



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CONTRATO Nº 9275685 /2021

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, DESTINADO À INSTALAÇÃO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS NA COMARCA DE GUAXUPÉ /MG, CELEBRADO ENTRE A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS E PAULO CÉSAR CECÍLIO RIBEIRO, LUCIANA GABRIEL CHARAVALLOTE RIBEIRO E RENATA CAMILO CECÍLIO RIBEIRO.

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 por seu **DEFENSOR PÚBLICO-GERAL, GÉRIO PATROCÍNIO SOARES**, brasileiro, portador da C.I. nº MG-6.698.483 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº 001.189.516,02, residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIA**, e de outro **PAULO CÉSAR CECÍLIO RIBEIRO**, brasileiro, portador da C.I. nº M-5.582-016 SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº 832.283.656-20 e sua esposa **LUCIANA GABRIEL CHARAVALLOTE RIBEIRO**, brasileira, portadora da C.I. nº 26.664.375-9 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 035.212.726-05, residentes e domiciliados na Rua Luiz Felipe Monteiro da Silva, nº 341, Bairro Nova Floresta, Guaxupé/MG, CEP: 37.800-000 **RENATA CAMILO CECÍLIO RIBEIRO**, brasileira, portadora da C.I. nº 24.997.702 SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 835.071.916-87, residente e domiciliada na Rua São João, nº 132, Bairro Centro, Guaxupé/MG, CEP: 37.800,000, doravante denominados **LOCADORES**, tendo em vista a **Dispensa de Licitação nº 1441003 00004/2021**, 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 Capitão João Machado, nºs 91, 97 e 101, esquina com a Rua Dom Inácio, Bairro Centro, Guaxupé/MG, CEP.: 37.800-000, cujas condições e características constam do laudo (Anexo I) a que se refere o item 7.2.6 do presente Instrumento Contratual.

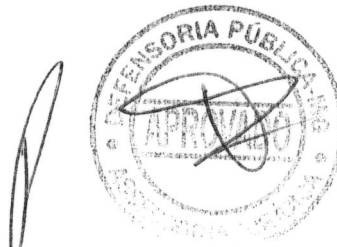
1.1.1. O imóvel ora locado destina-se à utilização pela LOCATÁRIA para acomodação de sede da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca de Guaxupé/MG.

1.2. Trata-se de locação de um imóvel comercial de esquina, composto por 03 (três) salas, 03 (três) banheiros e 01 (um) quintal, totalizando uma área útil de aproximadamente 176,98 m², dividido da seguinte forma:

Sala 01 (nº 101), 46,32 m²;

Sala 02 (nº 97), 71,69 m²;

Sala 03 (nº 91), 58,97 m².





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

1.2.1. O imóvel é construído em alvenaria rebocada e pintada e detalhes conforme especificações indicadas na Proposta Comercial dos LOCADORES, 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 do Registro de Imóveis da Comarca de Guaxupé/MG, sob matrícula nº 7.138, livro nº 02 – Registro Geral.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO

2.1. O valor global estimado do presente Contrato é de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil), com valor mensal de locação do imóvel de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O Contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses a partir da publicação do extrato do Contrato no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais.

3.1.1. A entrega das chaves ocorrerá após o cumprimento integral da Proposta Comercial da LOCADORA 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 45 (quarenta e cinco) dias corridos, iniciado na data da sua assinatura, para que os LOCADORES, sem qualquer custo para a LOCATÁRIA, providenciem toda a estruturação do imóvel e entrega do documento faltante 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. Durante o período de carência, não será devido aos LOCADORES 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 os LOCADORES não cumprirem com 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).



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

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, alterada 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 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 da LOCADORA, 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 Sistema Integrado de Administração Financeira – SIAFI/MG, a crédito dos LOCADORES, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente.

6.2. O crédito deverá ser feito, proporcionalmente, mediante depósito nas contas bancárias de titularidade dos LOCADORES: **PAULO CÉSAR CECÍLIO RIBEIRO**, no Banco Caixa Econômica Federal, Agência: 0117, Conta: 27.517-9; **RENATA CAMILO CECÍLIO RIBEIRO**, no Banco do Brasil, Agência: 0064-7, Conta: 14.844-X.

6.3. As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta da dotação orçamentária nº. 141.03.092.726.4150.0001.3390.36.11.0.10.1 do orçamento em vigor, Lei nº 23.751/2020, 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 dos LOCADORES, 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. Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU e valor mensal do condomínio se houver;

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





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

7.1.5. Permitir aos LOCADORES realizarem 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 dos LOCADORES, 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 os LOCADORES e a assinatura de termo de entrega de chaves, o qual implicará a quitação integral das obrigações ora assumidas;

7.1.9. Não alterar a destinação da locação sem anuência prévia e por escrito dos LOCADORES.

7.2. DOS LOCADORES:

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 a 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 a presente locação;

7.2.6. Emitir 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 a 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 da LOCADORA ou da LOCATÁRIA.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

7.2.9. Encaminhar a guia de IPTU para a Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, à Rua Bernardo Guimarães, nº 2.731 – Bairro Santo Agostinho – Belo Horizonte - MG, CEP: 30.140-085, com a antecedência mínima de 20 dias antes do vencimento. Em caso de descumprimento deste prazo de 20 (vinte) dias que importe em multa por atraso no pagamento da guia de IPTU, a LOCADORA se obriga a ressarcir a LOCATÁRIA o valor correspondente.

7.2.9.1. Ressarcir a LOCATÁRIA o valor correspondente a multa por atraso do pagamento da guia de IPTU, por meio de depósito no Banco do Brasil (001), Conta Corrente nº 7.644-9, Agência nº 1615-2, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, a contar da notificação realizada por e-mail.

7.2.9.2. Encaminhar por e-mail o comprovante de depósito do valor correspondente ao ressarcimento do item 7.2.9.1 no prazo de até 03 (três) dias úteis.

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, à LOCADORA, no que couberem as sanções administrativas previstas nos artigos 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 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 da LOCADORA, fica a LOCATÁRIA 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 aos LOCADORES 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 em localidade diversa a bem do serviço público. Neste caso, deverá notificar por escrito os LOCADORES, com prazo mínimo de 30 (trinta dias) de antecedência.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. A presente contratação vigorará em caso de alienação do imóvel a terceiros, comprometendo-se a LOCADORA 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 da LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO 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 Guaxupé/MG, e pelo Superintendente de Recursos Logísticos e Infraestrutura, a quem competirão zelar pela perfeita observância do pactuado.

12.2. A gestão do Contrato, por parte da LOCATÁRIA, será exercida pelo Diretor de Compras e Contratos da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

13.1. A LOCATÁRIA, finda a locação, deverá restituir o imóvel no estado em que o recebeu da LOCADORA, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

14.1. A LOCATÁRIA providenciará a publicação do extrato deste contrato no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, nos termos do parágrafo único do art. 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 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

16.2. As partes contratantes obrigam-se, desde já, ao inteiro teor deste Contrato.

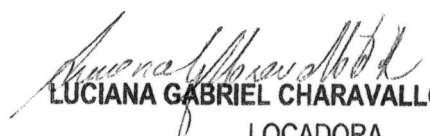
E, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo efeito, tudo na presença de 02 (duas) testemunhas que também assinam.

Belo Horizonte, 19 de abril de 2021.


GÉRIO PATROCÍNIO SOARES
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
LOCATÁRIA




PAULO CÉSAR CECÍLIO RIBEIRO
LOCADOR


LUCIANA GABRIEL CHARAVALLOTE RIBEIRO
LOCADORA


RENATA CAMILO CECÍLIO RIBEIRO
LOCADORA

TESTEMUNHAS:

ASS:

NOME:

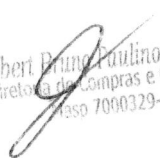
CPF:


Regiane Salete de Freitas
Defensoria Pública
Diretoria de Compras e Contratos
Inasp. 1 126 134-2

ASS:

NOME:

CPF:


Helbert Bruno Paulino Lourenço
Diretoria de Compras e Contratos
Inasp. 7090329-8

Anexo I

PROPOSTA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Capitão João Machado, nº 91, 97 e 101, esquina com a Rua Dom Inácio, Centro, Guaxupe/MG.

LOCADOR(ES): Paulo César Cecílio Ribeiro
Luciana Gabriel Charavallote Ribeiro
Renata Camilo Cecílio Ribeiro

CNPJ/CPF: 832.283.656-20
035.212.726-05
835.071.916-87

Nome do Representante Legal:

Nº CPF do Representante Legal:

Nº RG do Representante Legal:

Item	Descrição do Imóvel
01	Distribuição dos cômodos e condições físicas: Um imóvel comercial de esquina, composto de 03 (três) salas, 03 (três) banheiros e 01 (um) quintal. Área total do imóvel: 176,98m², divididos da seguinte forma: Sala 01 nº 101= 46,32m², Sala 02 nº 97= 71,69m², Sala 03 nº 91= 58,97m².
	Estruturação do Imóvel
02	O(s) Locador(es) se compromete a realizar as seguintes estruturações no imóvel: Abertura de 03 (três) vãos para portas, 03 (três) pontos de ar condicionado, barras de acessibilidade nos banheiros, 01 (um) ponto para instalação de bebedouro, pontos de energia e luminárias, conforme projeto
	Documentação
03	O(s) Locador(es) se compromete entregar os seguintes documentos: AVCB do Imóvel.

VALOR ESTIMADO DE GASTO COM ESTRUTURAÇÃO: R\$ 8.000,00

VALOR TOTAL DO IPTU: R\$ 800,00

VALOR MENSAL ESTIMADO DO CONDOMÍNIO (se houver): R\$ 0,00

VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 6.000,00
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO (EM MESES):	60
PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO E DOCUMENTOS FALTANTES (EM DIAS CORRIDOS):	45
DATA:	
ASSINATURA: <i>Rene Paul Paul Dias</i> <i>Luiz Affonso de A.</i> <i>Paulo G. C.</i>	

