadi, nº 855, Bairro Nova Ribeirânia, Ribeirão Preto – SP, CEP 14096-570, consistindo nas unidades descritas e caracterizadas nas matrículas nºs 139.419, 139.420, 139.421, 139.422, 139.423, 139.424, 139.425, 139.426, 139.427, 139.428, 139.429 e 139.430, do Livro nº 2 – Registro Geral, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, e que se

destinarão às instalações de dependências do *LOCATÁRIO*, regendo-se o presente instrumento pelas cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, a começar em 04 de abril de 2014 e a terminar em 03 de abril de 2015.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula Primeira, o contrato em todas as suas cláusulas, por vontade expressa das partes, manifestada por meio de termo de aditamento, prorrogar-se-á por igual período, salvo se, até 90 (noventa) dias antes do término do Contrato ou de sua prorrogação, houver oposição de qualquer das partes, por escrito dos LOCADORES, em forma de comunicação protocolada na Diretoria-Geral do Ministério Público, e a do LOCATÁRIO, por ofício numerado, assinado por autoridade competente, ressalvado o disposto na Cláusula Décima Segunda.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALUGUEL

O aluguel mensal é de R$ 18.300,00 (dezoito mil e trezentos reais), relativos à área aproximada de 605,36 m².

CLÁUSULA QUARTA - CORREÇÃO DO ALUGUEL

O reajuste do aluguel, previsto na Cláusula Terceira, será efetuado decorrido o primeiro ano de vigência, com base na correspondente variação do IPC-FIPE (Índice de Preço ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisa Econômica), ou se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração. Havendo reclamação dos LOCADORES quanto ao reajuste, o LOCATÁRIO somente poderá ser considerado em mora decorridos 60 (sessenta) dias contados do protocolo da reclamação na Diretoria-Geral do Ministério Público.

Parágrafo primeiro - Para a definição do índice de reajuste de que trata o "caput", adotar-se-á a variação ocorrida entre o mês da vigência do contrato e o índice do mês do início da vigência do novo período contratual.

Parágrafo segundo - A alteração da periodicidade anual do reajuste somente ocorrerá pela superveniência de legislação específica e mediante aditamento contratual.

CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel é devido por mês vencido e será pago no 10º (décimo) dia útil subsequente ao vencido, e se processará mediante crédito do valor em conta corrente do *BANCO DO BRASIL S.A.*, conforme indicação da LOCADORA, após o atestado de ocupação do imóvel, expedido pelo LOCATÁRIO, por intermédio do agente fiscalizador ou substituto legal, devidamente designado em Portaria da Diretoria-Geral.

Parágrafo Primeiro - O primeiro aluguel será devido considerando o período compreendido entre a data de início da vigência do presente contrato e o último dia do mês respectivo; e os próximos pagamentos serão realizados a cada período de 01 (um) mês, contado do primeiro ao último dia do mês correspondente.

Parágrafo segundo - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido fica sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, e art. 5º, § 1º da Lei Federal nº 8.666/93, com suas alterações.

Parágrafo terceiro – O atraso no pagamento acarretará a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados "pro rata tempore" em relação à mora ocorrida.

Parágrafo quarto – Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do LOCATÁRIO.

Parágrafo quinto – Os LOCADORES se comprometem a apresentar o AVCB, tão logo obtido pelo respectivo condomínio, considerando o processo nº 0056968-36.2013.8.26.0506, em curso perante a 8ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto, no prazo estimado de 90 (noventa) dias, sob pena de suspensão dos pagamentos dos aluguéis.
O prazo referido acima poderá se prorrogado mediante a apresentação de requerimento justificado por parte da *LOCADORA*, que será tratado nos autos do Processo nº 143/14-DG/MP.

Parágrafo sexto - Constitui condição para a realização do pagamento, a inexistência de registros em nome dos LOCADORES e da ADMINISTRADORA no

"Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – CADIN ESTADUAL.

CLÁUSULA SEXTA - DIREITO DOS LOCADORES

A percepção do aluguel em vigor, posto à disposição dos *LOCADORES*, cujo reajuste esteja, ainda, em fase de processamento, não acarretará a perda de seu direito de haver a diferença resultante, tão logo seja este concluído, conforme previsto neste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Os impostos de qualquer natureza, taxas e contribuição de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva dos *LOCADORES*, obrigando-se o *LOCATÁRIO* a pagar as despesas ordinárias de condomínio, bem como os encargos de limpeza, força, luz, água e saneamento.
Parágrafo único – O *LOCATÁRIO* poderá descontar do valor do aluguel as despesas extraordinárias lançadas no valor do condomínio.

CLÁUSULA OITAVA - SEGURANÇA DO IMÓVEL

Tudo quanto constituir obra de segurança do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, exclusivamente no que tange à parte estrutural do imóvel ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, correrá por conta dos *LOCADORES*, excetuadas as adaptações eventualmente realizadas pelo *LOCATÁRIO*, sem prévia autorização dos *LOCADORES*.
Parágrafo primeiro - O *LOCATÁRIO* deverá providenciar anualmente a apólice de seguro contra fogo, mantendo o imóvel segurado enquanto persistir a locação.
Parágrafo segundo - A apólice de seguro contra incêndio terá como favorecidos os *LOCADORES* e será apresentada a estes, por cópia.

CLÁUSULA NONA - OBRAS

O *LOCATÁRIO* poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita dos *LOCADORES*, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do Órgão que naquele funcionar.

CLÁUSULA DÉCIMA - CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO deverá trazer o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, conforme atestado de vistoria assinado entre o Centro de Engenharia do LOCATÁRIO e os LOCADORES, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REPAROS NECESSÁRIOS

Os LOCADORES deverão ser notificados, por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade de execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula Oitava, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, o LOCATÁRIO mandará executar os serviços, descontando do aluguel, e pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre a mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

Este contrato poderá ser rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente, e mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, se o LOCATÁRIO não mais necessitar do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

Os LOCADORES declaram renunciar durante a vigência do presente Contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no art. 571 do Código Civil. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir ao LOCATÁRIO, no prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, fará constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste Contrato. Para este fim, será o Contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo essas providências e os respectivos ônus financeiros obrigação do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CONDIÇÕES ESPECIAIS

Os LOCADORES, por este instrumento, desde já, concordam que adequações funcionais de divisórias e correlatas poderão ser processadas pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DESPESAS

Correrão por conta do LOCATÁRIO todas as despesas oriundas da lavratura e registro do presente Contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de ocorrer esta por culpa dos LOCADORES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PENALIDADES

A parte que infringir, total ou parcialmente, qualquer cláusula deste Contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do Contrato, à época da infração e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - VALOR DO CONTRATO

O valor total deste Contrato é de R$ 219.600,00 (duzentos e dezenove mil e seiscentos reais), devendo a despesa correr à conta da Atividade 595 – Defesa dos Interesses Sociais, elemento 339039.91 – Aluguéis de Imóveis - Pessoa Jurídica, U.G.E. – 27.01.01 – Gabinete do Procurador-Geral de Justiça, sendo R$ 162.870,00 (cento e sessenta e dois mil, oitocentos e setenta reais) para o presente exercício, e o restante a ser consignado na dotação do próximo exercício.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA AQUIESCÊNCIA DO FIDUCIÁRIO

Comparece neste instrumento o credor fiduciário do *LOCADOR* para aquiescer com as disposições deste contrato, principalmente para atender às disposições do artigo 26, § 7°, combinado com o artigo 37-B, ambos da Lei n° 9.514/97, que versam sobre a denúncia da locação por falta de pagamento pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário, nos termos do contrato de alienação fiduciária que grava as matrículas dos imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

O *LOCATÁRIO* fica ciência que, em eventual transferência da propriedade do *LOCADOR*, este deverá prontamente notificar a *LOCATÁRIA* para alteração cadastral e destinar os pagamentos ao titular da propriedade.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA VIGÉSIMA– DO FORO

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente Contrato ou de sua prorrogação.

Nada mais, lido e achado conforme pelas partes, lavrou-se o presente termo em 3 (três) vias de igual teor e forma, que vai por todos assinadas, atendidas as formalidades legais.

JOSÉ CARLOS MASCARI BONILHA
Promotor de Justiça
Diretor-Geral

2º TABELIÃO

JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS
Habiarte Barc Castelo Branco Incorporação SPE Ltda.

BANCO SAFRA S/A
Fernanda Charcon Dainese
Fábio Ferreira dos Santos

Como testemunhas:
1) _____(Nome e RG)

2)_____(Nome e RG)

CARTORIO DO 16º TABELIAO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
Rua Augusta,1638/1642 Cep:01304-001
Fabio Tadeu Bisognin - Tabeliao

RECONHECO POR SEMELHANCA 1(UM) FIRMA(S)
FERNANDA CHARCON DAINESE(242221), FABIO
FERREIRA DOS SANTOS(25815)
Sao Paulo, 09 de abril de 2014.
EM TEST _____ DA VERDADE.

ATO COM VALOR ECONOMICO
COD.SEG. 48574852204849524951494850 51 2
VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
FIRMA R$ 6,80 ** TOTAL R$ 13,60
DIGITADOR: Cristina 13:10:23

16º TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO - CAPITAL

TABELIÃO DE NOTAS DE RIBEIRÃO PRETO
Av. Professor João Fiusa, 970 – CEP 14025-320 – Alto da Boa Vista – Tel/fax: 3 602-4222
DANIEL PAES DE ALMEIDA - Tabelião

Reconheço por semelhança a firma de: JOAO MARCELO DE ANDRADE BARROS, em documento com valor econômico e dou fé. . . . . .
Ribeirão Preto, 7 de abril de 2014.
Em Testº da verdade. Cód.[1505040250201407511] NO[16447]
Simone Battaglion Costa-Escrevente autorizada
Total: R$ 6,80

SEGUNDO TABELIÃO DE NOTAS
Simone Battaglion
Escrevente
RIBEIRÃO PRETO - SP

FIRMA VALOR ECONÔMICO 1 0863AA165671