



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

CONTRATO Nº 63/2024, DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE CELEBRAM A PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO E O SR. JOÃO FRANCISCO BARBOSA FILHO, PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS PROMOTORIAS DE JUSTIÇA DE ARARI (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, **PAULO GONÇALVES ARRAIS**, brasileiro, residente e domiciliado nesta Capital, matrícula nº 1070173, e do outro lado o Sr. **JOÃO FRANCISCO BARBOSA FILHO**, inscrito no CPF sob o nº 935.xxx.xxx-15, doravante denominado **LOCADOR**, de comum acordo, firmam o presente instrumento de Contrato, conforme autorização constante do **Processo Administrativo nº 10538/2024**, 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 Rua Joaquim Ibraim Ferreira, s/nº, Centro, município de Arari, Estado do Maranhão, **para uso e funcionamento das Promotorias de Justiça de Arari/MA.**

CLÁUSULA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA

O presente Contrato terá o **prazo de vigência de 02 (dois) anos**, com **início na data de sua assinatura.**

CLÁUSULA TERCEIRA - DA PRORROGAÇÃO

1. A prorrogação do presente instrumento de contrato poderá ser promovida mediante celebração de termo aditivo, até o limite estabelecido na Lei 14.133/2021.
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 obrigação contratual.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

1. O **valor global** deste contrato é de **R\$ 48.000,00** (quarenta e oito mil reais), e o **valor mensal** do aluguel é de **R\$ 2.000,00** (dois mil reais), conforme tabela demonstrativa, abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO	PRAZO DE VIGÊNCIA	VALOR MENSAL INICIAL DO CONTRATO	VALOR GLOBAL DO CONTRATO
01	Locação de Imóvel para	02 (dois) anos	R\$ 2.000,00	R\$ 48.000,00



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

	instalação da Sede das Promotorias de Justiça de ARARI/MA			
--	---	--	--	--

2. Os recursos para pagamento do objeto deste Contrato serão provenientes da seguinte dotação orçamentária:

Função: 03 – Essencial à Justiça

Subfunção: 091 – Defesa de Ordem Jurídica

Programa: 0337 – Gestão de Ações Essenciais à Justiça

Ação: 4450 – Gestão do Programa

Subação: 025189 – Serviços Gerais

Natureza da Despesa: 33.90.36.15 – Locação de Imóveis

Nota de Empenho nº 003351, datada de 18/10/2024.

2. Os recursos para o pagamento da despesa relativa à execução deste contrato serão alocados à dotação orçamentária prevista para o 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 iniciado após transcorrido o período de 02 (dois) meses contados da assinatura deste Contrato, conforme termo de aceite do Locador, anexos aos autos do Processo Administrativo que pleiteia esta contratação.

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

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

4. 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.

5. 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.

6. O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito na **conta-corrente nº 5732-0, Agência nº 6288-X, Banco do Brasil**, indicada pelo LOCADOR em sua proposta.

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

8. 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



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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 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 em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, 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

Cumprir 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;
11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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 LOCADOR

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, 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 DO CONTRATO

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



ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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, desmoração, 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 na **Lei Federal nº. 8.245/91 “Lei do Inquilinato”**, vinculando-se ao **Processo Administrativo nº 10538/2024**.

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



**ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante legal na execução do contrato, mediante procuração.

1.4. Os servidores **ERICKSON FILLIPPHE MARQUES MENEZES** – MATRÍCULA: 1071448, e **IASMIM LARA PIAUILINO 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.

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 Federal nº 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 nº 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



**ESTADO DO MARANHÃO
MINISTÉRIO PÚBLICO
PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

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 combinados, firmam através de assinatura, o presente Instrumento perante as duas testemunhas abaixo assinadas, em 02 (duas) vias de igual teor e validade, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos.

São Luís(MA), ____ de _____ de 2024.

**PAULO GONCALVES
ARRAIS:85980994220**

Assinado de forma digital por PAULO
GONCALVES ARRAIS:85980994220
Dados: 2024.11.06 19:06:21 -03'00'

**PROCURADORIA GERAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO
PAULO GONÇALVES ARRAIS
Diretor-Geral**

Documento assinado digitalmente



JOAO FRANCISCO BARBOSA FILHO
Data: 25/10/2024 14:58:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOÃO FRANCISCO BARBOSA FILHO
Locador

TESTEMUNHA 1: _____

TESTEMUNHA 2: _____