PROCESSO Nº 496/14 - DG/MP
CONTRATO Nº 013/2015

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR DEPENDÊNCIAS DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, NO MUNICÍPIO DE FRANCA.

Aos 09 (nove) dias do mês de abril de 2015, 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 **LOCADORA ALGAR S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES,** CNPJ n.º 17.835.026/0001-52, com sede na cidade de Uberlândia, estado de Minas Gerais, na Rua Lapa do Lobo nº 800, Bairro Granja Marileusa, CEP: 38406-642, neste ato representada por sua administradora de imóveis, **SPACE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.625.772/0001-68, com sede na Rua Lapa do Lobo nº 800, Bairro Granja Marileusa, na cidade de Uberlândia-MG, 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 pelo Diretor-Geral, Doutor **LUIZ HENRIQUE CARDOSO DAL POZ**, 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 a primeira nomeada, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, alugam ao Ministério Público do Estado de São Paulo, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, o imóvel situado na Avenida Presidente Vargas nº 2.350, Bairro Jardim Dr. Antonio Petraglia, Franca – SP, CEP 14409-055, consistindo na unidade descrita e caracterizada na matrícula nº 17.499, do Livro nº 2 – Registro Geral, e, 16/11/1993 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franca -SP, e que se destinará às instalações de dependências do *LOCATÁRIO*, regendo-se o presente instrumento pelas cláusulas e condições que se seguem:

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

Gestão Patrimonial Algar
Fernando Belchior
Jurídico-OAB/MG 121.581

ATDG/scgb

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, a começar em 09 de abril de 2015 e a terminar em 08 de abril de 2020, podendo ser renovado por igual período.

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 da **LOCADORA**, em forma de comunicação protocolada na Subprocuradoria-Geral de Justiça de Gestão, e a do **LOCATÁRIO**, por ofício numerado, assinado por autoridade competente, ressalvado o disposto na Cláusula Décima Segunda.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALUGUEL

O aluguel mensal da presente locação é de **R$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais)**.

Parágrafo único: O aluguel acima pactuado será devido a partir da entrega efetiva do imóvel ao **LOCATÁRIO**, que se dará mediante Laudo de Vistoria Inicial, a ser lavrado entre as partes no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do contrato.

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 da **LOCADORA** 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.

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

Gerente Patrimonial Alugueis Fernando Belchior Jurídico-CAB/MG 12.551

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 **103.197-X, agência 1893-7** do ***BANCO DO BRASIL S.A***, em nome de **SPACE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ n.º 07.625.772/0001-68, conforme procuração outorgada pela **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**.

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

ATDG/scgb

Gestão Patrimonial Alugueis Fernando Belchior Jurídico-OAB/MG 121.561

Parágrafo quinto – A **LOCADORA** se compromete a apresentar o AVCB, 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 496/14-DG/MP.

Parágrafo sexto - Constitui condição para a realização do pagamento, a inexistência de registros em nome da **LOCADORA** 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 DA LOCADORA

A percepção do aluguel em vigor, posto à disposição da **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**, 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 da **LOCADORA**, excetuadas as adaptações eventualmente realizadas pelo **LOCATÁRIO**, sem prévia autorização da **LOCADORA**.

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

Gestão Patrimonial Algar Fernando Belchior Jurídico-OAB/MG 121.581

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 favorecido a **LOCADORA** e será apresentada a esta, por cópia.

Parágrafo terceiro: Em hipótese alguma a **LOCADORA** responderá à **LOCATÁRIA** por danos que eventualmente esta venha a sofrer em caso de incêndio, inclusive eventos de caso fortuito ou força maior. Exceção a danos exarcebados por patologias redibitórias.

CLÁUSULA NONA - OBRAS

O **LOCATÁRIO** poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da **LOCADORA**, 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 a **LOCADORA**, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REPAROS NECESSÁRIOS

A **LOCADORA** deverá ser notificada, 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.

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

ATDG/scgb

Gestão Patrimonial Alberto Fernando Belchior Jurídico-OAB/MG 121.581

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

A **LOCADORA** declara 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

A **LOCADORA**, por este instrumento, desde já, concorda 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 da **LOCADORA**.

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

Gestão Patrimonial Algar Fernando Belchior Jurídico-OAB/MG 121.581

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$ 3.720.000,00 (três milhões setecentos e vinte mil 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$ 541.466,67 (quinhentos e quarenta e um mil quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), para o presente exercício, e o restante a ser consignado na dotação dos próximos exercícios.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO

A locação termina com a devolução do imóvel e das respectivas chaves, o que se dará mediante o recibo de quitação fornecido pela administradora ou representante da **LOCADORA** devidamente autorizado, não se considerando como término da locação o ato de abandono das chaves no imóvel ou em qualquer outro lugar, nem a sua entrega a quem quer que seja, a não ser à LOCADORA, mediante o aludido recibo de quitação.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVA – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, de acordo com o Laudo de Vistoria Inicial anexo, sendo de suas obrigações as seguintes determinações:

a- manter o objeto da locação no estado em que o encontrou, para assim restituí-lo à **LOCADORA**, quando finda ou rescindida a relação jurídica aqui ensejada, correndo por sua conta exclusiva as despesas necessárias para esse fim, notadamente aquelas que se referirem à conservação de pinturas, portas comuns, fechaduras, trincos, puxadores, vitrais e vidraças, lustres, instalações elétricas, torneiras, aparelhos sanitários, e quaisquer outras, inclusive obrigando-se a entregá-lo exatamente nos termos do laudo de vistoria inicial, ressalvado o desgaste natural ou pelo uso ordinário, conforme disposto no artigo 23, inciso III, da Lei 8245/91;

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

b- não fazer instalação, adaptação, obra ou benfeitoria, inclusive colocação de luminosos, placas, letreiros e cartazes sem prévia autorização, por escrito, da **LOCADORA**;

c- não transferir os direitos e obrigações decorrentes deste instrumento, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto e, de igual forma, alterar a destinação da locação, exceto mediante autorização expressa da **LOCADORA**, não constituindo o decurso do tempo, por si só, na demora desta última em reprimir a infração, assentimento à mesma;

d- encaminhar à **LOCADORA,** quando estas lhe forem efetivamente entregues, todas as notificações, avisos ou intimações que forem de seu interesse, mormente no que toca àquelas emanadas dos Poderes Públicos, que assim lhe forem endereçadas no imóvel locado, sob pena de responder pelas multas, correção monetária e demais penalidades decorrentes do atraso no pagamento de tributos, ou satisfação no cumprimento de determinações outras;

e- no caso de qualquer obra, reforma ou adaptação, repor, por ocasião da entrega efetiva das chaves, o imóvel locado no estado primitivo, salvo se devidamente autorizada pela **LOCADORA,** não podendo exigir qualquer indenização;

f- poderá à **LOCADORA** por meio de seu representante examinar ou vistoriar o imóvel sempre que assim se lhe for solicitado, bem como no caso do imóvel ser colocado à venda, permitir que interessados o visitem em horários previamente determinados, desde que previamente autorizado pelo locatário, formalizado através de correspondência, detalhando o nome e documento de quem irá ingressar no imóvel visando garantir a segurança das instalações;

g- na entrega do prédio, verificando-se a infração, pelo **LOCATÁRIO,** de quaisquer das cláusulas que lhe compete, e que o prédio necessita de algum conserto ou reparo decorrente desta locação, e apenas não sendo estes previamente autorizados, caso no qual não caberá conserto ou reparo, o locatário se responsabilizará pelas adequações necessárias, arcando com todas as despesas decorrentes dessas, sendo que o pagamento do aluguel cessará no ato da vistoria conjunta com o **LOCADORA**;

h- em caso de alienação do imóvel, o novo adquirente deverá respeitar a presente locação em todo seu teor;

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

Gestão Patrimonial Alcar Fernando Belchior Jurídico-OAB/MG 121.581

Folhas n.º 467
MINISTÉRIO PÚBLICO

i- qualquer anormalidade que porventura venha a surgir no imóvel, de natureza estrutural, que comprometa ou não a solidez de sua construção ou ao uso de suas partes componentes, deverá ser comunicado imediatamente por escrito pelo **LOCATÁRIO** à **LOCADORA** para que diligencie nas providências de reparação em prazo razoável para que não venha a comprometer as atividades do **LOCATÁRIO;**

j- os reparos destinados à conservação das condições de habitabilidade e estrutura do imóvel, objeto desta locação, serão executados pela **LOCADORA** desde que advindos por vícios ou defeitos anteriores à locação ou advindos de patologias redibitórias, ficando à cargo do **LOCATÁRIO** aquelas que der causa;

k- os consertos, reformas, melhoramentos, benfeitorias voluptuárias, necessárias e úteis poderão ser feitos pelo **LOCATÁRIO**, correndo por sua própria conta com consentimento por escrito da **LOCADORA** e reverterão quando finda a locação, em benefício desta, sem qualquer direito de retenção ou indenização para aquela, ressalvada a obrigação da **LOCATÁRIA** de repor o imóvel nas condições em que o encontrou, se assim desejar a **LOCADORA** desde que a interferência não tenha sido previamente aprovada pela **LOCADORA** caso no qual não caberá retorno às condições originais;

l- todos os equipamentos, aparelhos, totens, estrutura pertencentes ao **LOCATÁRIO**, poderão ser levantados quando do final ou rescisão do contrato, sem qualquer ônus para a **LOCADORA**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Findo este contrato, por ocasião da entrega das chaves, a **LOCADORA** fará uma vistoria no prédio locado, a fim de verificar se o mesmo está nas condições em que foi recebido pelo **LOCATÁRIO,** nesta ocasião cessará o pagamento do aluguel, sem prejuízo de eventual recomposição das condições originais pelo **LOCATÁRIO**, considerando o desgaste natural do tempo.

ASSESSORIA TÉCNICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

ATDG/scgb

Gestão Patrimonial Alcara Fernando Belchior Jurídico-OAB/MG 121.581

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.

1º SERVIÇO NOTARIAL - UBERLÂNDIA (MG) - Tabelião: CARLOS ANTÔNIO DE ARAÚJO
Av. Cesário Alvim, 913 - Centro - Telefax: (34) 3236-0433 - CEP 38400-694
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) abaixo:
ANDRE LUIZ FRUCTUOSO **********
Uberlândia, 15/04/2015
Em Testo _____ da verdade.
Priscila Lopes Machado
Emol.:R$4,02 TFJ.:R$1,25 Total:R$5,27
Selo de fiscalização RECONHECIMENTO DE FIRMA BVD 72765

LUIZ HENRIQUE CARDOSO DAL POZ
Promotor de Justiça
Diretor-Geral

1º Serviço Notarial

ALGAR S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
LOCADORA

Como testemunhas:

1) Luciana Lima de Melo
Nome e RG MG 12.550.367

2) _____
Nome e RG

1º SERVIÇO NOTARIAL - UBERLÂNDIA (MG) - Tabelião: CARLOS ANTÔNIO DE ARAÚJO
Av. Cesário Alvim, 913 - Centro - Telefax: (34) 3236-0433 - CEP 38400-694
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) abaixo:
MARIA CRISTINA MANDEL **********
Uberlândia, 15/04/2015
Em Testo _____ da verdade.
Priscila Lopes Machado
Emol.:R$4,02 TFJ.:R$1,[illegible] Total:R$5,27
Selo de fiscalização RECONHECIMENTO DE FIRMA BVD 72955

Algar
Fernando Belchior
Jurídico-OAB/MG 121.581

ASSESSORIA JURÍDICA MINISTÉRIO PÚBLICO Diretoria Geral

ATDG/scgb