

PROCESSO Nº: 277/2024 - DG/MP

CONTRATO Nº: 40/2024

CÓDIGO ÚNICO: SIAFEM 20241087742

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE ITAPEVA PARA ABRIGAR DEPENDÊNCIAS DO MINISTÉRIO PÚBLICO.

Locação de 12 (doze) salas, com cada sala possuindo 1 (um) banheiro respectivo, localizadas no pavimento térreo do imóvel situado na Rua Mario Covas nº 660, Centro, Cidade de Itapeva - SP, CEP 18400-500, denominado "Condomínio Edifício Mário Covas" - Matrícula nº 49.591 - do livro nº 2 - Registro Geral do Registro de imóveis, títulos e documentos, civil de Pessoa jurídica de Itapeva - SP, *devidamente descritas e caracterizadas nas matrículas nºs 51071, 51072, 51073, 51074, 51075, 51076, 51077, 51078, 51079, 51780, 51081, 51082 do livro nº 2 - Registro Geral do Registro de imóveis, títulos e documentos, civil de Pessoa jurídica de Itapeva - SP.*

O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.468.760/0001-90, com sede na Rua Riachuelo nº 115, CEP nº 01007-904, nesta Capital, representado neste ato pelo Doutor **DÊNIS FÁBIO MARSOLA**, Promotor de Justiça e Diretor-Geral, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e do outro lado **ELETRONEK COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS, DE CONSTRUÇÃO E SERVIÇOS LTDA**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o nº 06.183.210/0001-49, com sede na Rua Dom Luiz de Souza, nº 11, Centro, Itapeva - SP, CEP nº 18400-480, neste ato representada pelo Senhor Manoel Francisco de Almeida, Sócio-Administrador, inscrito no CPF sob o nº 020.732.648-75, doravante denominado **LOCADOR**, celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO** de 12 (doze) salas, com cada sala possuindo 1 (um) banheiro respectivo, localizadas no pavimento térreo do imóvel situado na Rua Mario Covas nº 660, Centro, Cidade de Itapeva - SP, CEP 18400-500, denominado "Condomínio Edifício Mário Covas" - Matrícula nº 49.591 - do livro nº 2 - Registro Geral do Registro de imóveis, títulos e documentos, civil de Pessoa jurídica de Itapeva - SP, *devidamente descritas e caracterizadas nas matrículas nºs 51071, 51072, 51073, 51074, 51075, 51076, 51077, 51078, 51079, 51780, 51081, 51082 do livro nº 2 - Registro Geral do Registro de imóveis, títulos e documentos, civil de Pessoa jurídica de Itapeva - SP*, incluindo ainda recepção, copa e vestiário com banheiro e 13 (treze) vagas de estacionamento com área livre e descobertas, totalizando 440,34 m², que se destinará às instalações das dependências do **LOCATÁRIO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo da presente locação é de 60 (sessenta) meses, contados a partir do 1º dia útil após a

assinatura digital do último signatário.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula Primeira, o contrato, em todas as suas cláusulas, por vontade expressa das partes, manifestada por meio de termo de aditamento, prorrogar-se-á por igual período, salvo se, até 90 (noventa) dias antes do término do Contrato ou de sua prorrogação, houver oposição de qualquer das partes, por escrito do *LOCADOR*, em forma de comunicação protocolada na Diretoria-Geral do Ministério Público, ou, ainda, via peticionamento externo no Sistema Eletrônico de Informações (SEI); e a do *LOCATÁRIO*, por ofício numerado, assinado por autoridade competente, ressalvado o disposto na Cláusula Décima Segunda.

Parágrafo primeiro - A prorrogação do prazo de vigência dependerá da comprovação pelo *LOCATÁRIO* de que o imóvel ainda atende seus interesses, bem como da compatibilidade do valor de mercado

CLÁUSULA TERCEIRA - ALUGUEL

O aluguel mensal é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

CLÁUSULA QUARTA - CORREÇÃO DO ALUGUEL

O reajuste do aluguel, previsto na Cláusula Terceira, será efetuado decorrido o primeiro ano de vigência, com base na correspondente variação do IPC-FIPE (Índice de Preço ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisa Econômica), ou se for extinto, em outro índice que o substitua, a critério da Administração. Havendo reclamação do *LOCADOR* quanto ao reajuste, o *LOCATÁRIO* somente poderá ser considerado em mora decorridos 60 (sessenta) dias contados do protocolo da reclamação na Diretoria-Geral do Ministério Público.

Parágrafo primeiro - Para a definição do índice de reajuste de que trata o “caput”, adotar-se-á a variação ocorrida entre o mês da vigência do contrato e o índice do mês do início da vigência do novo período contratual.

Parágrafo segundo - A alteração da periodicidade anual do reajuste somente ocorrerá pela superveniência de legislação específica e mediante aditamento contratual.

CLÁUSULA QUINTA - PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel é devido por mês vencido e será pago no 10º (décimo) dia útil subsequente ao vencido e se processará mediante crédito do valor na conta corrente do *LOCADOR* no *BANCO DO BRASIL S.A.* indicada por ele, após o atestado de ocupação do imóvel, expedido pelo *LOCATÁRIO*, por intermédio do gestor/fiscal do contrato, devidamente designado em Portaria da Diretoria-Geral.

Parágrafo Primeiro - A entrega das chaves somente ocorrerá após o *LOCATÁRIO*, por meio do *CENTRO DE ENGENHARIA E GESTÃO PREDIAL - CEGEP*, vistoriar o imóvel e elaborar o atestado de vistoria e laudo fotográfico mencionados na Cláusula Décima, o qual passará a fazer parte integrante do presente instrumento.

Parágrafo Segundo - A vistoria tratada no parágrafo anterior será previamente agendada pelo *CENTRO DE ENGENHARIA E GESTÃO PREDIAL - CEGEP* do *LOCATÁRIO* com o *LOCADOR*; e na ocasião de sua realização, estando o imóvel em condições de recebimento, será feita também a entrega das chaves pelo *LOCADOR*.

Parágrafo Terceiro - O primeiro aluguel será devido considerando o período compreendido entre a data de entrega das chaves e o último dia do mês respectivo; e os próximos pagamentos serão realizados a cada período de 01 (um) mês, contado do primeiro ao último dia do mês correspondente.

Parágrafo Quarto - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido fica sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, com suas alterações.

Parágrafo Quinto – O atraso no pagamento acarretará a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados “pro rata tempore” em relação à mora ocorrida.

Parágrafo Sexto – Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do *LOCATÁRIO*.

Parágrafo Sétimo - Constitui condição para a realização do pagamento, a inexistência de registros em nome do *LOCADOR* no “Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais do Estado de São Paulo – *CADIN ESTADUAL*.”

Parágrafo Oitavo - Por ocasião do pagamento ao *LOCADOR*, será efetuada eventual retenção tributária prevista na legislação aplicável.

CLÁUSULA SEXTA - DIREITO E OBRIGAÇÃO DOS LOCADORES

A percepção do aluguel em vigor, posto à disposição do *LOCADOR*, cujo reajuste esteja, ainda, em fase de processamento, não acarretará a perda de seu direito de haver a diferença resultante, tão logo seja este concluído, conforme previsto neste contrato.

Parágrafo primeiro - O *LOCADOR* está obrigado a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a qualificação.

CLÁUSULA SÉTIMA - IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Os impostos de qualquer natureza, taxas e contribuição de melhoria, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do *LOCADOR*, obrigando-se o *LOCATÁRIO* a pagar as despesas de limpeza, luz, água e saneamento.

CLÁUSULA OITAVA - SEGURANÇA DO IMÓVEL

Tudo quanto constituir obra de segurança do imóvel, para conservá-lo em estado de servir ao uso a que se destina, exclusivamente no que concerne aos aspectos estruturais ou que se destinem a repor suas condições de habitabilidade, correrá por conta do *LOCADOR*, excetuadas as adaptações eventualmente realizadas pelo *LOCATÁRIO*, sem prévia autorização do *LOCADOR*.

CLÁUSULA NONA - OBRAS

O *LOCATÁRIO* poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita do *LOCADOR*, as modificações e as obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do Órgão que naquele funcionar.

CLÁUSULA DÉCIMA - CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O *LOCATÁRIO* deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu, conforme atestado de vistoria assinado pelo *CENTRO DE ENGENHARIA E GESTÃO PREDIAL - CEGEP* do *LOCATÁRIO* e pelo *LOCADOR*, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REPAROS NECESSÁRIOS

O *LOCADOR* deverá ser notificado, por escrito, mesmo extrajudicialmente, da necessidade de execução de obras de sua responsabilidade, de acordo com a Cláusula Oitava, e, se dentro de 30 (trinta) dias, com exceção das obras de caráter urgente, que deverão ser atendidas imediatamente, não tiver tomado as providências necessárias, o *LOCATÁRIO* mandará executar os serviços, descontando do aluguel, pela terça parte, até solução do débito, não só a despesa efetuada como também a multa de 20% (vinte por cento) sobre ela incidente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

Este contrato poderá ser rescindido, sem qualquer direito à indenização ou multa, por proposta da autoridade competente, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias, se o *LOCATÁRIO* não mais necessitar do imóvel.

Parágrafo primeiro - Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

O *LOCADOR* declara renunciar, durante a vigência do presente Contrato, ou de suas prorrogações, ao direito de rescindi-lo, com base no artigo 571 do Código Civil. Igualmente, obrigam-se, por si e seus sucessores, a garantir ao *LOCATÁRIO*, no prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, fará constar da escritura, expressamente, a obrigação de serem integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste Contrato. Para este fim, será o Contrato registrado na matrícula correspondente do Cartório de Registro de Imóveis, na forma da lei, constituindo essas providências e os respectivos ônus financeiros obrigação do *LOCATÁRIO*.

Parágrafo primeiro - O *LOCADOR* responderá pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - CONDIÇÕES ESPECIAIS

O *LOCADOR*, por este instrumento, desde já, concorda que adequações funcionais de divisórias e correlatas, bem como adaptações voluptuárias, poderão ser implementadas pelo *LOCATÁRIO*, sem necessidade de futura aprovação expressa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DESPESAS

Correrão por conta do *LOCATÁRIO* todas as despesas oriundas da lavratura e registro do

presente Contrato e de suas prorrogações, bem como as de sua eventual rescisão, salvo na hipótese de desta ocorrer por culpa do *LOCADOR*.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PENALIDADES

A parte que infringir, total ou parcialmente, qualquer cláusula deste Contrato, ficará obrigada ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) do valor do Contrato, à época da infração e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo primeiro - Em caso de descumprimento do presente contrato ficará o *LOCADOR* também sujeitos às penalidades previstas na Lei 14.133/2021, artigo 156; bem como àquelas previstas na Resolução n. 308/23 - PGJ, de 18 de março de 2003, alterada pela Resolução nº 1.780/2024 – PGJ de 30 de janeiro de 2024.

Parágrafo segundo - Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo, conforme estabelecido no parágrafo sexto da cláusula quinta deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - VALOR DO CONTRATO

O valor total deste Contrato é de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), devendo a despesa correr à conta da UGO 270010, UGE 270101, fonte 150010001, Atividade 595 - Defesa dos Interesses Sociais, PTRES 270112, no subelemento 339039.91 - Locação de Imóveis, sendo R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para o presente exercício e o restante a ser consignado nas dotações dos próximos exercícios.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E DO LOCATÁRIO

DO LOCADOR:

Parágrafo primeiro - Informar imediatamente ao *LOCATÁRIO* quaisquer alterações na titularidade ou fruição do imóvel objeto do presente contrato, bem como acerca da constituição de qualquer ônus sobre o imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Parágrafo segundo: Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas de *IPTU* relativas ao imóvel; bem como pelo seguro contra incêndio, nos termos do artigo 22, inc. VIII, da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Parágrafo terceiro - Apresentar a ficha de matrícula do imóvel devidamente atualizada no prazo de 30 (trinta) dias anteriores à cada prorrogação do contrato.

Parágrafo quarto - Enviar o documento de *AVCB* – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou *CLCB* - Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros ao Centro de Engenharia e Gestão Predial do *LOCATÁRIO* na assinatura do presente e a cada renovação do referido instrumento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, prorrogáveis apenas com expressa autorização da *LOCATÁRIA*.

DO LOCATÁRIO:

Parágrafo primeiro - Utilizar o imóvel, única e exclusivamente, em suas atividades normais abstendo-se de cedê-lo, a qualquer título, total ou parcialmente, de forma onerosa ou gratuita, sem prévia comunicação escrita ao *LOCADOR*.

Parágrafo segundo - Caso ocorram qualquer das hipóteses previstas, nos moldes do parágrafo quarto, acima, o *LOCATÁRIO* permanecerá solidariamente responsável por todas as obrigações assumidas.

Parágrafo terceiro - Manter o imóvel em perfeito estado de conservação e asseio, competindo-lhe, ainda, promover às suas custas os reparos de qualquer natureza, eventualmente necessários à sua manutenção ordinária, excetuados aqueles que por força legal são de obrigação exclusiva do *LOCADOR*.

Parágrafo quarto - Facultar ao *LOCADOR* o acesso às dependências do imóvel locado, sempre que previamente solicitado, para verificação do cumprimento dos deveres estabelecidos neste instrumento e para fins de avaliação patrimonial.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DOS FUNDAMENTOS LEGAIS

Este contrato, decorrente do Processo nº 277/2024, com autorização dada pelo Despacho nº SEI 14653356, é celebrado de forma direta, após declaração de inexigibilidade de licitação, conforme Despacho SEI 14653777, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e rege-se, ainda, em seus termos, com fundamento na Lei Federal nº 8.245/1991 e suas alterações posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

Este contrato será fiscalizado por gestores e fiscais do contrato, designados na forma prevista na cláusula quinta, aos quais competirá, dentre outras medidas:

- I) relatar às instâncias competentes qualquer descumprimento, por parte do *LOCADOR*, das cláusulas e condições do presente contrato;
- II) anotar em registros próprios todas as ocorrências relacionadas com a execução do presente contrato, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados, devendo as decisões e providências que ultrapassarem a sua competência ser solicitada às instâncias competentes, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes;
- III) notificar o *LOCADOR*, por meio de seu representante, quando houver descumprimento de quaisquer cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato, comunicando o ocorrido imediatamente às instâncias competentes;
- IV) atestar mensalmente a ocupação do imóvel pelo *LOCATÁRIO*, emitindo o correspondente atestado de ocupação, com posterior encaminhamento ao *CENTRO DE FINANÇAS E CONTABILIDADE* para prosseguimento.

Parágrafo primeiro - A designação, pelo *LOCATÁRIO*, de representante para acompanhar e fiscalizar a execução deste contrato, não exclui nem reduz a responsabilidade do *LOCADOR* pelos danos causados diretamente ao *LOCATÁRIO*, ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do presente contrato

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

Caberá às partes observar, no tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis a que tenham acesso, com o propósito de atender à execução e acompanhamento do objeto contratado, todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à espécie, em especial a Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, com suas alterações subsequentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS COMUNICAÇÕES

As comunicações serão realizadas por meio do Sistema Eletrônico Informações - SEI e e-mail cadastrado no referido sistema, considerando-se o cadastro realizado pelos *LOCADORES* na assinatura do contrato, conforme Aviso nº 021/2021-DGMP, de 04 de março de 2021.

O cadastro também será considerado para fins de recebimento de quaisquer notificações oriundas do *LOCATÁRIO*.

A ocorrência de qualquer alteração em informações constantes do referido cadastro, obrigará o *LOCADOR* a providenciar sua atualização no sistema, sob pena de ser considerado o cadastro constante no momento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA PUBLICAÇÃO

Caberá ao *LOCATÁRIO* providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato: a) no Diário Oficial do Estado; b) no Portal da Transparência do MPSP; c) no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato serão decididos pelo *LOCATÁRIO*, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais atos normativos correlatos, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

Parágrafo primeiro - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente Contrato ou de sua prorrogação.

Nada mais, lido e achado conforme pelas partes, lavrou-se o presente termo para que produza os efeitos de direito.

São Paulo, em

DÊNIS FÁBIO MARSOLA
Promotor de Justiça
Diretor-Geral

LOCADOR:

ELETRONEK COMÉRCIO DE MATERIAIS ELÉTRICOS, DE CONSTRUÇÃO E SERVIÇOS
LTDA-ME
Manoel Francisco de Almeida

TESTEMUNHAS:

Giuliano Savioli Deliberador

Reinaldo Gonçalves de Toledo



Documento assinado eletronicamente por **MANOEL FRANCISCO DE ALMEIDA, Usuário Externo**, em 02/12/2024, às 14:39, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **DENIS FABIO MARSOLA, Diretor-Geral**, em 02/12/2024, às 18:18, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Giuliano Savioli Deliberador, Diretor**, em 05/12/2024, às 15:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Reinaldo Gonçalves de Toledo, Assessor do MP**, em 05/12/2024, às 16:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei Federal 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida [neste site](#), informando o código verificador **14656057** e o código CRC **E7A57623**.
