

CONTRATO

CONTRATO N° 9388737/2023

**CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE
IMÓVEL,
DESTINADO À
INSTALAÇÃO DA
DEFENSORIA
PÚBLICA DO
ESTADO DE MINAS
GERAIS NA
COMARCA DE
SANTOS
DUMONT/MG,
CELEBRADO
ENTRE A
DEFENSORIA
PÚBLICA DO
ESTADO DE MINAS
GERAIS E AVE
COSTA NEGÓCIOS
E PARTICIPAÇÕES
LTDA ME.**

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, neste ato representada pela DEFENSORA PÚBLICA-GERAL, **RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS**, Madep.: nº 0472, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro **AVE COSTA NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA ME**, CNPJ: 25.354.154/0001/02, neste ato representado pela imobiliária **LAILA C. VOLPE J. PAIVA**, CNPJ: 22.510.183/0001/28, que por sua vez é representada por **LAILA CHAIA VOLPE JONES PAIVA**, doravante denominado **LOCADORES**, tendo em vista a **Dispensa de Licitação nº 1441003 000055/2023**, 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 Afonso Pena, nº 365, Bairro Centro, Santos Dumont, CEP: 36.240-123, cujas condições e características constam do laudo (Anexo I) a que se refere o item 7.2.6 do presente Instrumento Contratual.

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 Santos Dumont/MG.

1.2. Trata-se de uma loja comercial, com área útil de 231,83m², trata-se de um prédio comercial, 02 (dois) andares comerciais sendo uma loja no andar térreo e um conjunto de salas no primeiro andar do imóvel, o qual não dispõe de vaga de garagem.

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 Santos Dumont/MG, sob matrícula nº 2.245, livro nº 2, datado de 18 de dezembro de 1979, extraída em 14 de abril de 2023.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O valor global estimado do presente Contrato é de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais), com valor mensal de locação do imóvel de R\$ 13.000,00 (treze mil reais).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) 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 60 (sessenta) dias corridos para estruturação do imóvel, iniciado na data da sua assinatura, para que o LOCADOR, sem qualquer custo para a LOCATÁRIA, providencie toda a estruturação do imóvel de acordo com as obrigações assumidas na Proposta Comercial (Anexo II), o Habite-se e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros-AVCB, 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. Durante o período de carência, não será devido ao LOCADOR 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 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 (art. 12º, e parágrafo único da Resolução DPMG nº 224/2020).

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 da imobiliária que representa o LOCADOR: **LAILA CHAIA VOLPEJONES PAIVA ME**, Banco Santander, Agência: 3298, Conta Corrente: 10.80.329-2.

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. 24.272/2023, 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. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU e do valor mensal das despesas ordinárias do condomínio se houver, nos termos do art. 23 da Lei 8.245/91;

7.1.4. 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;

7.1.5. 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.

7.1.6. Realizar as benfeitorias necessárias independentemente de autorização da LOCADORA, devendo, no entanto, as benfeitorias úteis e voluptuárias serem previamente autorizadas por ele;

7.1.6.1. 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;

7.1.6.2. 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;

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

7.1.8. 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;

7.1.9. 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. Pagar as despesas extraordinárias, assim entendidas todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de uso;
- 7.2.4. Resguardar o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;
- 7.2.5. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores a presente locação;
- 7.2.6. 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.
- 7.2.7. 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 das despesas extraordinárias do condomínio se houver, 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 Inciso XIII do artigo 55 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA OITAVA – DAS PENALIDADES

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

CLÁUSULA NONA – DAS ALTERAÇÕES

9.1. O presente Contrato poderá ser alterado, no que couber, nos casos previstos no art. 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 arts. 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, a qualquer tempo, ficando assim dispensado de multa ou qualquer cláusula penal, se a devolução do imóvel decorrer de instalação 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 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 Santos Dumont/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 E INFORMAÇÃO DE DADOS – LGPD

14.1. As PARTES obrigam-se ao dever de proteção, confidencialidade e sigilo de toda informação e dados, inclusive pessoais, nos termos da Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, durante o cumprimento do objeto descrito no presente instrumento contratual, 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 (Autoridade 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

15.1. O LOCATÁRIO providenciará a publicação deste contrato no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

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

Belo Horizonte, de de 2023.

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

LAILA CHAIA VOLPE JONES PAIVA
LAILA C VOLPE J PAIVA-ME
IMOBILIÁRIA



Documento assinado eletronicamente por **Laila Chaia Volpe Jones Paiva**, **Usuário Externo**, em 06/06/2023, às 16:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Newley Kopke**, **Assessora**, em 06/06/2023, às 17:03, 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 07/06/2023, às 12:12, 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 **0112106** e o código CRC **077517AE**.