

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 136/2024-MPPA, QUE ENTRE SI FAZEM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ E NELCINA BATISTA DE OLIVEIRA.

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ**, com sede na Rua João Diogo, nº 100, bairro Cidade Velha, Belém, Pará, CEP: 66015-165, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.054.960/0001-58, Inscrição Estadual 15.191.153-3, Inscrição Municipal 1500722, neste ato representado pelo Procurador-Geral de Justiça, Exmº. Sr. Dr. **CÉSAR BECHARA NADER MATTAR JÚNIOR**, brasileiro, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **NELCINA BATISTA DE OLIVEIRA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39*.***.392-**, residente e domiciliado em Novo Repartimento/PA, doravante designado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo **Gedoc nº 115586/2024** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente da **Inexigibilidade de Licitação nº 023/2024-MPPA** mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Este Termo de Contrato tem como objeto a **locação de imóvel situado no endereço Rua Rio Araguaia, Quadra. 15, Lote. 17, bairro Parque Marajó, no Município de Novo Repartimento/PA**, objeto da **matrícula nº 6235 do Cartório do 1º Ofício Registral e Notarial da Comarca de Novo Repartimento/PA**, para abrigar as instalações da **Promotoria de Justiça de Novo Repartimento/PA**.

1.2. O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA FORMA DE CONTRATAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no **art. 74, inciso V da Lei nº 14.133, de 2021**, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a:

3.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

3.1.2. Fornecer 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 do LOCATÁRIO;

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

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

3.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

- 3.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 3.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 3.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 3.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 3.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 3.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - 3.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - 3.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 3.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, quando houver**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.2. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.2.1. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
 - 3.2.2. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
 - 3.2.3. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
 - 3.2.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.3. Cumprir as demais condições previstas no termo de referência, anexo deste contrato.

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

4.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

4.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;

4.1.2. 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;

4.1.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.4. 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;

4.1.4.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

4.1.4.2. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

4.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO 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;

4.1.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.8. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.9. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.1.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

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

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

- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

4.1.10.1. O LOCATÁRIO somente ficará obrigado ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

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

4.1.12. 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;

4.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espaço físico locado

4.1.14. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

4.1.15. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

4.3. Cumprir as demais condições previstas no termo de referência, anexo deste contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1. 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;

5.2. 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 o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

5.2.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

5.3. 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.

5.4. 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.

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

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor do aluguel mensal é de **R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais)**, perfazendo o valor total de **R\$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais)**.

6.2. As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, tributos, etc.), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

6.2.1. O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1. O locador deverá apresentar mensalmente o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, conforme condições no termo de referência.

7.2. 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.

7.3. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.4. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 2018).

7.5. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

7.6. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

7.7. Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

7.8. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF.

Do Pagamento

7.9. O pagamento será efetuado no máximo até o décimo dia útil do mês subsequente ao vencido, conforme condições no termo de referência.

7.10. No caso de atraso pelo LOCATÁRIO, os valores devidos ao LOCADOR serão atualizados conforme condições no termo de referência

7.11. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito no **Banco do Brasil S/A, agência 4547-0 e conta corrente 8557-x** do contratado.

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

7.13. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.13.1. Independentemente do percentual de tributo, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **24 (vinte e quatro) meses**, contados do primeiro dia útil seguinte ao da sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, na forma do artigo 183 da Lei nº 14.133, de 2021, com exclusão do dia do começo e inclusão do dia do vencimento, podendo ser prorrogado, a critério das partes, nos termos do art. 3º da Lei nº 8.245 de 1991.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2. A prorrogação de que trata este item é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;

b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

8.1.2.1. O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

8.1.2.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

8.1.2.3. O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

8.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

9.1. 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.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO REAJUSTE

10.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irremovíveis no prazo de um ano contado da data da avaliação do imóvel, em **19/12/2023**.

10.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do **Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV**, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

10.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

10.4. No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

10.5. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

10.6. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

10.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

10.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

10.9. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União deste exercício, na dotação abaixo discriminada:

- I. Programa de trabalho: **12101.03.091.1494.8758 - Promoção e Defesa dos Direitos Constitucionais;**
- II. Natureza de Despesa: **339036 – Outros Serviços de Terceiros – Pessoa Física;**
- III. Fonte de Recurso: **01.500.0000.01 – Recursos Ordinários.**

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante da LOCATÁRIA, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.1.1. 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.

12.1.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.1.3. O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina dos arts. 124 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

13.2. As alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, submetido à prévia aprovação da consultoria jurídica do contratante, salvo nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, hipótese em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. 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.

14.1. 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.

14.1.2. 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;

14.1.3. 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.

14.1.4. 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;

14.2. O descumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo Locador acarretará a aplicação de penalidade e medidas administrativas, por força do art. 104, IV e V, da Lei nº 14.133/2021.

14.2.1. 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.

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

14.4. Por força do previsto no art. 104 da Lei nº 14.133/2021, o locatário poderá rescindir unilateralmente o contrato nos termos do art. 138, I, da referida lei.

14.3. Poderá ainda haver a rescisão consensual do contrato, nos termos do art. 138, II, da Lei nº 14.133/2021.

14.4. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

14.5. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

14.6. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente.

14.7. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativamente no prazo máximo de **15 (quinze) dias úteis**, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.

14.8. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

14.9. Na aplicação das sanções serão considerados:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- d) os danos que dela provierem.

14.10. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

14.11. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 2022.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

15.1. O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

15.2. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no artigo 137 da Lei nº 14.133/21, bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

15.2.1. Nesta hipótese, aplicam-se também os artigos 138 e 139 da mesma Lei.

15.2.2. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

15.2.2.1. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

15.3. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

15.3.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

15.3.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

15.3.3. Indenizações e multas.

15.4. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório (art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021).

15.5. O contrato poderá ser extinto caso se constate que o contratado mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau (art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021).

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DOS CASOS OMISSOS

16.1. 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, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

17.1. Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de sua assinatura, e no Diário Oficial do Estado do Pará, no prazo de 10 (dez) dias contados da data de sua assinatura, conforme o art. 18, da Portaria nº 2929/2023-MP/PGJ, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. As PARTES se comprometem a submeter a disputa *preferencialmente* à CÂMARA DE NEGOCIAÇÃO, CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA ESTADUAL para dirimir os conflitos decorrentes deste contrato de maneira consensual, conforme Lei Complementar Estadual nº 121/19, Estado do Pará.

18.2. Fica eleito o Foro da Justiça Estadual do Pará, Comarca de Belém, Capital do Estado do Pará para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente contrato, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Belém-Pa, 12 de novembro de 2024.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ
LOCATÁRIO

NELCINA BATISTA DE OLIVEIRA
LOCADOR

TESTEMUNHAS:

1. 2.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. **Locação do imóvel para funcionamento da sede da PJ de Novo Repartimento**, cujas características de instalações e de localização justificam sua escolha, na forma e nas condições estipuladas neste instrumento.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS MÍNIMAS

Item	Especificações Técnicas Mínimas	Apresentação	Quantidade	Preço Unitário Máximo	Valor Global Máximo do Item
01	Imóvel localizado na Rua Rio Araguaia, qd. 15, lt. 17, bairro Parque Marajó – Terreno Urbano – Novo Repartimento/PA. CEP 68.473-000. CAT/SER: 4316	Meses	24	R\$ 2.400,00	R\$ 57.600,00

Obs: Não serão aceitas propostas para quantidades inferiores às estimadas em cada item;

Obs: Os valores deverão ser calculados com duas casas decimais;

Obs: A proposta apresentada em desacordo com este Termo de Referência será desclassificada;

Obs: (Para locação de imóvel fundamentada no inciso V do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021)

A locação do imóvel tem o custo mensal fixado em **R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais)**, conforme proposta do Locador e valores apurados em Laudo de Avaliação do Imóvel (Pg. 190), elaborado pela Divisão de Arquitetura - Departamento de Obras e Manutenção.

Obs: Em caso de divergência entre a descrição e/ou descrição detalhada do item cadastrado no compras governamentais e as consignadas no termo de referência, prevalecem as consignadas no termo de referência.

3. FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b', da Lei nº 14.133/2021).

3.1 Os motivos a expor justificam a contratação de imóvel que será utilizado como sede da PJ de Novo Repartimento:

3.2 O Primeiro ponto é que o local, onde atualmente encontra-se sediado a PJ em apreço, não comporta a estrutura dos funcionários desta promotoria, pois há 01 Promotora, 01 Assessor Ministerial, 01 Policial Militar, 01 Motorista Terceirizado, 01 Servidor ADM, 01 Servidor (ASG de apoio), 01 Estagiário de Nível Médio e já foi solicitado 02 de Nível Superior, assim a estrutura não abarca todos os servidores, bem como o policial e motorista ficam fora da sala, em boa parte do tempo, para que os servidores possam atender cidadãos.

3.3 Segundo ponto, o local tem somente duas salas para servir de estrutura, assim não temos uma recepção para fazer triagem, um local de reunião, muito menos uma copa para almoçarmos, tornando frustrante ter um local reservado para realizar as refeições, bem como os servidores são constantemente interrompidos em seus afazeres por atendimentos que facilmente seriam findados na triagem da recepção.

3.4 Ainda no ponto anterior, ressalta-se que atrapalha até mesmo a promotora de participar de vídeo conferências, seja para realizar atendimento, seja para participar de audiência da PJ a qual cumulo, por conta que a parede de compensado não inibe todos os barulhos da sala de apoio.

3.5 Em terceiro ponto, o veículo caminhonete que atende essa PJ, fica no pátio do fórum, já que não tem onde colocá-lo, ficando à mercê de casos fortuitos ou de força maior.

3.6 Em quarto ponto, em que pese esta promotoria já ter um terreno doado pelo município há mais de quatro anos (p. 13-14 do anexo), nunca teve projeto para construção, bem como caso tenha viabilidade construir tal imóvel passaríamos ainda muito tempo nesta sala trabalhando em precárias condições. Tal situação é evidenciada pelas fotos juntadas anteriormente neste processo (p. 4-8 do anexo).

3.7 Entre outros pontos, expostos na p. 1-3 do anexo, acredita-se que estes são os principais que dificultam trabalhar na promotoria dentro da sala do fórum.

3.8 Sendo assim, pode-se mencionar evidências da necessidade da contratação em exame pelo MPPA:

3.8.1 A necessidade do ente MPPA em alugar um espaço para a PJ de Novo Repartimento é uma estrutura melhor para o atendimento da população desta cidade, espaço adequado, limpo, seguro e mais reservado para levar suas demandas, bem como local que garanta uma vida útil maior para os objetos que hoje atendem a PJ, como o veículo contratado para a unidade e entre outros equipamentos haja vista que o forro do fórum possui goteiras e não temos autonomia para realizar consertos.

3.8.2 Ainda sobre a autonomia, frisa-se que por funcionar dentro do fórum, a PJ não tem recepcionista, o que reduz bruscamente a atividade dos servidores.

3.8.3. Informação sobre os prováveis ou possíveis danos às atividades do MPPA, caso a contratação não seja realizada:

3.9. Diante do exposto, os prejuízos possíveis para Administração no caso de não se efetivar a presente locação são: local inapropriado para realização da atividade mínima prestada pelos colaboradores, servidores e pelos Membros, pois não está tendo espaço sequer para armazenamento de material de expediente, arquivo morto, caixas etc; outro ponto que merece destaque é que almejamos solicitar mais estagiários para apoio nas demandas da PJ, de nível médio e superior, tudo isso visando um atendimento melhor a população local de mais 60 mil habitantes.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

4.1 Que a presente solução consiste na locação do imóvel, localizado na Rua Rio Araguaia, qd. 15, Lt. 17, bairro Parque Marajó – Terreno Urbano – Novo Repartimento/PA, CEP 68.473-000, para funcionamento da sede da Promotoria de Justiça de Novo Repartimento, a fim de providenciar o ambiente de trabalho ideal para o funcionamento de todas as estações de trabalho da presente PJ, bem como garantindo atendimento individualizado, a realização de reuniões e atendimentos coletivos, bem como proporcionando um melhor atendimento à população Repartimentense.

5. NATUREZA, DETALHAMENTO DO OBJETO E VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

5.1. Da natureza da contratação:

5.1.1. O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóvel, aplicando-se as Leis 14.133/21 e 8.245/91 e demais normas que subsidiarem a matéria.

5.2. Do detalhamento do objeto:

5.2.1. Locação de imóvel para instalação da Promotoria de Justiça de Novo Repartimento-PA, localizado na Rua Rio Araguaia, Qd. 15, LT. 17, Bairro Parque Marajó – Terreno Urbano – Novo Repartimento-PA, CEP: 68.473-000, contratação cuja vigência inicial será de 24 meses, fazendo-se necessárias as seguintes adequações de infraestrutura:

5.2.1.1. ABERTURA DE VÃO PARA VIABILIZAR A COMUNICAÇÃO ENTRE O IMÓVEL E A GARAGEM;

5.2.1.2. INSTALAÇÃO DE RAMPA EM ESTRUTURA METÁLICA E CHAPA DE ALUMÍNIO LAVRADA XADREZ COM GUIA DE BALIZAMENTO DE 10CM DE ESPESSURA E 5CM DE ALTURA, E INCLINAÇÃO MÁXIMA DE 4,99%. OBEDECER A NBR 9050 (VER DETALHE 01);

5.2.1.3. INSTALAÇÃO DE DIVISÓRIA DIVILUX EM ALUMÍNIO E MIOLO CELULAR, ATÉ O TETO, E PORTA COM DIMENSÕES DE 0,80X2,10M, A FIM DE SEPARAR A RECEPÇÃO DA COPA (VER DETALHE 02);

5.2.1.4. RETIRADA DE PORTA EXISTENTE E FECHAMENTO DO VÃO, CONFORME INDICADO NO PROJETO;

5.2.1.5 ADAPTAÇÃO DO W.C. EXISTENTE PARA TORNÁ-LO ACESSÍVEL PARA P.C.D. E USO PÚBLICO, EM

CONFORMIDADE COM A NBR 9050 (VER DETALHE 03);

5.2.1.6. CONSTRUÇÃO DE MURO COM ALTURA DE 2,50M, E PORTÃO EM CHAPA METÁLICA (VER DETALHE 04);

5.2.1.7. OS MUROS LATERAIS E DE FUNDOS DEVEM TER ALTURA MÍNIMA DE 2,50M, TER ACABAMENTO EM PINTURA COM TINTA ACRÍLICA FOSCA SOBRE MASSA ACRÍLICA, NA COR CAMURÇA, TIPO CORAL OU EQUIVALENTE TÉCNICO (MÍNIMO 3 DEMÃOS). PREVER A INSTALAÇÃO DE CONCERTINA OU LANÇA OU CERCA ELÉTRICA EM TODA A SUA EXTENSÃO

5.2.1.8. LATERAIS E FUNDOS (VER DETALHE 04);

5.2.1.9. INSTALAÇÃO DE 04 SPLITS CONFORME LOCAL SUGERIDO NO PROJETO; SENDO 02 SPLITS EXISTENTES (GABINETE E ASSESSORIA) E 02 SPLITS NOVOS (RECEPÇÃO E SALA DE REUNIÕES). OBEDECER ÀS NORMAS TÉCNICAS PARA INSTALAÇÃO;

5.2.1.10. TODAS AS JANELAS E BALANCINS DEVEM POSSUIR GRADIL, CONFORME PADRÃO MPPA E TER APLICAÇÃO DE PELÍCULA DE CONTROLE SOLAR E PRIVACIDADE, COM TRANSPARÊNCIA/VISIBILIDADE DE 5% (CLASSIFICAÇÃO G5), EM TOM DE CINZA FUMÊ ESCURO OU GRAFITE ESCURO NÃO REFLEXIVOS (VER DETALHE 05);

5.2.1.11. INSTALAÇÃO DE GRADIL COM PORTÃO NOS ACESSOS FRONTAL (ESPERA), LATERAL E POSTERIOR (ÁREA DE SERVIÇO), CONFORME PADRÃO MPPA (VER DETALHE 06);

5.2.1.12. TODOS OS VÃOS DE PORTAS DEVERÃO TER LARGURA MÍNIMA DE 80CM (LIVRE PASSAGEM);

5.2.1.13. A CALÇADA EXTERNA DEVE PERMITIR O ACESSO PARA PEDESTRES E P.C.D., CONFORME A NBR 9050;

5.2.1.14. O PADRÃO DE ENTRADA DE ENERGIA DEVERÁ SER TRIFÁSICO;

5.2.1.15. PINTURA GERAL:

a. EXTERNA: TINTA ACRÍLICA FOSCA SOBRE MASSA ACRÍLICA, NA COR CAMURÇA, TIPO CORAL OU EQUIVALENTE TÉCNICO (MÍNIMO 3 DEMÃOS);

b. INTERNA: TINTA ACRÍLICA SEMIBRILHO SOBRE MASSA ACRÍLICA, NA COR PÉROLA, TIPO CORAL OU EQUIVALENTE TÉCNICO (MÍNIMO 3 DEMÃOS);

c. GRADES E PORTÕES: ESMALTE SINTÉTICO NA COR TABACO, CORAL OU EQUIVALENTE TÉCNICO, SOBRE BASE ANTIFERRUGINOSA. DO MPPA.

OBSERVAÇÃO:

5.2.1.16. SERÁ DE REPONSABILIDADE DO MPPA: A INSTALAÇÃO DE NOVOS PONTOS ELÉTRICOS, TELEFÔNICOS E DE REDE LÓGICA, PARA ATENDER O LAYOUT PROPOSTO; ASSIM COMO O FORNECIMENTO E A INSTALAÇÃO DE MOBILIÁRIO, SPLITS, LUMINÁRIAS, SPLITS, ALARMES, SISTEMA DE CFTV, SIRENE E RACK

5.3. O prazo de duração e prorrogação do contrato:

5.3.1. O prazo de vigência da contratação é de 24 meses (vinte e quatro meses), contados do primeiro dia útil seguinte ao da sua divulgação no Portal Nacional de Contratações Pública - PNCP, na forma do artigo 183 da Lei nº 14.133, de 2021, com exclusão do dia do começo e inclusão do dia do vencimento, podendo ser prorrogado, a critério das partes, nos termos da Lei nº 8.245/91.

5.3.2. A prorrogação de que trata este item estará condicionada à demonstração de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado, bem como, se for o caso, à verificação de que trata o art. 91, § 4º da Lei nº 14.133/2021.

6. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. A contratação deverá obedecer aos seguintes requisitos:

6.1.1. O objeto da contratação tem natureza contínua, pois a sua interrupção impactará diretamente na prestação dos serviços públicos ofertados pela Promotoria de Novo Repartimento – PA, bem como no desempenho da missão institucional do órgão ministerial, que não podem sofrer solução de descontinuidade, considerando que sem as instalações físicas necessárias restará inviável a oferta de atendimento ao público, a participação dos membros em audiências, dentre outras atribuições executadas por servidores e demais colaboradores,. Restando clara a necessidade prolongada da presente locação, nos termos do art.6º, inciso XV da lei 14133/21.

6.1.2. Antes da assinatura do contrato de locação, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

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

6.1.4. Responderá o Locatário pelos encargos, com exceção do previsto na subcláusula 6.1.3, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham incidir sobre o imóvel locado, durante a vigência deste instrumento contratual.

6.1.5. As benfeitorias úteis introduzidas pelo locatário, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

6.1.6. 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;

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

6.1.8. 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;

6.1.9. 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.

6.1.10. 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, que regula a locação de prédios urbanos.

6.2. Sustentabilidade:

6.2.1.A presente contratação não causará grandes impactos ambientais, não havendo desperdício, poluição ou possibilidade de mal-uso de matérias-primas. Apesar disso, mesmo que a locação em si possa não causar impactos ambientais diretos, é crucial considerar seu uso em conjunto com outras atividades humanas e adotar práticas energeticamente sustentáveis.

6.3. Da subcontratação:

6.3.1. Não será permitida a subcontratação na presente contratação.

6.4. Da participação de consórcio:

6.4.1. Não haverá possibilidade de participação de consórcio, considerando tratar-se de contratação direta, via inexigibilidade de licitação fundamentada na exclusividade do objeto a ser contratado, com prévio conhecimento pela Administração acerca do fornecedor (locador).

6.5. Dos direitos e obrigações do LOCATÁRIO:

6.5.1. Constitui direito do locatário o cumprimento das obrigações pelo locador, além do previsto no art. 104 da Lei nº 14.133/21.

6.5.2. Constituem obrigações do locatário:

6.5.2.1. 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;

6.5.2.2. 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;

6.5.2.3. Levar ao conhecimento do Locador as turbações de terceiros;

6.5.2.4. Pagar os encargos de energia elétrica, telefone e os demais de sua responsabilidade, após o início da locação e a ela correspondente;

6.5.2.5. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, tão logo identificado;

6.5.2.6. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si ou por terceiros;

6.5.2.7. 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;

- 6.5.2.8. Permitir a vistoria do Imóvel pelo Locador ou por seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora;
- 6.5.2.9. 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;
- 6.5.2.10. Realizar, durante o tempo da locação, a manutenção dos aparelhos de ar condicionado.

6.6. Dos direitos e obrigações do LOCADOR:

- 6.6.1. Constitui direito do locador receber o pagamento mensal conforme a Cláusula Nona deste Termo de Referência, além do cumprimento das obrigações pelo locatário.
- 6.6.2. Constituem obrigações do Locador:
 - 6.6.2.1. 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;
 - 6.6.2.2. Fazer as adaptações no imóvel, conforme solicitação do Departamento de Obras e Manutenção do Ministério Público do Estado do Pará, constante no Protocolo nº 1581/2023 (SIP).
 - 6.6.2.3. Realizar, durante o tempo da locação, a manutenção da bomba do poço artesiano;
 - 6.6.2.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
 - 6.6.2.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - 6.6.2.6. Responder por todos os débitos, vícios ou defeitos anteriores à locação ou ainda referentes ao período anterior à locação;
 - 6.6.2.7. 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,
 - 6.6.2.8. Permitir que o Locatário faça as adaptações necessárias no imóvel quando necessário e após notificação;
 - 6.6.2.9. 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.
 - 6.6.2.10. Responder pelas despesas extraordinárias, nos termos da Lei 8.245/1991.
 - 6.6.2.11. 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.
 - 6.6.2.12. 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)
 - 6.6.2.12.1. 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.

7. MODO DE EXECUÇÃO (art.6º, XXIII, alínea “e” da Lei 14.133/2021.)

- 7.1 A entrega do imóvel dar-se-á após emissão do termo de vistoria e da entrega das chaves.
- 7.2. Do termo de vistoria e da entrega das chaves.
 - 7.2.1. Após a assinatura do Contrato, o Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR.
 - 7.2.2. No Laudo de Vistoria constará relatório fotográfico, demonstrando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes.
 - 7.2.3. O Termo de Recebimento de Chaves pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR.
 - 7.2.4. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.
 - 7.2.5. A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída.

7.2.6. O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 5 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA.

7.2.7. Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega das chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito das chaves.

7.2.8. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, ressalvada a hipótese do subitem 6.1.6, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo.

7.2.9. A LOCATÁRIA obrigará-se a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido.

7.2.10. A LOCATÁRIA deverá entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas, caso o LOCADOR, sendo possível, não pretenda manter quaisquer desses serviços em funcionamento, deverá ser realizada a transferência imediata.

7.3. Da segurança da locação

7.3.1. O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR.

7.3.2. A alteração do locador, em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado, será efetuada por termo aditivo.

7.4. O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 15 (quinze) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento.

7.5. O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;

7.6. A locadora deverá corrigir, refazer ou substituir o objeto que apresentar quaisquer divergências com as especificações fornecidas, bem como realizar possíveis adequações necessárias, sem ônus para a LOCATÁRIA.

7.7. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

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

8. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei 14.133/2021, art.115, caput)

8.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila. (Lei 14.133/2021, art.115, §5º)

8.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei 14.133/2021, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

- 8.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei 14.133/2021, art.117, §1º)
- 8.5. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência. (Lei 14.133/2021, art.117, §2º)
- 8.6. O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.
- 8.7. O Locador será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante. (Lei n.º 14.133/2021, art.121)
- 8.8. Somente o Locador será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato (Lei n.º 14.133/2021, art. 121, caput).
- 8.9. A inadimplência do Locador em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei n.º 14.133/2021, art. 121, §1º).
- 8.10. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim. (IN SEGES n.º 98/2022).
- 8.11. O órgão ou entidade poderá convocar representante do Locador para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato. (IN SEGES n.º 98/2022).
- 8.12. Após a assinatura do contrato, se for o caso, a fiscalização convocará o Locador para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros (IN SEGES n.º 98/2022).
- 8.13. Antes do pagamento da nota fiscal ou da fatura, deverá ser observado o disposto no subitem
- 8.14. Além do disposto acima, a fiscalização contratual obedecerá às seguintes rotinas:
- 8.15.1. Para os contratos de locação de imóvel é necessário para envio do pagamento mensal de cada período de uso mensal, o preenchimento do "TERMO DE DECLARAÇÃO DE USO DE IMÓVEL ALUGADO PARA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA" e encaminhado ao Departamento Financeiro - DEFIN (GEDOC), a partir do dia **15 (quinze) de cada mês**, com antecedência razoável de pelo menos **05 (cinco) dias úteis** até o final do mês em que se pede o pagamento, afim de evitar que pedidos de um mês sejam processado no mês subsequente, o que poderá ocasionar descontos maiores nos valores a receber pelos proprietários, causando assim prejuízo desnecessário que poderá ser objeto de apuração de responsabilidade da fiscalização contratual.
- 8.15.2. Solicitações de pagamento enviadas depois de findado o mês do aluguel, ou até mesmo após o dia 25 do mês a ser pago, que não consigam ser processadas em tempo hábil pelo Departamento Financeiro, serão objetos de apuração de responsabilidade por parte da fiscalização.
- 8.15.3 A Fiscalização a cada período de 06 meses, ou quando houver necessidade, encaminhará ao Departamento de Obras e Manutenções do MPPA, relatório sucinto acerca das condições do imóvel para que assim possam ser evitados problemas futuros ou sanadas intercorrências recorrentes advindas da utilização do imóvel;
- 8.15.4. Sempre que a fiscalização atestar que o imóvel apresenta algum tipo de dano, avaria ou que sua utilização está comprometida para o fim que se destina, deverá imediatamente nos seguintes casos:
- 8.15.4.1. **Avárias/reparos a serem realizados pelo locatário(proprietário):** sempre que a fiscalização detectar conforme as cláusulas contratuais que determinada avaria/reparo no imóvel é de responsabilidade do locatário o seu reparo, a fiscalização deve comunicar o proprietário por escrito narrando o ocorrido e preferencialmente com fotos acerca dos fatos narrados, com prazo de até 48h para resposta e de início dos trabalhos de reparo, ao tempo em que comunicará a Divisão de Contratos para auxiliar nas tratativas com o locatário.
- 8.15.4.2. **Em caso de resposta negativa do locador**, ou mesmo de não resposta, a fiscalização deve oficiar à Administração Superior narrando os fatos, juntando a documentação da tomada de providências junto ao locador, para que o caso seja devidamente analisado e as providências cabíveis sejam adotadas.

8.15.4.3. **Avarias/reparos a serem realizados pelo locador (MPPA):** sempre que a fiscalização detectar conforme as cláusulas contratuais que determinada avaria/reparo no imóvel é de responsabilidade do locador o seu reparo, a fiscalização deve comunicar por escrito o Departamento de Obras e Manutenção do MPPA, narrando os fatos, juntando fotos caso necessário para demonstrar a avaria ou o reparo necessário que será analisado pelo Departamento que adotará as medidas necessárias para atendimento da demanda.

8.15.5. Sempre que determinada locação tiver que ter seu contrato rescindido, considerando que haverá a substituição por imóvel próprio ou nova locação, a fiscalização deverá contactar do Departamento de Obras, para juntos determinarem quando poderá acontecer a rescisão da locação atual e discutirem qual será o prazo ou data para a entrega do imóvel ao locatário.

8.15.6. Tendo sido definidos os períodos e/ou datas, a fiscalização deverá contactar o locatário por escrito, informando quando será rescindido o contrato. Tal comunicação deve ocorrer com o mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência da data prevista para a rescisão. Tendo sido definida a data para rescisão, deve ser encaminhado a Atividade de Licitação e Contratos, solicitação para que seja rescindido o contrato, informando a justificativa para rescisão, bem como a data proposta para que o contrato seja rescindido. Tendo o contrato sido rescindido e o imóvel já apto para entrega ao proprietário, a fiscalização procederá com a entrega das chaves do imóvel ao locatário no momento em que haverá a vistoria e ao final assinado o **Termo de Entrega de Chaves**, que será posteriormente encaminhado à Divisão de Contratos para arquivo na pasta do Contrato.

9. DO PAGAMENTO E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO

9.1. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis;

9.1.1. O aluguel será devido somente a partir da entrega das chaves do imóvel.

9.2. O pagamento somente será efetuado após atestado, por parte da fiscalização, que o documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR está de acordo com o estabelecido no instrumento contratual.

9.3. Caso seja verificado que o LOCADOR deixou de executar o objeto em consonância com este Termo de Referência ou com o Contrato, o pagamento ficará pendente, de forma parcial ou integral, até que as medidas saneadoras sejam providenciadas, sem prejuízo das sanções previstas no art. 156 da Lei n.º 14.133/2021, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

9.4. Em situações em que surgirem dúvidas ou discordâncias sobre a execução do objeto, seja quanto à dimensão, qualidade ou quantidade, a Administração irá solicitar ao LOCADOR a emissão de Nota Fiscal referente à parcela incontroversa para fins de liquidação e pagamento, conforme preconiza o art. 143 da Lei n.º 14.133/2021.

9.5. A fiscalização não atestará o último documento de cobrança referente ao aluguel até que o LOCADOR realize a correção de todas as eventuais pendências apontadas pela Fiscalização.

9.6. O LOCATÁRIO efetuará, quando do pagamento, as retenções tributárias nos percentuais previstos na legislação vigente e aplicável ao objeto da contratação.

9.7. O pagamento dos fornecedores de bens e prestadores de serviços dos órgãos da Administração Direta e Indireta do Estado do Pará será efetuado mediante crédito em conta corrente aberta no Banco do Estado do Pará S/A – BANPARÁ, conforme Decreto Estadual nº 877, de 31/03/2008.

9.7.1. Caso o prestador não possua conta no banco BANPARÁ, será cobrada pelo banco taxa referente ao DOC/TED, sendo o valor desta taxa automaticamente descontado no valor depositado para pagamento da prestação do serviço.

9.8. O pagamento será efetuado no prazo previsto no item 9.1, salvo atraso na liberação de recursos pela Secretaria de Estado da Fazenda – SEFA.

9.9. A Contratada deverá encaminhar, junto com a nota fiscal, os seguintes documentos:

9.9.1. Certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União;

9.9.2. Certidão negativa de débitos relativos às Contribuições Previdenciárias;

9.9.3. Certificado de regularidade do FGTS – CRF;

9.9.4. Certidão negativa de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

9.9.5. Certidão negativa de débitos com Fazenda Estadual;

9.9.6. Certidão negativa de débitos com a Fazenda Municipal;

9.9.7. As certidões constantes dos subitens 9.4.1 até 9.4.6 podem ser substituídas por consulta ao SICAF.

9.10. Ocorrendo erro nos documentos da cobrança (inclusive nota fiscal), este será devolvido e o pagamento será susgado para que o LOCADOR tome medidas necessárias, passando o prazo para o pagamento a ser contado a partir da data da reapresentação do mesmo;

9.11. Não efetuado o pagamento pelo LOCATÁRIO no prazo estabelecido no item 9.1, e desde que não haja culpa do LOCADOR, os valores correspondentes à fatura serão atualizados financeiramente com base no critério abaixo especificado:

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

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:

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

TX=Percentual da taxa anual=6%

10. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

10.1. Modalidade de licitação ou de contratação direta:

10.1.1. A locação do imóvel identificado no tópico 1 deste Termo de Referência dar-se-á por inexigibilidade de licitação em razão das características das instalações e por sua localização, na forma do inciso V do caput do art. 74 da Lei n.º 14.133/2021, estando presentes todos os requisitos constantes no § 5º do mesmo dispositivo legal.

10.1.2. A escolha do imóvel que se pretende *alugar* decorreu da necessidade do ente MPPA ter um espaço para a PJ de Novo Repartimento com estrutura melhor para realizar o atendimento da população desta cidade, espaço adequado, limpo, seguro e mais reservado para levar suas demandas, bem como local que garanta uma vida útil maior para os objetos que hoje atendem a PJ, como o veículo contratado para a unidade e entre outros equipamentos, haja vista que o forro do fórum possui goteiras e não temos autonomia para realizar consertos. Ainda sobre a autonomia, frisa-se que por funcionar dentro das instalações do fórum a PJ não tem recepcionista, o que reduz bruscamente a atividade dos servidores, nos termos do art. 74, §5º, III, da Lei 14.133/2021.

10.1.3. O imóvel possui as características singulares para funcionamento da PJ de Novo Repartimento, pois em decorrência de fase anterior, na busca de outros imóveis, restou configurado que o espaço é o único a ser passível de contratação de locação, já que possui proximidade com o Fórum, sua estrutura atende aos parâmetros de exigência de acessibilidade e segurança, comporta de maneira confortável todos os espaços de trabalho, seja técnico, seja administrativo, conforme layout elaborado pelo Departamento de Obras e Manutenção, realidade essa que não fora encontrada em outros imóveis, seja ele de natureza privada ou pública.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da presente contratação serão programadas em dotação orçamentária própria, previstas no orçamento do Ministério Público do Estado do Pará para o exercício do ano de 2024.

11.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

12. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. 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.

12.1.1. 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;

12.1.2. 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;

12.1.3. 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.

12.1.4. 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;

12.2. O descumprimento das obrigações e responsabilidades assumidas pelo Locador acarretará a aplicação de penalidade e medidas administrativas, por força do art. 104, IV e V, da Lei nº 14.133/2021.

12.2.1. 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.

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

12.4. Por força do previsto no art. 104 da Lei nº 14.133/2021, o locatário poderá rescindir unilateralmente o contrato nos termos do art. 138, I, da referida lei.

12.5. Poderá ainda haver a rescisão consensual do contrato, nos termos do art. 138, II, da Lei nº 14.133/2021.

13.DISPOSIÇÕES GERAIS/INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

13.1. Além do preço ofertado, nada mais poderá ser cobrado do Ministério Público, a qualquer título e a qualquer momento, para a perfeita execução do objeto contratado.

13.2. O interessado, antes de apresentar sua proposta, deverá analisar toda a documentação referente a presente contratação, dirimindo oportunamente todas as dúvidas, de modo a não incorrer em omissões que jamais poderão ser alegadas em favor de eventuais pretensões de acréscimo dos preços propostos, sendo de responsabilidade do Locador todos os encargos, taxas, impostos e outras despesas necessárias à locação.

Belém, 16 de Setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **PAULO SERGIO DOS SANTOS COSTA**
Data: 16/09/2024 15:23:45-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Paulo Sérgio dos Santos Costa
Diretor do Departamento de Administração