



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DO PARÁ

CONTRATO Nº. 038/2022-MP/PA

**CONTRATO DE LOCAÇÃO QUE ENTRE SI
FAZEM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO
DO PARÁ E O SR. RAIMUNDO BITENCOURT
DE ARAÚJO.**

Pelo presente instrumento, o **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ**, portador do CNPJ/MF nº 05.054.960/0001-58, estabelecido à Rua João Diogo, nº 100, bairro Cidade Velha, CEP: 66.015-165, Belém-PA, neste ato representado pelo Exmo. Sr. Procurador-Geral de Justiça, Dr. **CESAR BECHARA NADER MATTAR JÚNIOR**, brasileiro, domiciliado e residente em Belém e o Sr. **RAIMUNDO BITENCOURT DE ARAÚJO**, brasileiro, portador do RG nº 5686148 PC/PA, inscrito no CPF sob o nº 094.435.332-00, residente e domiciliado na Travessa 14 de março, nº 1599, Apt 501, Bairro: Nazaré, no município de Belém/PA, CEP 66.055-490 e-mail: birogana@gmail.com, telefone: (91) 98137-3320, proprietário do imóvel situado à Rua Padre Luiz Varela, nº 1710, Centro, no município de Abaetetuba/PA, CEP 68440-000, doravante denominados, respectivamente, **LOCATÁRIO** e **LOCADOR**, resolvem, de comum acordo, firmar o presente contrato, mediante as cláusulas e condições que mutuamente se outorgam, conforme abaixo segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL

1.1. O presente Contrato decorre da **Dispensa de Licitação nº 004/2022** (Protocolo nº 15152/2021) e tem como fundamento as Leis Federais nº 8.666/93 e 8.245/91, sendo a dispensa amparada pelo artigo 24 da Lei 8.666/93, inciso X, e demais normas que subsidiarem a matéria.

1.2. Aos casos omissos aplicam-se as Leis 8.666/93 e 8.245/91 e demais normas que subsidiarem a matéria.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO

2.1. O presente Contrato tem como objeto a **locação de imóvel situado na Rua Padre Luiz Varela, nº 1710, Centro, no município de Abaetetuba/PA, CEP 68440-000**, que será utilizado como sede da **Promotoria de Justiça de Abaetetuba/PA**.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA, PRORROGAÇÃO E ALTERAÇÃO DO CONTRATO

3.1. A locação será feita pelo **prazo de 36 (trinta e seis) meses**, tendo seu início na data da publicação no Diário Oficial do Estado do Pará.

3.2. Este prazo poderá ser prorrogado, a critério das partes Contratantes, mediante termo aditivo.

3.3. O Contrato poderá ser alterado unilateralmente pela Administração, consoante o art. 58, I, c/c o art. 65, I, da Lei nº 8.666/93, ou ainda por acordo das partes, nos termos do art. 65, II, da mesma lei.

CLÁUSULA QUARTA – VALOR E PAGAMENTO

4.1. O aluguel mensal ora contratado é de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, perfazendo o valor total de **R\$ 432.000,00 (quatrocentos e trinta e dois mil reais)**, a ser pago até o 10º dia útil do mês seguinte ao vencido, através de **DEPÓSITO** junto ao **BANPARÁ, Agência nº 024, Conta-Corrente nº 200760-6**, de titularidade do Sr. **RAIMUNDO BITENCOURT DE ARAÚJO**, portador do CPF nº 094.435.332-00

4.2. Não efetuado o pagamento pelo LOCATÁRIO no prazo estabelecido na sub-cláusula 4.1, e desde que não haja culpa do LOCADOR, os valores correspondentes à fatura serão atualizados financeiramente com base no critério abaixo especificado, em observância ao art. 40, XIV, "c" da Lei 8.666/93 e suas alterações.

$$EM = I \times N \times VP$$

Onde:

EM=Encargos Monetários

N=Número de dias entre a data prevista para o pagamento e do efetivo pagamento

VP=Valor da parcela a ser paga

I=Índice de atualização financeira = 0,0001644, assim apurado:

$$I = \frac{(TX/100)}{365} = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,0001644$$

TX=Percentual da taxa anual=6%

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. O valor contratado poderá ser reajustado, em consonância com as disposições desta Cláusula.

5.1.1. Caso assim queira, o locador deverá requerer o reajustamento do preço, mediante protocolo no Ministério Público do Estado do Pará, até a data em que se completar cada período de 12 (doze) meses de vigência do contrato, sob pena de preclusão quanto ao período correspondente.

5.1.2. A data-base para o cálculo do reajuste é a data do início da vigência do contrato.

5.1.3. Para o cálculo do reajuste, deverá ser adotado o IGPM, em sua variação para o período de 12 (doze) meses, a contar da data-base referida no item 5.1.2.

5.1.4. O valor reajustado será concedido somente a partir da data de cada prorrogação.

5.2. Se o locador requerer o reajustamento do preço em conformidade com o item 5.1.1, mas o valor reajustado ainda não puder ser concedido na data da prorrogação contratual, por indisponibilidade do índice para a variação referida no item 5.1.3, constará do termo aditivo de prorrogação a ressalva do direito do locador ao reajuste do preço, que ocorrerá efetivamente mediante termo aditivo específico e quando houver aquela disponibilidade, com retroatividade à data de cada prorrogação.

5.3. Não serão admitidos requerimentos de reajustes para períodos preclusos.

CLÁUSULA SEXTA—IMPOSTO PREDIAL, TAXAS E DEMAIS ENCARGOS.

6.1. Incumbirá ao Locador o pagamento do Imposto Predial Urbano, referente ao período de vigência do presente Contrato;

6.2. Responderá o Locatário pelos encargos, com exceção do previsto na subcláusula 6.1, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, durante a vigência deste instrumento contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Constitui direito do locador receber o pagamento mensal conforme a Cláusula Quarta deste Contrato, além do cumprimento das obrigações pelo locatário.

7.2. Constituem obrigações do Locador:

7.2.1. Entregar o imóvel desocupado, em perfeitas condições de uso, livre de quaisquer ônus que possa impedir a locação, mediante prévia vistoria e aprovação do Locatário;

7.2.1.1. Fazer as adaptações no imóvel, conforme solicitação do Departamento de Obras e Manutenção do Ministério Público do Estado do Pará, constante no Protocolo nº 15152/2021.

7.2.2. Realizar, durante o tempo da locação, a manutenção da bomba do poço artesiano;

7.2.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel alugado;

7.2.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

7.2.5. Responder por todos os débitos, vícios ou defeitos anteriores à locação ou ainda referentes ao período anterior à locação;

- 7.2.6.** Fornecer ao Locatário Termo de Vistoria onde conste descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 7.2.7.** Permitir que o Locatário faça as adaptações necessárias no imóvel quando necessário e após notificação;
- 7.2.8.** Atender às solicitações do locatário, por meio do fiscal deste contrato, no que se refere aos direitos do locatário e ao cumprimento das obrigações por parte do locador.
- 7.2.9.** Responder pelas despesas extraordinárias, nos termos da Lei 8.245/1991.
- 7.2.10.** Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento administrativo.
- 7.2.11.** Observar a VEDAÇÃO ao MPPA quanto à contratação de pessoa jurídica ou pessoa física da qual sejam sócios cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, dos respectivos membros ou de servidor investido em cargo de direção e de assessoramento. (Resolução nº 172/2017-CNMP que altera o artigo 3º, caput, da Resolução CNMP nº 37/2009)
- 7.2.11.1.** A contratação de empresa pertencente a parente de membro ou servidor não abrangido pelas hipóteses expressas de nepotismo poderá ser vedada pelo órgão do Ministério Público competente, quando, no caso concreto, identificar risco potencial de contaminação do processo licitatório.

CLÁUSULA OITAVA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 8.1.** Constitui direito do locatário o cumprimento das obrigações pelo locador, além do previsto no art. 58 da Lei nº 8.666/93.
- 8.2.** Constituem obrigações do locatário:
- 8.2.1.** Servir-se do Imóvel locado para o uso convencionado ou presumindo, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 8.2.2.** Pagar pontualmente o aluguel, ficando entendido que o vencimento dar-se-á no último dia de cada mês ou fração de mês vencido, podendo o Locatário efetuar o pagamento até o dia 10º (décimo) dia útil, do mês seguinte ao vencido, sem que isto implique mora;
- 8.2.3.** Levar ao conhecimento do Locador as turbações de terceiros;
- 8.2.4.** Pagar os encargos de energia elétrica, telefone e os demais de sua responsabilidade, após o início da locação e a ela correspondente;
- 8.2.5.** Levar imediatamente ao conhecimento do Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, tão logo identificado;
- 8.2.6.** Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si ou por terceiros;
- 8.2.7.** Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e outros encargos, se for o caso, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;
- 8.2.8.** Permitir a vistoria do Imóvel pelo Locador ou por seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora;
- 8.2.9.** Receber o imóvel em perfeitas condições de uso, após realizadas todas as adaptações necessárias, que correrão às custas do Locador, observando o que prescreve a cláusula sétima;
- 8.2.10.** Realizar, durante o tempo da locação, a manutenção dos aparelhos de ar condicionado.

CLÁUSULA NONA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9.1. As benfeitorias úteis introduzidas pelo locatário não serão indenizáveis e não permitem o exercício do direito de retenção, com exceção da instalação de rampa de acesso em estrutura metálica na calçada frontal;

9.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com artigo 35 da Lei 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

9.3. O LOCATÁRIO fica, desde já, autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades;

9.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes etc, poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios objeto de indenização do LOCADOR.

Parágrafo único: O Locatário fica desobrigado a desfazer as adaptações realizadas no imóvel às condições originais do mesmo quando da sua devolução, o que desde já fica aceito pelo Locador.

CLÁUSULA DÉCIMA – DIREITO DE PREFERÊNCIA

10.1 – No caso de alienação do imóvel locado, o LOCATÁRIO terá assegurado o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, na forma e prazo fixados pela Lei 8.245 de 18.10.91, que regula a locação de prédios urbanos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PENALIDADES E RESCISÃO

11.1. No caso do LOCADOR deixar de cumprir, total ou parcialmente, as obrigações assumidas neste instrumento ou usar de má fé, ficará sujeito às penalidades abaixo discriminadas, assegurado seu direito ao contraditório e a ampla defesa.

11.1.1. A entrega do ofício de comunicação de abertura de Procedimento de Apuração de Responsabilidade, a partir do qual se iniciará a contagem do prazo para a defesa prévia, será realizada no e-mail do LOCADOR constante do preâmbulo deste instrumento;

11.1.2. A divulgação da Portaria de Aplicação de Penalidade, a partir do qual se iniciará a contagem do prazo para recurso, será realizada no e-mail do LOCADOR constante do preâmbulo deste instrumento e em publicação no Diário Oficial do Estado do Pará;

11.1.3. Caberá única e exclusivamente ao LOCADOR o acompanhamento do seu e-mail com vistas ao recebimento da comunicação de abertura de Procedimento de Apuração de Responsabilidade e da Portaria de Aplicação de Penalidade, assim como mantê-lo devidamente atualizado através de comunicação formal ao Ministério Público do Estado do Pará.

11.1.4. Com a notificação acima, estará franqueada aos interessados vista integral ao processo no MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ, situado na Rua João Diogo, 100, 4º Andar, Cidade Velha, Belém-Pará, CEP 66015-165;

11.4. O descumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo Locador acarretará a aplicação de penalidade e medidas administrativas, por força do art. 58, IV e V, da Lei nº 8.666/93.

11.4.1. A infração de qualquer das suas obrigações faz incorrer o locador na multa irredutível de 10% (dez por cento), sobre o aluguel anual em vigor à época da infração, e importa na sua rescisão de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou aviso, sujeitando-se ao pagamento das perdas e danos que forem apuradas.

11.5. A inexecução total ou parcial do contrato pelo Locador enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento.

11.6. Por força do previsto no art. 58 c/c art. 62, § 3º, ambos da Lei n.º 8.666/93, o locatário poderá rescindir unilateralmente o contrato nos termos dos arts. 77 e 79, I, da referida lei.

11.7. Poderá ainda haver a rescisão amigável do contrato, nos termos do art. 79, II, da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA.

12.1. Os recursos financeiros para as despesas previstas neste instrumento são oriundos de recursos de Estado:

Atividade: 12101.03.091.1494.8758 – Promoção e Defesa dos Direitos Constitucionais

Elemento de Despesa: 3390-36 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física.

Fonte: 0101 – Recursos Ordinários

Fonte: 0301 – Recursos Ordinários

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

13.1. Será designado o servidor para representar a Administração no exercício do dever de acompanhar e fiscalizar a execução do presente contrato, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PUBLICAÇÃO

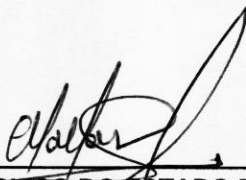
14.1. A publicação do presente instrumento, em extrato, no Diário Oficial do Estado, ficará a cargo do LOCATÁRIO, no prazo e forma dispostos pela legislação pertinente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - FORO

15.1. Para solução de qualquer dúvida resultante do presente Contrato, fica eleito o foro da Justiça Estadual do Pará, Comarca de Belém, Capital do Estado do Pará.

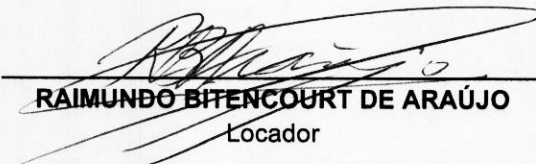
E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias, de igual teor e para um único efeito, conjuntamente com as testemunhas a seguir, a todo o ato presente, para que se produzam os jurídicos e legais efeitos.

Belém, 14 de março de 2022.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ

Locatário



RAIMUNDO BITENCOURT DE ARAÚJO

Locador

Testemunhas:

1) Michelli Brito
RG: 3544399

2) Karla Queiroz
RG: 4583264 SSP/PA