



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

CONTRATO Nº 41/2023, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE CELEBRAM A PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO E O SR. **ARNALDO COSTA LIMA**, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS PROMOTORIAS DE JUSTIÇA DE MAGALHÃES DE ALMEIDA (MA), NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não-residencial, de um lado, a **PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.483.912/0001-85, doravante denominada **LOCATÁRIA**, com sede na Avenida Prof. Carlos Cunha, nº 3261, Calhau, CEP. 65.076-820, São Luís, Estado do Maranhão, representada neste ato por seu Diretor-Geral, **JÚLIO CÉSAR GUIMARÃES**, brasileiro, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito no RG nº 968.484/SSP-CE e no CPF nº 230.573.003-91, e do outro lado o Sr. **ARNALDO COSTA LIMA**, inscrito no CPF sob o nº 269.587.753-68 e RG nº 8967093-0 SSP/MA, residente e domiciliado na Rua Bernardo da Silva Lopes, n. 300, Centro, Município de Magalhães de Almeida, Estado do Maranhão, doravante denominado **LOCADOR**, de comum acordo, firmam o presente instrumento de Contrato, conforme autorização constante do **Processo Administrativo nº 7519/2023**, por inexigibilidade de licitação, com amparo legal do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, e Lei nº 8.245/91, e ainda, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O Objeto do presente Contrato é a **locação de imóvel**, de propriedade do LOCADOR, situado na Avenida Getúlio Vargas, nº 141, Centro, Magalhães de Almeida – MA, CEP: 65.560-000, Estado do Maranhão, para uso e funcionamento das Promotorias de Justiça de Magalhães de Almeida/MA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O presente Contrato terá prazo de vigência de **48 (quarenta e oito) meses**, com início em **06/10/2023** e término em **05/10/2027**.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PRORROGAÇÃO

1. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, **por até 60 (sessenta) meses**.
2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de **120 (cento e vinte) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

dever contratual.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1. O valor global deste contrato é de **R\$ 72.000,00** (setenta e dois mil reais), e o valor mensal do aluguel é de **R\$ 1.500,00** (mil e quinhentos reais). Os recursos para pagamento do objeto deste Contrato serão provenientes da seguinte dotação orçamentária:

Projeto Atividade: Coordenação das Ações Essenciais à Justiça no MA

Plano Interno: CAMPE

Natureza da Despesa: 33.90.36.15 Locação de imóveis

Nota de Empenho nº 2023NE002671, datada de 04/10/2023.

2. Os recursos para o pagamento da despesa relativa à execução deste contrato serão alocados à dotação orçamentária prevista para atendimento dessa finalidade, a ser consignada à Procuradoria-Geral de Justiça, pela Lei Orçamentária Anual.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO

1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

2. O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

3. Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

4. Antes do pagamento, O LOCATÁRIO verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento do LOCADOR nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

5. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito na **conta-corrente nº 712232-2, Agência nº 6953-1, Banco Bradesco S/A**, indicada pelo LOCADOR.

6. Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

2. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

3. Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA OCORRÊNCIA DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

O presente contrato obriga os contratantes e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor, ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício, pela LOCATÁRIA, desse seu direito, obriga-se o LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas, pela outra parte.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Cumpre à PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA:

1. Fazer imediata comunicação ao LOCADOR, por escrito, sempre que observar a ocorrência de qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações do imóvel locado;
2. Bem conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras e reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
3. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Contrato;
4. 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;
5. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento, para fins de verificação minuciosa de seu estado, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos e vícios existentes;
6. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

O LOCADOR deverá:

1. Enviar à Procuradoria-Geral de Justiça do Maranhão os recibos, devidamente assinados, para efeito da efetivação do pagamento do aluguel do imóvel na data do seu adimplemento;
2. **Reconhecer à Procuradoria-Geral de Justiça do Maranhão, expressamente, o direito de purgar a mora em Juízo, em quaisquer circunstâncias e sem limitações.**
3. Fornecer, no ato da assinatura do contrato, declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;
4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
7. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU), taxas e encargos que por lei venha a incidir direta ou indiretamente sobre o imóvel locado;
8. Manter atualizada a Certidão Negativa de Débito do IPTU durante toda a vigência contratual;
9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e a rede elétrica;
10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
11. Informar imediatamente à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
12. Informar imediatamente à LOCATÁRIA qualquer mudança de endereço bem como telefone para contato e e-mail.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

1. Sem prévia autorização por escrito do LOCADOR, não poderá ser introduzida qualquer modificação estrutural no imóvel, ainda que necessária. Uma vez realizada, ficará definitivamente incorporada ao imóvel, independentemente de indenização e sem a intenção de reter o objeto contratado, a não ser que a remoção não deixe vestígios na estrutura e/ou no corpo do imóvel.
 - 1.1. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.
2. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como sistemas CFTV, grades,



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

cerca elétricas, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido nas mesmas condições quando do início do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA EXTINÇÃO

1. A LOCATÁRIA poderá extinguir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

1.1. A extinção por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133/21, com exceção das previstas nos incisos IV, VI e IX, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

2.1. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/21, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133/21, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de **60 (sessenta) dias**.

2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o LOCADOR, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a **02 (dois) meses** de aluguel.

3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

4. O LOCADOR poderá extinguir o presente contrato, devendo a notificação, por escrito, ser efetuada com antecedência mínima de 06 (seis) meses.

5. O procedimento formal de extinção, pela LOCATÁRIA, terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

6. Os casos da extinção contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA BASE LEGAL E DA VINCULAÇÃO

A fundamentação legal da presente contratação assenta-se no artigo 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/21, e ainda a Lei Federal nº 8.245/91 “Lei do Inquilinato”, vinculando-se ao Processo Administrativo nº 7519/2023.



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

1. A fiscalização do presente Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.
- 1.1. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.
- 1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.
- 1.3. O(A) LOCADOR(A) poderá indicar um representante legal na execução do contrato, mediante procuração.
- 1.4. Os servidores **ERICKSON FILLIPPHE MARQUES MENEZES** – MATRÍCULA: 1071448, e **IASMIM LARA PIAULINO PINHEIRO** – MATRÍCULA: 1075822, serão, respectivamente, o gestor e fiscal do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

1. Além do dever de ressarcir a LOCATÁRIA por eventuais perdas e danos causados pelo LOCADOR, por descumprir compromissos contratuais definidos neste instrumento, poderão ser-lhe impostas, sem prejuízo das sanções elencadas nos artigos 155 a 163 da Lei nº 14.133/21 e da responsabilidade civil e criminal, as seguintes penalidades:
 - 1.1. Advertência, a ser aplicada sempre por escrito, em razão de faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
 - 1.2. Multa, a ser aplicada à razão de 1% (um por cento) sobre o valor total do Contrato, por dia de atraso, não podendo o valor máximo da multa exceder a 10% (dez por cento) do valor total do contrato, nos casos de eventuais descumprimentos de obrigações contratuais;
 - 1.3. Impedimento de licitar e contratar com entidades da Administração Pública;
 - 1.4. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no caso de reincidência em falta grave;
 - 1.5. As sanções previstas nos itens 1.1, 1.3, 1.4 desta CLÁUSULA, poderão ser aplicadas com a do item 1.2, facultada a defesa prévia do LOCADOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis.
2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/21, e subsidiariamente na Lei Estadual nº 8.959, de 2009.
2. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.
3. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor do FUNDO ESPECIAL DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO MARANHÃO – FEMPE, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa do Estado e cobrados judicialmente.



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA

4. Caso a LOCATÁRIA determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA ALTERAÇÃO

Este instrumento poderá ser alterado na ocorrência de quaisquer dos fatos tipificados no artigo 124 da Lei n.º 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DOS CASOS OMISSOS

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n.º 8.245, de 1991, e na Lei 14.133/21, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas estaduais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA PUBLICAÇÃO

A LOCATÁRIA providenciará a divulgação deste Contrato no sítio www.mpma.mp.br e no Portal Nacional de Compras Públicas (www.pncp.gov.br), nos termos dos arts. 91 e 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

Fica eleito o foro de São Luís/MA, para dirimir dúvidas decorrentes deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

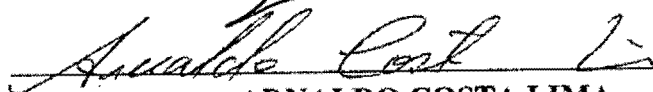
E, por estarem justos e acertados, firmam o presente Instrumento Contratual em 02 (duas) vias de igual teor e validade, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Luís(MA), 04 de outubro de 2023.



PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO

JÚLIO CÉSAR GUIMARÃES
Diretor-Geral



ARNALDO COSTA LIMA

Locador
CPF nº 269.587.753-68