



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL N° 012/2019

O ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, por intermédio da PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA, órgão administrativo do Ministério Público, inscrita no CNPJ sob n° 93.802.833/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Gen. Andrade Neves, n.º 106, Centro, CEP 90010-210, por seu representante legal, como LOCATÁRIO, e IVAN KRUSE, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade n.º 3006009157 (SSP/RS), inscrito no CPF sob n.º 165.737.730-04, e MARIA JANICE ALMEIDA KRUSE, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade n.º 1006009052 (SSP/RS), inscrita no CPF sob n.º 339.650.210-87, residentes e domiciliados à Rua Desembargador Moreno Loureiro Lima, n° 195, Ap 01302, bairro Bela Vista, em Porto Alegre/RS, como LOCADORES, neste ato representados pela Imobiliária Comerlato Ltda – EPP, inscrita no CNPJ sob o n° 88.096.136/0001-98, com sede na Rua 24 de Outubro, n° 1324, bairro Auxiliadora, em Porto Alegre/RS, celebram o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, em atenção à autorização constante do expediente, dispensável o procedimento licitatório, forte no artigo 24, inciso X, da Lei Federal n° 8.666/93, regendo-se pela Lei Federal n.º 8.245/91, pelo Código Civil, pela Lei Federal n.º 8.666/93 e, também, pela Lei Estadual n° 11.389/99, mediante as cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

É objeto do presente ajuste a locação de imóveis situados na Avenida das Indústrias, n° 275, depósito n° 108 e box 08, na cidade de Porto Alegre, matriculados no Registro de Imóveis sob os n°s 180.242 e 180.258, respectivamente, com área real privativa de 460,44 m² e 10,58m², destinados ao funcionamento do Arquivo Geral desta Procuradoria-Geral de Justiça/RS.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA INEXISTÊNCIA DE GRAVAMES

Os imóveis, objetos do presente ajuste, estão livres de quaisquer ônus e gravames que impeçam o livre e pleno uso pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 O LOCATÁRIO recebe o objeto da locação e declara que suas instalações, equipamentos e acessórios se encontram em condições de serem usados para a finalidade contratada, conforme TERMO DE VISTORIA assinado pelas partes.

3.2 O LOCATÁRIO realizará a ocupação e terá autonomia na utilização dos espaços observando o uso convencionado, podendo, inclusive, realizar benfeitorias.

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 e, em especial, quando a locação for considerada desnecessária ou o imóvel for tido como inadequado ao serviço público;

c) notificar os LOCADORES, caso pretenda desocupar o imóvel antes do término da vigência do ajuste, com antecedência de 30 (trinta) dias, por escrito, sem a incidência de multas.

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;

c) pagar a taxa de condomínio, composta pelas despesas ordinárias, acrescidas do consumo de água, taxa de lixo e IPTU;

c.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;

- 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.

d) notificar, por escrito, os LOCADORES da necessidade de execução de obras no imóvel locado;

e) permitir que os LOCADORES façam 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 DOS LOCADORES:



4.2.1 Constitui direito dos LOCADORES receber o valor ajustado, na forma e no prazo convenionados.

4.2.2 Constituem obrigações dos LOCADORES:

- 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) providenciar a renovação do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios – PCCI nos prazos determinados pela legislação específica;
- d) pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:
- 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) 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;
- f) responder as notificações do LOCATÁRIO sobre autorizações de benfeitorias no prazo de 05 (cinco) dias úteis;
- g) manter atualizados todos os seus dados, devendo comunicar imediatamente qualquer alteração à LOCATÁRIA;
- h) informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade dos bens, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA QUINTA - DO ALUGUEL, PAGAMENTO E REAJUSTAMENTO

5.1 O valor mensal do aluguel é de **R\$ 5.400,00** (cinco mil e quatrocentos reais).

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 dos LOCADORES, no Banco do



Brasil (001), Agência 4899-2, conta 513.000-X, que suportarão todas as despesas bancárias incidentes.

5.3 Transcorrido o período de 12 (doze) meses, a contar de 06 de março de 2019, os LOCADORES adquirem 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 pelos LOCADORES 01 (um) mês antes do transcurso dos 12 (doze) meses.

5.3.2 A Unidade Gestora, de posse da solicitação dos LOCADORES, abrirá negociação para a obtenção de preços mais vantajosos, visando ao alcance do interesse público.

5.3.3 A falta de manifestação dos LOCADORES no prazo implica renúncia ao direito de ter seus preços reajustados no que concerne àquele período, ficando mantidos os valores vigentes.

CLÁUSULA SEXTA - DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

O valor do presente contrato ou de qualquer encargo da locação não pago na data aqui prevista deverá ser corrigido desde então até a data do efetivo pagamento, pelo IGP-M da FGV, ou por outro que venha a substituí-lo, *pro rata die*.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA

7.1 O prazo de vigência do ajuste é de 08 (oito) meses, a contar de 06 de março de 2019, prorrogáveis, mediante a celebração de termo aditivo.

7.2 Em caso de morte dos LOCADORES ou alienação do imóvel, este contrato continuará em vigor.

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 - 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 - DA RESCISÃO

10.1 Este contrato poderá ser rescindido, independentemente de notificação, nos casos previstos em Lei e, em especial, quando a locação for considerada desnecessária ou o imóvel inadequado ao serviço público.

10.2 Na hipótese da LOCATÁRIA pretender desocupar o imóvel antes do término da vigência do presente ajuste, deverá notificar os LOCADORES de sua intenção, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias. Nenhuma indenização decorrente disso será devida aos LOCADORES.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

11.1 Findo o prazo de locação ou ocorrendo a rescisão contratual, será o imóvel restituído aos LOCADORES nas condições de uso em que foi entregue ao LOCATÁRIO, ressalvados os desgastes ocasionados pela ação do tempo, consoante Termo de Vistoria de Recebimento, contendo descrição minuciosa do estado do imóvel, assinado pelas partes, que integra esse contrato.

11.2 A devolução do imóvel será precedida de vistoria realizada pela Divisão de Arquitetura e Engenharia da LOCATÁRIA, a fim de identificar os serviços 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, serão retiradas todas as efetuadas, devendo ser recompostas as partes alteradas ou prejudicadas na sua forma original.

11.4 Poderá o LOCATÁRIO optar por indenizar os LOCADORES das despesas necessárias à reconstituição do imóvel, o que será feito pelo valor constante no menor de 3 (três) orçamentos.

11.4.1 As despesas terão por base o confronto das condições e do estado do imóvel no início e no final da locação, descritos nos Termos de Vistoria de Recebimento e Devolução.

11.4.2 Os valores serão acordados entre as partes, atendido o interesse público. O acordo dar-se-á do seguinte modo: os LOCADORES apresentarão o preço; estando condizente com o praticado no mercado, de acordo com pesquisa efetuada, o LOCATÁRIO anuirá com a quantia; estando discrepante, valerá o preço dado pelo LOCATÁRIO.

11.4.3 O pagamento da indenização 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 3.3.90.36 e Rubrica 3614.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

12.1 A gestão do contrato ficará a cargo da Unidade de Gestão de Contratos do CONTRATANTE, localizada nesta Capital, na Rua General Andrade Neves, n.º 106, Centro, 20º andar, telefone nº (51) 3295 8240, e-mail contratos@mprs.mp.br.

12.2 A designação do fiscal do contrato e de seu substituto será determinada por meio de termo de designação, a ser publicado no Diário Eletrônico do Ministério Público.

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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

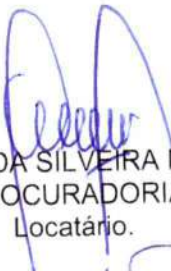
MINISTÉRIO PÚBLICO

PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Procedimento nº 00958.000.002/2019

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

Porto Alegre, 27 FEV 2019


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


Carlos Alberto C. Urzese,
Substituto-Geral.


IMOBILIÁRIA COMERLATO LTDA - EPP
Locadora.