



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO Nº 9275562/2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO À INSTALAÇÃO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS NA COMARCA DE MONTES CLAROS/MG, CELEBRADO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS E SINDICATO DOS EMPREGADOS EM TURISMO, HOSPITALIDADE, ASSEIO E CONSERVAÇÃO, TRABALHO TEMPORÁRIO, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TERCEIRIZAVEIS E RECURSOS HUMANOS DO NORTE DE MINAS - SETHAC.

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, com sede em Belo Horizonte/MG, situada na Rua dos Guajajaras, nº 1.707, Bairro Barro Preto, CEP 30.180-101, inscrita no CNPJ sob o nº 05.599.094/0001-80, neste ato representada por seu Defensor Público-Geral, **GÉRIO PATROCÍNIO SOARES**, brasileiro, portador da C.I. nº MG—6.698.483-SSP/MG, inscrito no CPF nº 001.189.516-02, residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e **SINDICATO DOS EMPREGADOS EM TURISMO, HOSPITALIDADE, ASSEIO E CONSERVAÇÃO, TRABALHO TEMPORÁRIO, PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TERCEIRIZAVEIS E RECURSOS HUMANOS DO NORTE DE MINAS - SETHAC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 25.229.055/0001-07, com sede em Montes Claros/MG, situada na Rua Porto Alegre, nº 106, Bairro Centro, CEP 39400-612, neste ato representado por seu presidente, **Paulo Roberto Faccion**, portador da C.I. nº MG 2.262.965 e do CPF nº 334.305.356-20, neste ato representados pela imobiliária **MASTER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, estabelecida em Montes Claros/MG, na Rua São Roberto, nº 20, CEP: 39.400-121, Bairro Todos os Santos, inscrita no CNPJ nº 17.709.692/0001-44, neste ato representada por **Fernanda Corrêa Machado Mourão Gonçalves**, brasileira, casada, portador da OAB/MG, nº 105.185 e do CPF nº 047.643.436-06, doravante denominados **LOCADORES**, tendo em vista o **Processo Dispensa de Licitação nº 1441.003.000022/2021**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, com fulcro no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, que será regido pelas Leis Federais nº 8.245/91 e nº 8.666/93 e suas alterações, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Contrato a locação do imóvel situado na Rua Espírito Santo, nº 110, Bairro Jardim Brasil do Loteamento Ibituruna, em Montes Claros/MG, cujas condições e características constarão do laudo de vistoria inicial (Anexo I) a que se refere o item 7.2.6 do presente Contrato.





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

1.1.1. O imóvel ora locado destina-se à utilização pela LOCATÁRIA para acomodação de sede da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de Montes Claros/MG.

1.2. O imóvel a ser locado é um prédio comercial composto por 03 (três) pavimentos, além de 04 (quatro) vagas de garagem, perfazendo um total de 605,26 m² (seiscentos e cinco metros e vinte e seis centímetros quadrados) de área construída, conforme especificações indicadas na Proposta Comercial do LOCADOR, que integra o presente Contrato (Anexo II).

1.3. O laudo citado no *caput* desta Cláusula só passará a ter validade e integrar o presente Contrato após ser expressamente aprovado pela LOCATÁRIA.

1.4. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Montes Claros/MG, no livro nº 2-2-J, continuação no livro nº 2-RG, Matrícula nº 5390 de 09/01/1980.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

2.1. O valor global do presente Contrato é de **R\$2.880.000,00 (dois milhões oitocentos e oitenta mil reais)**, com valor mensal de locação do imóvel de **R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais)**.

2.2. Se por algum motivo ou circunstância o LOCADOR conceder qualquer desconto ou concordar em receber qualquer pagamento fora dos prazos mencionados neste contrato, tal fato só poderá ser entendido como mera liberalidade, incapaz de modificar, invalidar ou prejudicar o valor mensal locativo e o rigor dos prazos contratuais.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1. O prazo de vigência do Contrato será de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da publicação do extrato do Contrato na imprensa oficial.

3.1.1. A entrega das chaves ocorrerá após o cumprimento integral da Proposta Comercial do LOCADOR e a confecção do laudo inicial de vistoria previsto no item 7.2.6.

CLÁUSULA QUARTA – DO PERÍODO DE CARÊNCIA

4.1. O presente Contrato terá um período de carência de 90 (noventa) dias corridos, iniciado na data da sua assinatura, para que a LOCADORA, sem qualquer custo para a LOCATÁRIA, providenciem toda a estruturação do imóvel de acordo com as obrigações assumidas na Proposta Comercial (Anexo II), bem como segundo o *layout* elaborado pela LOCATÁRIA.

4.1.1. O período de carência somente poderá ser prorrogado em situações excepcionais, devidamente justificadas, e com a anuência expressa da LOCATÁRIA.





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

4.1.1.1. O prazo de carência se encerra pelo seu decurso ou com o cumprimento antecipado do disposto no item 4.1.

4.1.2. Durante o período de carência, não será devido à LOCADORA o valor mensal de locação determinado na Cláusula Segunda.

4.1.3. Concluída a estruturação do imóvel de acordo com a Proposta Comercial (Anexo II) e com o *layout*, o que será objeto de avaliação por parte da LOCATÁRIA, será emitido laudo de vistoria inicial (Anexo I), que deverá ser assinado por ambas as partes, passando a LOCATÁRIA a responder pelo pagamento do valor mensal de locação determinado na Cláusula Segunda.

4.2. Na hipótese de a LOCADORA não cumprir as obrigações especificadas na Proposta Comercial (Anexo II) até o encerramento do período de carência, ou se a estruturação do imóvel não for aprovada na vistoria inicial, a LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Contrato, sem qualquer ônus.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

5.1.1. Na falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base o indexador que venha a substituí-lo.

5.2. O reajuste do valor do aluguel ocorrerá independentemente de aviso, interpelação ou formalização de termo aditivo, passando a vigorar no primeiro dia útil subsequente a cada período de 12 (doze) meses completado.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. O pagamento será efetuado por meio do Sistema Integrado de Administração Financeira - SIAFI/MG, a crédito do LOCADOR, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, contado do dia 1º (primeiro) de cada mês.

6.1.1. O pagamento do mês de dezembro de cada ano será efetuado no SIAFI/MG, a crédito do LOCADOR, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente.

6.2. O crédito deverá ser feito mediante depósito na conta bancária de titularidade de **MASTER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, Banco **Bradesco (237)**, Agência nº **3049**, Conta Corrente nº **119.731-2**.

6.3. As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta da dotação orçamentária nº 1441.0.3.0.92.726.4150.0001.339039.20.0.1 do orçamento em vigor, Lei nº 23.751/2021, e as despesas dos exercícios subsequentes pelas dotações próprias, destinadas aos contratos de locação de imóveis, fixadas nos respectivos orçamentos.





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

6.4. O pagamento do aluguel só será devido após a entrega das chaves.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES

Constituem obrigações das partes:

7.1. DA LOCATÁRIA:

7.1.1. Não sublocar ou emprestar, no todo ou parte, o imóvel locado, nem transferir ou cedê-lo, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR, sendo facultado, no entanto, a utilização do imóvel por outras unidades ou serviços a ela subordinados;

7.1.2. Pagar os aluguéis no prazo estipulado e arcar com as despesas diretamente ligadas à manutenção do imóvel, tais como luz, gás, telefone, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria;

7.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como eventuais turbações de terceiros;

7.1.4. Permitir ao LOCADOR realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem acordados, a fim de que este possa averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança;

7.1.5. Realizar as benfeitorias necessárias independentemente de autorização do LOCADOR, devendo, no entanto, as benfeitorias úteis e voluptuárias serem previamente autorizadas por ele;

7.1.5.1. As benfeitorias úteis e voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA ao final da locação desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

7.1.5.2. Não constituem benfeitorias as obras e serviços cuja necessidade decorra do uso regular das instalações, como desentupimento de canalizações hidráulicas, lubrificação de partes móveis (janelas e portas) e substituição de equipamentos desgastados pelo uso;

7.1.6. Solicitar a religação de energia elétrica em sua própria titularidade, devendo atender todos os requisitos exigidos pela concessionária competente;

7.1.7. Apresentar o recibo de quitação final do consumo de água e energia elétrica, sendo necessária a designação de vistoria prévia com o LOCADOR e a assinatura de termo de entrega de chaves, o qual implicará a quitação integral das obrigações ora assumidas;





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

7.1.8. Não alterar a destinação da locação sem anuência prévia e por escrito do LOCADOR.

7.1.9. - Declara estar ciente das condições físicas do imóvel e que cabe a ele(a) tomar as providências necessárias para adaptá-lo à finalidade para a qual o alugou, por sua conta, risco e responsabilidade, ficando o LOCADOR isento de qualquer indenização ou responsabilidade, inclusive no que diz respeito à concessão do alvará de licença para funcionamento junto à Prefeitura Municipal. Ao final do Contrato, o imóvel deverá ser entregue conforme o Laudo de Vistoria.

7.2. DO LOCADOR:

7.2.1. Cumprir integralmente a Proposta Comercial apresentada para os fins da presente locação (Anexo II);

7.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado pela LOCATÁRIA;

7.2.3. Pagar as despesas extraordinárias, assim entendidas todos os encargos referentes às obras que interessem à estrutura integral do prédio, como as indicadas na Proposta Comercial apresentada;

7.2.4. Resguardar a LOCATÁRIA dos embaraços e turbacões de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;

7.2.5. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à presente locação;

7.2.6. Emitir o laudo de vistoria inicial (Anexo I), no momento da entrega das chaves do imóvel, que será parte integrante deste Contrato e deverá ser assinado por ambas as partes;

7.2.7. Proceder ao cadastramento no site www.compras.mg.gov.br;

7.2.8. Indicar um preposto que ficará responsável por fornecer à LOCATÁRIA todo o suporte que se fizer necessário em relação ao funcionamento e manutenção do imóvel, suas instalações e equipamentos, incluindo obras, serviços e outras intervenções, sejam de responsabilidade do LOCADOR ou da LOCATÁRIA.

7.2.9. Responsabilizar-se pelo pagamento integral do IPTU.

7.2.10. Comunicar à Defensoria Pública sobre todas as intercorrências e fatos advindos do contrato por e-mail eletrônico, que deverá ser encaminhado para o seguinte sítio eletrônico: logistica@defensoria.mg.def.br.

7.2.11. Manter, durante toda a execução deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, nos termos do Inciso XIII do artigo 55 da Lei Federal nº 8.666/93.





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES

8.1. Pelo descumprimento total ou parcial do presente Contrato, será aplicado, ao LOCADOR, as sanções administrativas previstas nos artigos 81 a 88 da Lei Federal nº 8.666/93.

8.2. Caso o contrato venha a ser rescindo por iniciativa da LOCATÁRIA antes do término de vigência do prazo estabelecido na Cláusula Terceira, bem como no caso de vir a ser o contrato rescindido por falta de pagamento superior a 90 (noventa) dias, incidirá multa correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes à época.

8.3. Caso o contrato venha a ser rescindo por culpa exclusiva do LOCADOR antes do término de vigência do prazo estabelecido na Cláusula Terceira, ou na hipótese de descumprimento da obrigação prevista no item 7.2.1, incidirá multa correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes à época.

CLÁUSULA NONA - DAS ALTERAÇÕES

9.1. O presente Contrato poderá ser alterado, no que couber, nos casos previstos no artigo 65 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. Este Contrato poderá ser rescindido, no que couber, nos casos previstos nos artigos 77, 78 e 79 da Lei Federal nº 8.666/93.

10.2. Na hipótese de a rescisão ser procedida por culpa do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter os créditos a que tem direito até o limite do valor dos prejuízos comprovados.

10.3. A rescisão do Contrato também poderá ser amigável, por acordo entre as partes, hipótese em que serão devidos ao LOCADOR apenas os créditos gerados até o momento da rescisão.

10.4. A LOCATÁRIA poderá, por ato unilateral, rescindir o presente Contrato, ficando assim dispensada de multa ou qualquer cláusula penal, se a devolução do imóvel decorrer de instalação de sua sede em localidade diversa a bem do serviço público. Neste caso, deverá notificar, por escrito, ao LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. A presente contratação vigorará em caso de alienação do imóvel a terceiros, comprometendo-se o LOCADOR a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a presente locação, permanecendo as condições contratuais em vigor e obrigando-se, ainda, por esta contratação, os sucessores do LOCADOR.





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. A fiscalização da execução deste Contrato, por parte da LOCATÁRIA, será realizada pelo(a) Coordenador(a) Local da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais em Montes Claros/MG.

12.2. A gestão do Contrato, por parte da LOCATÁRIA, será exercida pelo servidor ocupante do cargo de Diretor de Compras e Contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

13.1. A LOCATÁRIA, finda a locação, deverá restituir o imóvel no estado em que o recebeu do LOCADOR, excetuadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

13.2. Quando da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA poderá optar por ressarcir em espécie, ao LOCADOR, o valor correspondente às despesas com a restituição do imóvel no estado em que o recebeu, em conformidade com o laudo de vistoria inicial (Anexo I).

13.2.1. A Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais emitirá o laudo de vistoria final e providenciará, para fins de ressarcimento em espécie, 03 (três) orçamentos, preferencialmente do local de situação do imóvel ora locado, sendo que o valor constante do menor orçamento será o ressarcido pela LOCATÁRIA.

13.2.1.1. Ao LOCADOR é facultado acompanhar a vistoria final a ser realizada nos termos do item 13.2.1.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

14.1. A LOCATÁRIA providenciará a publicação deste Contrato no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, nos termos do parágrafo único do artigo 61 da Lei Federal nº 8.666/93, bem como o seu registro junto ao Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios em decorrência deste Contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. A tolerância com qualquer atraso ou inadimplência por parte do LOCADOR não importará, de forma alguma, em alteração contratual.





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

16.2. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes obrigam-se, desde já, ao inteiro teor deste Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Contrato em 03 (três) vias de igual teor e para o mesmo efeito, tudo na presença de 02 (duas) testemunhas que também assinam.

Belo Horizonte, 07 de abril de 2021.

GÉRIO PATRÔNICO SOARES
DEFENSOR PÚBLICO-GERAL
LOCATÁRIA

FERNANDA CORREA MACHADO
MOURAO GONCALVES:04764343606

Assinado de forma digital por FERNANDA
CORREA MACHADO MOURAO
GONCALVES:04764343606
Dados: 2021.04.07 12:14:04 -03'00'

FERNANDA CORRÊA MACHADO MOURÃO GONÇALVES
MASTER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA
REPRESENTANTE DO LOCADOR SETHAC



Priscila Newley Kopke
Priscila Newley Kopke
Assessoria Jurídica
Masp. 7.000.477-5

TESTEMUNHAS:

Assinatura:

Nome:

Henrique Castro Boaventura
Henrique Castro Boaventura
Diretor de Compras e Contratos
MASP 7.000.317-3

Assinatura:

Nome:

Regiane Salgueiro de Freitas
Regiane Salgueiro de Freitas
Defensoria Pública
Coordenadora de Compras e Contratos
Masp. 1.126.134-2

