



MPCE
Ministério Público
do Estado do Ceará

PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

CONTRATO Nº 001/2024/PGJ

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE
ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DO CEARÁ, POR MEIO DA
PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA, E A
EMPRESA M&M PARTICIPAÇÕES LTDA.**

LOCADOR(A): M&M PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº 22.705.562/0001-73, empresa estabelecida na Rua Vicente Linhares, nº 500 – Sala 1508, Bairro Aldeota, CEP 60.135-270, Fortaleza/CE, neste ato representada por seu bastante procurador, com poderes de administrar o imóvel, Marcelo Braga Pontes, brasileiro, casado, empresário.

LOCATÁRIO(A): PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, CNPJ. nº 06.928.790/0001-56, com sede na Av. General Afonso Albuquerque Lima, 130 - Cambéba, Fortaleza - CE, CEP 60822-325, neste ato representado pelo Procurador-Geral de Justiça, Haley de Carvalho Filho, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta capital.

Os Contratantes têm entre si justos e avençados os presentes termos e celebram este contrato de locação de imóvel, mediante dispensa de licitação, consoante **PGA nº 09.2023.00033856-3**, sujeitando-se as partes às normas disciplinares da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 8.245, de 18 de junho de 1991 e da Lei nº 10.406/2002, bem como às seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel situado no município de Aquiraz/CE, Rua Angélica S/N, Bairro Centro, CEP 61.700-00, conforme características de área e limites constantes nas matrículas nº 23037, 23038, 23039, 23040, 23041 e 23042 do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Aquiraz/CE (Cartório Florêncio), que passa a fazer parte deste contrato, independentemente de transcrição.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO

2.1 O imóvel objeto do presente contrato destina-se a abrigar os seguintes órgãos e unidades ministeriais: 4 (quatro) PROMOTORIAS DE JUSTIÇA (3 ambientes – gabinete/apoio/wc privativo

PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

Av. General Afonso Albuquerque Lima, 130, Cambéba, Fortaleza-CE, CEP: 60.822-325.



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

membro, sendo o de um dos gabinetes PNE), 1 (uma) SECRETARIA EXECUTIVA DAS PROMOTORIAS DE JUSTIÇA DA COMARCA DE AQUIRAZ, 1 (um) DECON, 1 (um) AUDITÓRIO – 40 (quarenta) pessoas, 1 (uma) SALA DE ACORDO DE NÃO PERSECUÇÃO PENAL, DE AUDIÊNCIAS e SALA DE REUNIÕES, 1 (uma) COPA E COZINHA), 1 (um) ARQUIVO, 1 (um) ALMOXARIFADO, 1 (uma) BATERIA DE BANHEIROS PÚBLICOS (masculino/feminino/PNE(M/F), 1 DML, 1 (uma) ÁREA TÉCNICA, 8 VAGAS DE GARAGEM PRIVATIVAS COBERTAS.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS IMPOSTOS, TAXAS E DESPESAS

3.1 Após o recebimento definitivo do imóvel, incumbirá à LOCATÁRIA o pagamento das despesas com fornecimento de energia elétrica e água consumidas no imóvel locado, bem como o pagamento dos valores relativos ao IPTU (imposto predial territorial urbano). Ficará sob incumbência da LOCADORA o pagamento de outros encargos que, direta ou indiretamente, venham a incidir sobre o imóvel ora locado, inclusive taxas, impostos, serviços municipais etc.

3.2 A obrigação da LOCATÁRIA quanto ao pagamento do IPTU só restará configurada a partir do exercício posterior ao que tomar posse do imóvel.

3.3 A LOCATÁRIA fica obrigada, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento definitivo do imóvel, a providenciar a transferência das contas de consumo para o seu próprio nome junto à ENEL e CAGECE.

3.4 O pagamento do IPTU será ultimado pelo LOCADOR, para posterior reembolso por parte do LOCATÁRIO, a ser realizado na forma prevista nos subitens 4.7, 4.7.1, 4.7.2 e 4.7.3 da cláusula quarta.

3.4.1 Caso haja atraso no pagamento do IPTU por parte do LOCADOR, a multa ou outros encargos decorrentes do atraso não serão suportados pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DA LOCAÇÃO, DO REAJUSTE E DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. O valor mensal do aluguel é de **R\$ 16.440,00 (dezesseis mil, quatrocentos e quarenta reais)**, que deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, observada a forma exposta no subitem 4.3 desta cláusula.

4.1.1 O valor global da contratação é de **R\$ 1.972.800,00 (um milhão, novecentos e setenta e dois mil e oitocentos reais)**.



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

4.1.2 O valor do pagamento mensal proposto (aluguel ou aluguel + adaptações) não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011.

4.2 A LOCATÁRIA não vindo a efetuar o pagamento do aluguel até a data estipulada na cláusula 4.1, fica obrigada, observado o previsto na cláusula 4.4, a pagar juros de mora de 1% ao mês.

4.3 Com vistas a viabilizar o pagamento do valor devido a título de locação por parte da LOCATÁRIA, caberá ao(a) LOCADOR(A), no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis anteriores ao vencimento, protocolar a solicitação para pagamento acompanhada das certidões comprobatórias de sua regularidade fiscal, nos termos da Lei nº 8666/93. Para fins de pagamento, deverão ser indicados pelo LOCADOR dados relativos ao banco e conta corrente.

4.4. Haverá carência de 60 (sessenta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do recebimento definitivo do imóvel.

4.5 O reajuste será calculado pelo índice IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou pelo índice IPCA, prevalecendo o que for menor, no respectivo período acumulado de 12 (doze) meses.

4.5.1 Compete ao LOCADOR (A) pleitear a aplicação do reajuste anual do contrato até o implemento do novo fato gerador do reajuste (novo interregno mínimo de 12 meses), sob pena de preclusão do direito.

4.5.2 Caso seja prorrogado o contrato e não seja solicitado o reajuste tempestivamente, ocorrerá a preclusão do direito.

4.5.3 Ocorrerá também a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

4.6 Durante o prazo de duração contratual não haverá, sob nenhuma hipótese, revisão do valor avençado a título de aluguel.

4.7 O pagamento do IPTU será ultimado pelo LOCADOR, para posterior reembolso por parte do LOCATÁRIO, em tantas parcelas quanto as que foram possíveis, conforme forma de pagamento disponibilizada pelo Fisco Municipal.

4.7.1 O reembolso do IPTU só entrará em vigor no exercício financeiro seguinte ao da formalização do contrato de locação.

4.7.2 O reembolso será efetuado com base no valor do IPTU do mês correspondente, acrescido do valor mensal a ser pago a título de aluguel do imóvel.



MPCE

Ministério Público
do Estado do Ceará

PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

4.7.3 Eventuais atrasos de pagamento à título de IPTU pelo LOCADOR não transfere à Administração a responsabilidade pelo pagamento de encargos e multas.

4.8 O valor do aluguel mensal não poderá ser superior a 1% do valor total do imóvel, nos termos do que dispõe o § 3º do artigo 47-A da Lei 12.462/2011 e do subitem 9.3.2 do edital.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

5.1. O objeto deste contrato será pago por conta da seguinte dotação orçamentária:

FRMMP -15200005.005.01.03.122.211.20157.1.1.7.59.1.200070.3.3.90.39.15.2.1.000.

CLÁUSULA SEXTA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

6.1. Este instrumento é celebrado com dispensa de licitação, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93.

6.2. A execução deste contrato e dos casos nele omissos regem-se pelas cláusulas contratuais e pelos preceitos da Lei nº 8.245/91 e suas respectivas alterações, Lei nº 8.666/93 (nos moldes do art. 62, §3º, I), bem como no disposto na Lei nº 10.406/2002 e suas alterações.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

7.1. O prazo da locação é de **10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do contrato**, podendo ser prorrogado, se conveniente e oportuno para as partes, e desde que mantida a adequabilidade mercadológica do valor proposto a título de aluguel.

7.2. Fica o(a) LOCADOR(A) obrigado(a) a comunicar imediatamente à Administração a superveniência de qualquer fato novo que ponha em risco a locação, sob pena de aplicação da multa contratual e ressarcimento de prejuízos que possa vir a recair sobre a PGJ/CE.

CLÁUSULA OITAVA – DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL

8.1 O imóvel deverá ser entregue mediante a disponibilização das chaves, nos moldes dispostos neste edital, no prazo máximo de **7 (sete) meses** contados da liberação do alvará de construção pela Prefeitura do município de Aquiraz/CE, com a infraestrutura adequada aos padrões do MPCE, acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento, desocupado para avaliação preliminar da PGJ/CE.

8.2. No ato da entrega, o imóvel deverá apresentar as características previstas e descritas no Projeto Básico e Caderno de Especificações, Anexos ao edital de Chamamento Público, que fazem parte deste Contrato independentemente de transcrição.

PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

Av. General Afonso Albuquerque Lima, 130, Cambeba, Fortaleza-CE, CEP: 60.822-325.



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

8.3. Estando o imóvel proposto efetivamente disponível para ocupação pela PGJ/CE, e uma vez confirmado que aquele está de acordo com as características propostas nos Anexos I e II do Edital de Chamamento Público será emitido Termo de Recebimento Provisório do Imóvel, nos termos do item 5 do PB.

8.4 No termo de recebimento provisório serão consignadas formalmente todas as ressalvas e discrepâncias que deverão ser ajustadas para que possa ser marcada a data do recebimento definitivo.

8.5 No ato de entrega provisória, serão solicitadas pelo Ministério Público do Estado do Ceará as mudanças de titularidade dos serviços de energia elétrica, água e esgoto. Ressalvando que:

8.5.1 caso a mudança de titularidade seja efetivada antes do recebimento definitivo as despesas com serviços de energia elétrica, água e esgoto devem ser pagas pelo proprietário até a data do recebimento definitivo.

8.5.2 caso a mudança de titularidade só ocorra após o recebimento definitivo, as despesas com serviços de energia elétrica, água e esgoto devem continuar sendo pagas pelo proprietário até a mudança efetiva de titularidade, sendo reembolsadas, indenizadas a partir da data do recebimento definitivo.

8.6 O Termo de Recebimento Provisório do Imóvel será emitido pela GEAEM – Gerência DE ARQUITETURA, ENGENHARIA E MANUTENÇÃO ou pela Equipe técnica do Programa de Investimentos e Infraestrutura

8.6. A PGJ/CE emitirá o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel **no prazo máximo de 30 (trinta) dias**, a contar do Termo de Recebimento Provisório do Imóvel. Aquele termo apenas será emitido caso o imóvel atenda a todas as características previstas neste instrumento e caso eventuais pendências informadas pela área técnica da PGJ/CE tenham sido sanadas.

8.7. Constarão como anexos do termo de recebimento definitivo todas as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio, tais como elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, motores de portões ou cancelas, centrais de detecção de incêndio, nobreaks, geradores, portas automáticas etc.

8.8. Além do previsto no subitem anterior, constarão como anexos do termo de recebimento definitivo os seguintes documentos:



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

- Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros;
- Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de Aquiraz/CE;
- Cópias em dwg e pdf, de todos os projetos arquitetônicos, memoriais e complementares;
- Apólice de seguro do prédio contra incêndio, por conta da locadora.

8.9 Os órgãos e unidades ministeriais passarão a ocupar o imóvel no período entre o recebimento provisório e o recebimento definitivo.

8.10 O recebimento definitivo se dará na inauguração do imóvel.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E DO USO DO IMÓVEL

9.1. A LOCATÁRIA fica autorizada a promover, no imóvel, as benfeitorias que entenda necessárias ao andamento dos serviços, devolvendo-o, ao final da locação, nas mesmas condições de conservação que o recebeu, salvo as decorrentes de desgaste natural devido ao próprio uso do bem.

9.2. Poderá a LOCATÁRIA executar todas as obras, modificações ou benfeitorias, sem prévia autorização ou conhecimento do(a) LOCADOR(A), sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa a continuação do presente contrato de locação, devendo, no entanto, o locador ser notificado.

9.2.1 As benfeitorias necessárias que forem executadas nas situações previstas no item anterior serão posteriormente indenizadas pelo(a) LOCADOR(A). Caso não haja reembolso, a LOCATÁRIA poderá exercer o direito de retenção previsto no art. 35 da Lei nº 8.245/91, desde que reste provada a urgência e o valor despendido.

9.2.2 As benfeitorias úteis e voluptuárias devem ter prévia anuência do (a) LOCADOR (A), que se compromete a responder a solicitação no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

9.2.2.1 Quanto às intervenções de sua competência, o (a) LOCADOR (A) poderá ser previamente notificado para executar eventuais obras/reparos que se mostrem necessários no imóvel. Neste caso, tais intervenções ou reparos não serão ressarcidos por parte da LOCATÁRIA.

9.3 As adaptações que sirvam para atendimento de interesses específicos da Administração devem ser contratadas nos moldes da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCADOR(A)

10.1. São obrigações do(a) LOCADOR(A):



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

- 10.1.1. Cumprir as obrigações dispostas no art. 22 da Lei nº 8.245/91;
- 10.1.2. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação exigidas;
- 10.1.3. Assegurar ao(à) LOCATÁRIO(A) o direito de preferência na aquisição do imóvel locado, nos termos do art. 28 da Lei nº 8245/91.
- 10.1.4. Responder as solicitações do(a) LOCATÁRIO(A) acerca de pedidos para realização de benfeitorias úteis e voluptuárias no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.
- 10.1.5 Informar ao(à) LOCATÁRIO(A) a superveniência de qualquer fato novo que ponha em risco a locação, sob pena de aplicação de multa contratual e ressarcimento de prejuízos que venham a ser suportados pela Administração.
- 10.1.6 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas neste Contrato, bem como no Edital de Chamamento Público nº 002/2023/PGJ/CE, e seus anexos, constantes dos autos do **PGA nº 09.2023.00033856-3**, arcando com todos os custos necessários;
- 10.1.7. Adaptar e/ou permitir a adaptação do *layout* às necessidades de ambientes e áreas do imóvel, a fim de proporcionar o funcionamento adequado dos órgãos e unidades do MPCE.
- 10.1.8 Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 10.1.9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 10.1.10. Entregar o imóvel no prazo constante neste Contrato, bem como no Edital de Chamamento Público nº 002/2023/PGJ/CE;
- 10.1.11 Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
- 10.1.12. Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (ou sua atualização) e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo durante todo o período de vigência do contrato;
- 10.1.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 10.1.14. No caso de condomínio, pagar as despesas extraordinárias, entendidas como aquelas que não



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- a) Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) Obras destinadas a repor as condições de habitação do edifício;
- d) Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) Constituição de fundo de reserva e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

10.1.15. Adotar todas as providências necessárias para a fiel execução do objeto da presente contratação em conformidade com as disposições deste Contrato, bem como do Edital de Chamamento Público nº 002/2023/PGJ/CE;

10.1.16. Cumprir, rigorosamente, os prazos e condições pactuados, em conformidade com o disposto no Edital de Chamamento Público nº 002/2023/PGJ/CE;

10.1.17. Responder pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo, quando da execução do objeto desta contratação, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade o fato de o LOCADOR fiscalizar e acompanhar todo o procedimento.

10.1.18. Informar ao Fiscal ou ao seu substituto eventual, quando for o caso, a ocorrência de qualquer anormalidade no curso da execução do contrato, prestando os esclarecimentos necessários;

10.1.19. Arcar com as despesas decorrentes da não observância das condições constantes deste Contrato, bem como do Edital de Chamamento Público nº 002/2023/PGJ/CE;

10.1.20. Cumprir, às suas próprias expensas, todas as cláusulas contratuais que definam suas obrigações.

10.1.21. Fornecer e manter atualizada durante toda a vigência do contrato, lista atualizada de seus fornecedores, com nomes de contatos, telefones fixos, telefones celulares e e-mails para acionamento de eventuais garantias de equipamentos e sistemas, tais como elevadores, nobreaks, geradores,



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

bombas, motores de portões ou cancelas, ar-condicionado, detecção e combate a incêndio, etc., cujas manutenções serão de responsabilidade do Ministério Público.

10.1.22. Caberá ao (à) LOCADOR (A) providenciar as aprovações, licenças ambientais e outros documentos exigíveis para construção/reforma do imóvel, nos termos da legislação vigente.

10.1.23. Responder pelos vícios ou defeitos, estruturais, ocultos ou anteriores à locação;

10.1.24. Resolver, a qualquer tempo, problemas estruturais que o imóvel apresente ou possa apresentar, aparentes ou ocultos, bem como aqueles que dificultem as condições de habitabilidade predial;

10.1.25. Indicar preposto para representá-lo(a) na execução do contrato;

10.1.26. Fornecer a lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel, anterior à ocupação, e que constará anexada ao Termo de Recebimento Definitivo.

10.1.27. Solicitar formalmente o reembolso do IPTU junto ao locatário.

10.1.27.1 O pagamento do IPTU será ultimado pelo LOCADOR, para posterior reembolso por parte do LOCATÁRIO, em tantas parcelas quanto as que foram possíveis, conforme forma de pagamento disponibilizada pelo Fisco Municipal.

10.1.27.2 O reembolso do IPTU só entrará em vigor no exercício financeiro seguinte ao da formalização do contrato de locação.

10.1.27.3 O reembolso será efetuado com base no valor do IPTU do mês correspondente, acrescido do valor mensal a ser pago a título de aluguel do imóvel.

10.1.27.4 Eventuais atrasos de pagamento à título de IPTU pelo LOCADOR não transfere à Administração a responsabilidade pelo pagamento de encargos e multas.

10.1.28. Conceder carência de 60 (sessenta) dias de pagamento de aluguel, pós recebimento definitivo, com vistas a possibilitar que a locatária se instale no imóvel locado;

10.1.29. Não reaver o imóvel durante todo o prazo do contrato de locação;

10.1.30. Responsabilizar-se por acionar, uma vez instado pela equipe de manutenção da PGJ/CE, as empresas responsáveis pelos cumprimentos das garantias dos equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio.

10.1.31. Apresentar para composição dos documentos anexos ao recebimento definitivo os documentos previstos na cláusula oitava, subitens 8.7 e 8.8

10.1.32 Realizar o adequado armazenamento, transporte e descarte de resíduos sólidos provenientes da obra de adequação ou construção.



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

10.1.33 Respeitar as normas trabalhistas e as instruções normativas relativas à higiene e segurança do trabalho durante todo o período de construção do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO(A) LOCATÁRIO(A)

11.1. São obrigações do(a) LOCATÁRIO(A):

11.1.1 Cumprir as obrigações dispostas no art. 23 da Lei nº 8.245/91;

11.1.2. Pagar o aluguel, as despesas ordinárias de telefone, consumo de força, luz, gás e esgoto nas datas de vencimento de suas faturas;

11.1.3. Levar ao conhecimento do(a) LOCADOR(A) o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ela incumba, bem com as eventuais turbações de terceiros;

11.1.4. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes;

11.1.5. Permitir a vistoria ou visita do imóvel nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245 de 18/10/91;

11.1.6. Respeitar os direitos de vizinhança, reconhecendo que o(a) LOCADOR(A) não tem obrigação de resolver reclamações sobre ruídos, barulhos ou outros sons, partam eles de setores vizinhos ou do próprio imóvel.

11.1.7. Finda a locação, restituir o imóvel, no estado em que for recebido, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal e as benfeitorias autorizadas pelo(a) LOCADOR(A).

11.1.8. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e condomínio, se houver;

11.1.9. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

11.1.10. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto deste Contrato;

11.1.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se for o caso;

11.1.12. Atestar as notas fiscais/faturas, por meio de servidor(es) competente(s) para tal;

11.1.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.

11.1.14. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, se houver, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a) Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

- b) Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f) Manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h) Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i) Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

11.1.15 Efetuar diretamente ou por meio de contratos com terceiros a manutenção de equipamentos e sistemas, tais como elevadores, nobreaks, geradores, bombas, motores de portões ou cancelas, ar-condicionado, detecção e combate a incêndio, portas automáticas etc.

11.1.16 Acionar formalmente a locadora, por meio da área técnica de manutenção, para que cumpra as garantias de equipamentos que eventualmente estejam instalados no prédio.

11.1.17 Não rescindir unilateralmente o contrato antes de decorridos 05 (cinco) anos de sua celebração. Posteriormente, caso a LOCATÁRIA opte por desocupar o imóvel antes do prazo pactuado, ficará sujeita à multa de 03 (três) meses de aluguel, proporcional ao período de cumprimento do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

12.1 Caso reste finda, extinta ou rescindida a locação por qualquer motivo, fica o LOCATÁRIO(A) obrigado a devolver as chaves dos imóveis ao(à) LOCADOR(A), com os comprovantes de quitação das despesas relativas à **ENEL e CAGECE**, bem como o pedido de corte de fornecimento junto as essas. Na oportunidade, será o imóvel vistoriado pelo LOCADOR (A) a fim de verificação de suas condições, ficando o(a) LOCATÁRIO(A) obrigado(a) a pagar as indenizações pelos danos que forem constatados por culpa sua.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1 A inexecução total ou parcial deste Contrato enseja sua rescisão, conforme disposto nos artigos 77 a 80, da Lei nº 8.666/93 e o art. 90 da Lei nº 8.245/91.



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

13.2 Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Único: A rescisão poderá ocorrer:

- a) Unilateralmente, por ato volitivo da LOCATÁRIA, após decorridos 05 (cinco) anos da celebração do contrato, hipótese em que será devido o pagamento de multa equivalente a 03 (três) meses de aluguel, proporcional ao período de cumprimento do contrato;
- b) Unilateralmente, caso o (a) LOCADOR (A) incida em alguma das hipóteses do art. 78 da Lei Geral de Licitações e Contratos;
- c) Consensualmente, por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a Administração;
- d) Judicialmente, nos termos da legislação vigente sobre a matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E VISTORIAS ESPORÁDICAS

14.1. Caso o(a) LOCADOR(A) manifeste vontade de vender o imóvel objeto do presente contrato, deverá prioritariamente oferecê-lo ao(à) LOCATÁRIO(A), que se obrigará a emitir a resposta em 30 (trinta) dias, a partir da comunicação inicial.

14.2. A não manifestação do(a) LOCATÁRIO(A) no prazo estipulado, contido no subitem 14.1 desta cláusula, permitirá, desde logo, que o(a) LOCADOR(A) vistorie o imóvel com possíveis pretendentes.

14.3. O(A) LOCATÁRIO(A) permitirá ao(à) LOCADOR(A) realizar vistorias nos imóveis em dia e hora a ser combinado, podendo este último averiguar o funcionamento de todas as instalações e acessórios.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS SANÇÕES CONTRATUAIS

15.1. A inexecução total ou parcial deste Contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres nele elencados, sujeitará o CONTRATADO, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

15.1.1 **Advertência:** por faltas leves, assim entendidas como aquelas decorrentes de descumprimento das regras editalícias e de obrigações pelo contratado, desde que não fique evidenciada a má-fé, não acarretem prejuízos financeiros, patrimoniais e/ou orçamentários à PGJ/CE, bem como não resultem de ato de improbidade;



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

15.1.2 **Multas**, estipuladas na forma a seguir:

a) Multa moratória de até 10% (dez por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 30 (trinta) dias, caso o(a) CONTRATADO(A) descumpra as obrigações pactuadas, sobretudo no que tange ao prazo de término de construção/reforma/adaptação do imóvel;

a.1) O atraso injustificado superior a 30 (trinta) dias poderá configurar inexecução parcial do contrato, sujeitando-se a aplicação da sanção prevista na alínea “b”.

b) Multa compensatória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória.

c) Multa compensatória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, caso o contratado apresente declaração ou qualquer outro documento falso durante a execução do contrato.

15.1.2.1 O valor da multa poderá ser compensado com os pagamentos a que o contratado fizer jus.

15.1.2.2 Se o valor devido a título de multa exceder o valor dos pagamentos a que fizer jus o contratado, este deverá pagar, no prazo de quinze dias, a contar da notificação para pagamento, de acordo com procedimento a ser indicado pela Secretaria de Finanças.

15.1.2.3 Os valores pagos a título de multa serão destinados ao Fundo de Reaparelhamento e Modernização do Ministério Público, criado pela Lei Estadual nº 15.912 de 2015, de acordo com procedimento a ser indicado pela Secretaria de Finanças.

15.1.2.4 Não efetuado o pagamento nos prazos e na forma estabelecidos, serão os créditos inscritos em Dívida Ativa do Estado para cobrança devida.

15.1.2.5 Atendendo solicitação do participante do chamamento ou do contratado, o pagamento da multa poderá ser parcelado, com a correção monetária dos valores, segundo índice oficial, cujo cálculo caberá à Secretaria de Finanças.

15.1.2.6 Em caso de não pagamento de qualquer das parcelas, considerar-se-ão antecipadamente vencidas as demais.

15.1.3 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Procuradoria-Geral de Justiça, por prazo não superior a 2 (dois) anos, nos seguintes casos:

I – de até 30 (trinta) dias, quando, aplicada a pena de advertência, o contratado permanecer inadimplente;



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

II – de 31 (trinta e um) dias até seis meses:

a) deixar de entregar documento a que estava obrigado ou fazê-lo de forma incompleta, salvo se comprovada a boa-fé, decorrente de erro escusável.

III – de seis meses a 12 (doze) meses:

a) quando o contratado der causa à rescisão total ou parcial do contrato;

b) quando o contratado já tiver sido sancionado por duas vezes com advertência ou multa ou

c) quando o contratado já tiver sido sancionado com suspensão para licitar por período inferior;

IV – de 12 (doze) a 24 (vinte e quatro) meses:

a) quando o contratado der causa, dolosa ou culposamente, à paralisação do serviço ou obra sem justo motivo e prévia comunicação à Administração;

b) em razão da inexecução contratual, dolosa ou culposa, da qual resultem graves prejuízos à Administração ou

c) quando o contratado for reincidente em uma das hipóteses do inciso III, subitem 15.1.3 no período de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data inicial da aplicação da primeira sanção.

15.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no subitem 15.1.3.

15.1.4.1 A declaração de inidoneidade poderá ser aplicada, em face de pessoa física ou jurídica, diante de grave irregularidade na execução do contrato consubstanciada em:

I – apresentar documentos fraudulentos, adulterados, falsos ou falsificados;

II - emitir declarações falsas e

III - entregar objeto contratual falsificado ou adulterado.

15.1.4.2 A declaração de inidoneidade será aplicada, em face de pessoa física ou jurídica que:

I - tiver contra si condenação definitiva pela prática dolosa de crime contra a ordem tributária, decorrente de ilícito no recolhimento de tributos devidos em razão da execução de contrato firmado



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

com a Procuradoria-Geral de Justiça;

II – tenha sofrido condenação definitiva por atos de improbidade administrativa, na forma da Lei Federal nº 8.429 de 1993 e

III – reincidir na prática de ilícito sancionável na forma do item anterior, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da aplicação da primeira sanção.

15.1.4.3 A declaração de inidoneidade permanecerá em vigor enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a Procuradoria-Geral de Justiça.

15.1.4.4 No ato que impor a sanção de que trata este item, o Procurador-Geral de Justiça poderá indicar, desde já, as obrigações cujo cumprimento será imprescindível para a reabilitação do sancionado.

15.1.4.5 A reabilitação poderá ser concedida apenas após decorrido o prazo de dois anos da aplicação da sanção e sempre que o participante do certame ou contratado ressarcir a Administração pelos prejuízos causados e, se for o caso, comprovar que não mais subsistem os motivos que ensejaram a aplicação da sanção.

15.2 No processo de aplicação de sanções é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultada defesa prévia do interessado no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da respectiva intimação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS FATOS SUPERVENIENTES

16.1. Em caso de desapropriação, incêndio ou qualquer outro fato que torne impeditiva a continuidade da locação, e que não tenha resultado da ação ou omissão das partes contratantes, considerar-se-á extinta a locação, de pleno direito, sem que seja imputada indenização, a qualquer título, reciprocamente.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA MANUTENÇÃO DA LOCAÇÃO EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

17.1 Com fundamento no artigo 8º da Lei nº 8.245/91, este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do (a) LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

18.1. Durante a vigência do contrato, sua gestão e a fiscalização serão realizadas por servidores especialmente designados para essa finalidade mediante portaria, em conformidade com o disposto no art. 67 da Lei nº 8.666/93.

18.2. Os representantes do órgão gestor, responsáveis pela gestão e fiscalização, atuarão com a experiência necessária para o acompanhamento e controle da execução do contrato.

18.3. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

18.4. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal deverão ser solicitadas ao gestor em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

18.5. A gestão do contrato e a fiscalização de que trata este subitem não excluem nem reduzem a responsabilidade do CONTRATADO pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, consoante art. 70 da Lei Federal nº. 8.666/93

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA SUBCONTRATAÇÃO

19.1 O CONTRATADO poderá subcontratar parte da execução do objeto, desde que autorizado pela PGJ/CE, conforme as exigências:

19.1.1 Serão aceitas subcontratações de serviços para execução do projeto de construção/reforma do objeto contratado. Contudo, em qualquer situação, o CONTRATADO é o único e integral responsável pela execução global do objeto.

19.1.2 A administração reserva-se o direito de requerer documentação que comprove habilitação técnica, jurídica, fiscal, trabalhista, além de idoneidade financeira da subcontratada e de seus responsáveis técnicos.

19.1.3 Em hipótese nenhuma haverá relacionamento contratual ou legal do CONTRATANTE com os subcontratados.

19.2 A PGJ/CE reserva-se o direito de exigir que todas as subcontratações sejam submetidas previamente à sua aprovação, podendo, por razões técnicas ou administrativas, vetar a utilização de alguma subcontratada.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – OBRIGAÇÕES GERAIS DE ATUAÇÃO CONFORME A LGPD

20.1A partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de



PROCURADORIA - GERAL DE JUSTIÇA

declaração ou de aceitação expressa, a empresa passa a ser obrigada a cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenha acesso em razão do contrato firmado.

20.2 Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD, vedado seu compartilhamento com terceiros, ressalvados contratos específicos para tratamento de dados firmados de acordo com os ditames dessa Lei.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DO FORO

21.1. As partes contratantes elegem o foro de Fortaleza/CE para dirimir qualquer questão emergente do presente Contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo, foi mandado lavrar o presente contrato, aprovado pela Assessoria Jurídica da Locatária, o qual depois de lido e achado conforme, vai assinado pelos representantes das partes e pelas testemunhas abaixo.

Fortaleza/CE, 19 de janeiro de 2024.

HALEY DE CARVALHO FILHO
PROCURADOR-GERAL DE JUSTIÇA
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ
(LOCATÁRIA)

M&M PARTICIPAÇÕES LTDA
(LOCADOR)

TESTEMUNHAS: