

Rua Bernardo Guimarães, 2.731 - Bairro Santo Agostinho - CEP 30140085 - Belo Horizonte - MG
- www.defensoria.mg.def.br

Contrato Nº/Ano

CONTRATO Nº: 9494669/2026

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO À INSTALAÇÃO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS NA COMARCA JUIZ DE FORA/MG, CELEBRADO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS E ACR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, com sede em Belo Horizonte/MG, situada na Rua dos Guajajaras, nº 1.707, Barro Preto, CEP: 30.180-099, inscrita no CNPJ sob o nº 05.599.094/0001-80, neste, ato representada pela DEFENSORA PÚBLICA-GERAL, **RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS**, Madep.: nº 0472, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro **ACR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ: **54.245.175/0001-98**, neste ato representado **CLAUDIO FERREIRA DA SILVA**, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o Processo nº **1441003 000006/2026**, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na formado disposto no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, e na Lei Federal nº 8.245/91, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel situado na Rua Leopoldo Schmidt, 200, Centro, Juiz de Fora/MG - CEP: 37.701-004, cujas condições e características constam do laudo (Anexo I) a que se refere o item 7.2.5 do presente Instrumento Contratual.

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

1.2. Trata-se de Prédio comercial, com 2.504,77m² de área, (Soma das áreas privativas das matrículas), composto de três lojas e três pavimentos (com 38 salas comerciais) e 38 vagas de estacionamento, sendo: Um térreo com três lojas amplas no nível da rua, cada uma com dois sanitários acessíveis (Lojas 3,4 e 5); o 13º pavimento com 11 salas (1302 a 1312) com um sanitário cada; o 15º pavimento com 13 salas (1502 a 1514) com um sanitário cada; o 16º pavimento com 14 salas (1601 a 1614) com um sanitário cada e vagas de garagem para 38 veículos.

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 registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora/MG, sob as matrículas nº: 87011, 87012, 87013, 87132, 87133, 87134, 87135, 87136, 87137, 87138, 87139, 87140, 87141, 87142, 87160, 87161, 87162, 87163, 87164, 87165, 87166, 87167, 87168, 87169, 87170, 87171, 87172, 87173, 87174, 87175, 87176, 87177, 87178, 87179, 87180, 87181, 87182, 87183, 87184, 87185, 87186, Livro 2, extraído em 22 de janeiro de 2026.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O valor global estimado do presente Contrato é de R\$ 12.960.000,00 (doze milhões e novecentos e sessenta mil reais), com valor mensal de locação do imóvel de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O Contrato terá vigência de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da publicação do extrato do Contrato no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

CLÁUSULA QUARTA – DO PERÍODO DE CARÊNCIA

4.1. O presente Contrato terá um período de carência de 120 (cento e vinte) dias corridos para estruturação do imóvel e entrega de documentos, iniciado na data da sua assinatura, para que os LOCADORES, 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.

4.1.2 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

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 o LOCADOR não cumprirem 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. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, alterando a legislação, o critério de reajuste do aluguel será revisto pelas partes;

5.3. O reajuste do valor do aluguel ocorrerá por apostilamento, independentemente de aviso, interpelação, ou formalização de Termo Aditivo passando a vigorar no primeiro dia útil subsequente a cada período de 12 (doze) meses completados da data efetiva da entrega das chaves.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. O pagamento será efetuado através do Sistema Integrado de Administração Financeira – SIAFI/MG, a crédito do beneficiário, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, contados do dia 1º (primeiro) de cada mês.

6.1.1. O pagamento do mês de dezembro de cada ano será efetuado Sistema Integrado de Administração Financeira – SIAFI/MG, a crédito do beneficiário, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente.

6.2. O crédito deverá ser feito, proporcionalmente, mediante depósito na conta bancária de titularidade do LOCADOR: **ACR Investimentos Imobiliários Ltda**, Banco: Caixa Econômica Federal, Agência: 4260, Conta: 572164455-5.

6.3. As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta da dotação orçamentária nº. 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 do orçamento em vigor, Lei nº. 25.698/2026, e as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias, fixadas nos respectivos orçamentos.

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, ressaltando-se quanto à contribuição de melhoria;

7.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA 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 à LOCADORA 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 da LOCADORA, 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 a LOCADORA e a assinatura de termo de entrega de chaves, o qual implicará a quitação integral das obrigações ora assumida;

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

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;

7.2.3. Resguardar o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;

7.2.4. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores a presente locação;

7.2.5. Emitir laudo de vistoria inicial, no momento da entrega das chaves do imóvel, que será parte integrante do presente Contrato, sendo assinado pelos contratantes e pela autoridade pública que receber as chaves.

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

7.2.7. 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.

7.2.8. Responsabilizar-se pelo pagamento do valor mensal das despesas ordinárias do condomínio e das despesas extraordinárias se houver, nos termos do art. 23 da Lei 8.245/91;

7.2.9. Responsabilizar-se pelo pagamento integral do IPTU nos termos do art. 22 da Lei 8.245/91.

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 artigo 68 e 69 da Lei Federal nº 14.133/21.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES

8.1 Pelo descumprimento das cláusulas e condições previstas neste contrato, sem a devida justificativa aceita pela Locatária e sem prejuízo das demais sanções previstas nos moldes da Lei 14.133/21, o(s) Locador(es) ficará(ão) sujeito(s) às penalidades descritas abaixo:

8.1.1 advertência escrita;

8.1.2 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.

8.1.3 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(s) Locador(es) e, no caso de descumprimento repetido das cláusulas e condições pactuadas, possibilidade de rescisão unilateral do contrato, observado o interesse da Locatária.

8.1.3.1. 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.

8.1.3.2. Na impossibilidade de recebimento da multa nos termos da subcláusula anterior, a importância aplicada, ou seu remanescente, deverá ser cobrada judicialmente.

8.1.3.3. Ao(s) Locador(es), 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.

8.1.3.4. 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 NONA – DAS ALTERAÇÕES

9.1. O presente Contrato poderá ser alterado, no que couber, nos casos previstos no art. 124 da Lei Federal nº 14.133 /21.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. Este Contrato poderá ser rescindido, no que couber, nos casos previstos no art. 137 da Lei Federal nº 14.133 /21 podendo a LOCATÁRIA, por ato unilateral, optar pela rescisão antecipada do presente, oportunidade em que se sujeitará a incidência da multa prevista no item 10.4. Neste caso, deverá notificar por escrito o LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta dias) de antecedência.

10.2. Na hipótese de a rescisão ser procedida por culpa de uma das partes, fica a outra autorizada 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. Em caso de rescisão por falta de pagamento superior a 90 (noventa) dias ou por rescisão antecipada do contrato por iniciativa da LOCATÁRIA, incidirá multa proporcional ao tempo restante do contrato, não excedendo ao valor equivalente a 03 (três) meses de aluguel vigentes à época.

10.4.1. Cumprido na integralidade o prazo inicial de vigência do contrato, fica a LOCATÁRIA dispensada do pagamento de multa na hipótese de desocupação após a vigência inicialmente pactuada.

10.5. Caso o contrato venha a ser rescindido 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 prevista no item 10.4.

10.7. No caso de incêndio ou qualquer sinistro que venha a inutilizar ou a impedir o uso normal do imóvel,

fica o presente contrato rescindido de pleno direito, não sendo devida qualquer indenização por ambas as partes contratantes.

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 a mesma em vigor e obrigando-se, ainda, por esta contratação os sucessores das partes contratantes.

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 Juiz de Fora/MG, a quem competirá zelar pela perfeita observância do pactuado.

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, à LOCADORA, 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 ou poderá utilizar como base a planilha de custos da tabela SEINFRA, com desoneração, que é a planilha referencial de preços para obras e serviços de engenharia do Estado de Minas Gerais, bem como outra que vier a substituí-la.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS E DADOS PESSOAIS SENSÍVEIS

14.1. As PARTES obrigam-se ao dever de proteção, confidencialidade e sigilo de toda informação e dados pessoais, durante o cumprimento do objeto descrito no presente instrumento, devendo manter medidas suficientes para garantir o cumprimento dessa obrigação mútua e recíproca.

14.2. As PARTES deverão fornecer e solicitar umas às outras apenas os dados estritamente necessários ao cumprimento do presente contrato, que não poderão ser revelados ou compartilhados com terceiros.

14.3. As PARTES deverão manter sigilo sobre os dados pessoais aos quais eventualmente tenham acesso, respeitando todos os protocolos exigidos pela Lei Federal nº 13.709/2018, bem como pela legislação complementar e orientações emitidas pelas ANPD (Agência Nacional de Proteção de Dados) e, também, assegurar que todos os que com as PARTES mantêm relacionamento, sejam de que ordem for, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo, alertando-os sobre as responsabilidades decorrentes do descumprimento de tal dever.

14.4. As PARTES cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e demais normas de proteção de dados, devendo, de forma mútua e recíproca, promover formal e imediata notificação a respeito de qualquer ocorrência relativa ao eventual descumprimento das disposições relativas à proteção de dados pessoais que tenham relação com o objeto do presente contrato.

14.5. Eventuais responsabilidades das PARTES serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a legislação aplicável, observado o contraditório e a ampla defesa.

14.6. Em caso de ocorrência de prejuízo aos titulares de dados e/ou às PARTES decorrentes da não observância nas normas constantes neste termo, a PARTE que der causa ao prejuízo se obriga a indenizar a outra pelos danos sofridos, sejam eles de natureza patrimonial ou extrapatrimonial, sem prejuízo das

sanções penais cabíveis, respeitando o contraditório e a ampla defesa.

14.7. O dever de sigilo e confidencialidade, e as demais obrigações descritas na presente cláusula, permanecerão em vigor mesmo após a extinção das relações entre as PARTES.

14.8. A segurança da informação deverá ser preservada, garantindo a confidencialidade, disponibilidade e integridade dos dados e demais requisitos previstos na Deliberação nº 397/2024, e na Política de Segurança da Informação – Resolução nº 2970/2024, sob pena de rescisão unilateral do contrato e aplicação das sanções cabíveis à espécie.

14.9. Gestão do Sistema de CFTV:

14.9.1. O sistema de CFTV instalado no imóvel locado deverá ser gerenciado exclusivamente pelo Locatário, em conformidade com a Resolução 2970/2024 da DPMG. A finalidade do tratamento dos dados pessoais sensíveis coletados será a de garantir a segurança institucional. As regras e normas do sistema de CFTV deverão estar em total conformidade com os normativos de segurança institucional vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

15.1. A LOCATÁRIA providenciará a publicação deste contrato no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos do art. 94 da Lei nº 14.133 /21.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.1. 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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

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

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

E, para firmeza e prova de assim haverem, entre si, ajustado e acordado, após ter sido lido, o presente Contrato é assinado eletronicamente pelas partes.

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
LOCATÁRIA

CLÁUDIO FERREIRA DA SILVA
ACR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCADOR



Documento assinado eletronicamente por **CLAUDIO FERREIRA DA SILVA**,
Usuário Externo, em 13/02/2026, às 09:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei
11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias**,
Defensora Pública-Geral, em 13/02/2026, às 10:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei
11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0757262** e o código CRC **B7230D17**.

9990000001.001508/2025-78

0757262v3