



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PROCEDIMENTO Nº 00679.000.015/2018

O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, por intermédio da PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, órgão administrativo do Ministério Público, inscrita no CNPJ sob nº 93.802.833/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Gen. Andrade Neves, nº 106, Centro, CEP 90010-210, por seu representante legal, como LOCATÁRIO, e **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS PRODUTORES DE ALGODÃO - ABRAPA**, inscrita no CNPJ nº 03.300.809/0001-27, localizada em Brasília/DF, situada à SISB, quadra 1, conjunto B, lote 2, Núcleo Bandeirante, CEP 71700-000, telefone (61) – 3028-9700, email francisco.junior@abrapa.com.br, neste ato representada pelo Senhor Arlindo de Azevedo Moura, brasileiro, casado, Administrador de Empresas, inscrito no CPF/MF sob o nº 100.459.100-49, portador da cédula de identidade (RG) nº 4018234122 residente e domiciliado à Rua Engenheiro Coelho Parreira, 535 – Bairro Ipanema – Porto Alegre/RS – CEP 91.760-320, como LOCADOR, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, em atenção à autorização constante do expediente em epígrafe, dispensável o procedimento licitatório, forte no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, regendo-se pela Lei Federal nº 8.245/91, pelo Código Civil, pela Lei Federal 8.666/93 e, também, pela Lei Estadual nº 11.389/99, mediante as cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 É objeto do presente ajuste a locação do imóvel situado em Brasília/DF, na SAF Sul, Quadra 02, Edifício Via Office, 2º andar, sala 202, matriculado no Registro de Imóvel sob nº 146.364, com área de 295,31m², destinado à instalação e ao funcionamento do Escritório de Apoio à atuação dos Ministérios Públicos da região sul - Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Paraná.

1.2. Apesar do imóvel ser ocupado por membros de outras duas entidades, notadamente Ministério Público dos Estados de Santa Catarina e Paraná, caberá única e exclusivamente ao LOCATÁRIO todas as obrigações indicadas neste instrumento, inclusive aquelas relativas à reparação de danos gerados ao imóvel, independentemente se tais danos tenham sido gerados por prepostos das outras entidades que utilizam o imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA INEXISTÊNCIA DE GRAVAMES

O imóvel objeto do presente ajuste está livre de quaisquer ônus e gravames que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL E DAS BENFEITORIAS

3.1 O LOCATÁRIO recebe o imóvel e declara que suas instalações, equipamentos e acessórios se encontram em condições de serem usados para a





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

finalidade contratada, inclusive no que concerne ao revestimento, pintura, pisos, assoalhos e aberturas, conforme TERMO DE VISTORIA assinado pelas partes.

3.2 O LOCATÁRIO realizará a ocupação do imóvel e terá autonomia na utilização dos espaços que lhe forem destinados, observado o uso convencionado.

3.3 O LOCATÁRIO poderá realizar alterações ou benfeitorias no imóvel desde que tais obras sejam aprovadas e autorizadas pelo LOCADOR.

3.4. Deverá o LOCATÁRIO apresentar ao LOCADOR, no prazo máximo de até 60 dias após a assinatura do presente contrato, apólice de seguro, na qual conste o LOCADOR como beneficiário da indenização, a qual garanta cobertura danos ao imóvel locado, inclusive contra incêndio.

CLÁUSULA QUARTA - DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

4.1 DO LOCATÁRIO:

4.1.1 Constituem direitos do LOCATÁRIO:

- a) receber o objeto da contratação nas condições e no prazo estipulados;
- b) rescindir o contrato independentemente de notificação nos casos previstos em Lei;
- c) notificar o LOCADOR, caso pretenda desocupar o imóvel antes do término da vigência do ajuste, com antecedência de 30 (trinta) dias, por escrito, mediante pagamento de multa contratual.

4.1.2 Constituem obrigações do LOCATÁRIO:

- a) as estipuladas no artigo 23 da Lei Federal nº 8.245/91;
- b) pagar o aluguel durante o período de locação, na data indicada no presente instrumento;
- c) manter sob sua titularidade o condomínio, as tarifas públicas de energia, gás, telefone e demais que se façam necessárias ao uso do imóvel;
- d) ressarcir o pagamento de IPTU e taxa de lixo, em uma única parcela, 15 (quinze) dias após a apresentação da comprovação da quitação do valor integral, sendo que o LOCATÁRIO não arcará com encargos e juros decorrentes do atraso no pagamento por parte do LOCADOR;
- e) efetuar o pagamento de despesas ordinárias de condomínio durante o período de locação;
- e.1) São consideradas despesas ordinárias de condomínio as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

- consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;



[Assinatura manuscrita]



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

- limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
 - reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.
- f) efetuar o pagamento do consumo de água e energia elétrica as concessionárias competentes;
- g) notificar, por escrito, o LOCADOR da necessidade de execução de obras necessárias no imóvel locado;
- h) permitir que o LOCADOR faça vistorias no imóvel locado, a qualquer tempo, para fins de verificação de seu estado de conservação, sempre mediante prévio agendamento de data e horário.

4.2 DO LOCADOR:

4.2.1 Constitui direito do LOCADOR receber o valor ajustado, na forma e no prazo convencionados.

4.2.2 Constituem obrigações do LOCADOR:

- a) as estipuladas no artigo 22 da Lei Federal nº 8.245/91;
- b) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;
- c) assegurar ao LOCATÁRIO o direito de preferência para adquirir o imóvel locado, nos termos dos artigos 27 e seguintes da Lei Federal nº 8.245/91;
- d) pagar despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - constituição de fundo de reserva.
- e) responder as notificações do LOCATÁRIO sobre autorizações de benfeitorias no prazo de 10 (dez) dias úteis;
- f) manter atualizados todos os seus dados, devendo comunicar imediatamente qualquer alteração ao LOCATÁRIO;
- g) informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUINTA - DO ALUGUEL, PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO

5.1 O valor do aluguel é de **R\$ 23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais) mensais**, devido durante a vigência do presente instrumento no período compreendido entre os Termos de Vistoria de recebimento e devolução do imóvel, que coincidirão com a entrega e restituição das chaves.

5.2 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente pela Assessoria de Planejamento e Orçamento do LOCATÁRIO, no dia **10 (dez) do mês subsequente** ao vencido, por meio de depósito na conta corrente do LOCADOR – **Banco Santander, Agência 3067, conta 13000481-3, CNPJ N.º 03.300.809.0001-27**, que suportará todas as despesas bancárias incidentes.

5.3 Transcorrido o período de 12 (doze) meses, o LOCADOR adquire o direito de ter seus preços reajustados anualmente, pela variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor - IGP-M/FGV, ou de outro que venha a substituí-lo.

5.3.1 O pedido de reajuste deverá ser formalizado pelo LOCADOR 01 (um) mês antes do transcurso dos 12 (doze) meses.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

5.4 Se a variação do indexador adotado implicar reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR e o LOCATÁRIO, de comum acordo, poderão adequar o preço da locação ao mercado onde se situa o imóvel.

CLÁUSULA SEXTA - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

Havendo atraso no pagamento do aluguel ora pactuado, deverá o LOCATÁRIO pagar o valor devido, acrescido de multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% a.m., calculado, este último, *pro rata die*.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do ajuste é de 36 (trinta e seis) meses, a contar do dia útil seguinte ao de sua publicação resumida no Diário eletrônico do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul, podendo ser prorrogado por meio de termo aditivo.

CLÁUSULA OITAVA - DA EFICÁCIA

O presente ajuste torna-se eficaz mediante a publicação do seu extrato no Diário Eletrônico do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

9.1 Este contrato poderá ser rescindido, independentemente de notificação, nos casos previstos em Lei.

9.2 Havendo rescisão antecipada a pedido do LOCADOR ou do LOCATÁRIO, que deverá ser feita por escrito e com antecedência de 30 (trinta) dias, a parte solicitante pagará à outra parte multa indenizatória correspondente a 1,5 aluguéis mensais em vigor, rateada proporcionalmente à quantidade de meses que faltarem para encerrar a vigência do Contrato de Locação em questão.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS SANÇÕES

Em caso de descumprimento contratual, aplicam-se as disposições da Lei Federal n.º 8.245/91, do Código Civil e da Lei Federal n.º 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

11.1 Findo o prazo de locação ou ocorrendo à rescisão contratual, será o imóvel restituído ao LOCADOR nas mesmas condições constantes do TERMO DE VISTORIA assinado pelas partes, ressalvados os desgastes ocasionados pela ação do tempo, consoante termo de vistoria assinado pelas partes.

11.2 A devolução do imóvel será precedida de vistoria realizada pela Divisão de Arquitetura e Engenharia do LOCATÁRIO, a fim de identificar os serviços





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

necessários à restituição do imóvel nas condições em que foi locado, devendo o Termo de Vistoria de Devolução conter descrição minuciosa do estado do imóvel, ser assinado pelas partes e entregue junto com a devolução das chaves.

11.3 Quanto às benfeitorias realizadas no imóvel:

a) as benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;

b) as benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

11.4 É obrigação do LOCATÁRIO efetuar todas as obras e serviços necessários para que as características indicadas no Termo de Vistoria sejam recompostas no momento da entrega do imóvel.

11.4.1. Caso o LOCATÁRIO não execute os serviços e obras necessários, conforme indicado no parágrafo anterior, poderá o LOCADOR executá-los e cobrar as despesas incorridas do LOCATÁRIO, mediante indenização.

11.4.2 Na hipótese do item 11.4.1 o LOCATÁRIO deverá ser previamente notificado para que realize avaliação prévia e autorize a execução dos serviços no valor apresentado, que deverá ser resultado de prévia pesquisa e condizente com a prática de mercado.

11.5 O LOCATÁRIO tem plena ciência que a locação do imóvel perdurará até que todas as obras e serviços sejam executados, devendo arcar com as despesas de locação neste período, *pro rata*.

11.6 O pagamento da indenização, se for o caso, se dará no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da devolução das chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes deste contrato correrão à conta do Órgão 09.01, Recurso 0011, Projeto 6420, Elemento/Rubrica 3.3.90.39/3920.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DA GESTÃO E FISCALIAÇÃO

13.1 A gestão do presente ajuste é de responsabilidade da Unidade de Gestão de Contratos do LOCATÁRIO, que poderá ser contatada pelo email contratos@mprs.mp.br e por meio do telefone (51) 3295-8597.

13.2 A designação do fiscal e de seu substituto será determinada por meio de termo de designação, a ser publicado no Diário Eletrônico do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul.





MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

Fica eleito o foro de Porto Alegre/RS para eventuais ações decorrentes deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Porto Alegre, 03 de abril de 2018.

ROBERVAL DA SILVEIRA MARQUES,
PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA,
Locatário.

ARLINDO DE AZEVEDO MOURA
Representante legal da ABRAPA,
Locador.

Testemunha

Testemunha

REVISTADO
Sp. 1014
Palmeira