

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, E JOSÉ ELIAS DE SANTANA FILHO, COMO LOCADOR, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.

CONTRATO Nº 161/2024 - SGA

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, CNPJ nº 04.142.491/0001-66, com sede situada à 5ª Avenida, nº 750, Centro Administrativo da Bahia - CAB, Salvador - BA, neste ato representado pelo Superintendente de Gestão Administrativa, **André Luis Sant'Ana Ribeiro**, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **JOSÉ ELIAS DE SANTANA FILHO**, inscrito no CPF/MF sob o número [REDACTED], com endereço à Rua Pedro Longo, nº 110, Pituba, Itacaré/BA, doravante denominado **LOCADOR**, com base no Processo de Inexigibilidade de Licitação nº 061/2024, protocolado sob nº. 19.09.02678.0026082/2024-68, que, independentemente de transcrição, integra este instrumento, e observadas as disposições da Lei Estadual-BA nº 14.634/2023, da Lei Federal nº 14.133/2021, e, ainda, da Lei Federal nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, celebram o presente Contrato, mediante as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a Locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, para sediar a Promotoria de Justiça de Itacaré.

1.1.1 A locação objeto da contratação abrange imóvel comercial, possuindo uma área construída de aproximadamente 75,00m², com inscrição imobiliária nº 01.01.001.0391.001X de acordo com certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Itacaré Bahia.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas para o pagamento deste Contrato correrão por conta dos recursos da Dotação Orçamentária a seguir especificada:

Cód. Unidade Orçamentária/Gestora	Ação (P/A/OE)	Região	Destinação de Recursos	Natureza da Despesa
40.101/0003	2000	9900	100	33.90.36

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1 Estabelece-se o montante de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) como preço mensal do aluguel do imóvel consignado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**;

3.2 Os valores relativos ao IPTU e taxas condominiais não estão incluídos nos custos da presente contratação,

sendo de responsabilidade do **LOCADOR** a manutenção do pagamento destes valores;

3.3 O valor relativo às adaptações é de R\$ 48.850,00 (quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais), a serem ressarcidas pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** em 12 parcelas iguais e sucessivas de R\$ 4.070,83 (quatro mil e setenta reais e oitenta e três centavos);

3.4 O valor anual da contratação é de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), relativo aos valores mensais de aluguel;

3.4 O valor global estimado para o período de 60 (sessenta) meses de vigência da contratação, é de R\$ 288.850,00 (duzentos e oitenta e oito mil e oitocentos e cinquenta reais), relativo a 60 (sessenta) meses de aluguel, acrescido do montante de R\$ 48.850,00 (quarenta e oito mil, oitocentos e cinquenta reais) relativo aos custos com adaptações.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTOS E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

4.1 Os faturamentos mensais relativos ao objeto deste Contrato serão efetuados mediante apresentação de fatura ou nota de aluguel pelo **LOCADOR**, com indicação do mês sob referência, acompanhada das certidões relacionadas no **item 4.1.2** e demais documentações eventualmente cabíveis, e o respectivo pagamento se concluirá no prazo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada;

4.1.1 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo **LOCATÁRIO** será iniciado somente a partir da data da entrega do imóvel pelo **LOCADOR**, com todas as adaptações ajustadas entre as partes;

4.1.2 Verificando-se qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta **CLÁUSULA**, será considerada data da apresentação da documentação aquela na qual foi realizada a respectiva regularização;

4.2 O valor relativo ao pagamento das adaptações será pago na forma disciplinada no **item 3.3**;

4.3 O **LOCATÁRIO** realizará a retenção de impostos ou outras obrigações de natureza tributária, de acordo com a legislação vigente;

4.4 Os pagamentos serão efetuados mensalmente através de ordem bancária para crédito na conta bancária indicada pelo **LOCADOR**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia;

4.5 A atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**, em caso de mora, será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata tempore*, observado, sempre, o disposto no **item 4.1.3**;

4.5.1 Não serão considerados, para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, eventuais atrasos de pagamento no período de fechamento do exercício financeiro do Estado da Bahia, compreendido entre o final do mês de dezembro e o mês de janeiro do exercício subsequente, uma vez decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força do bloqueio de rotinas no Sistema Integrado de Planejamento, Contabilidade e Finanças do Estado da Bahia – FIPLAN, de utilização obrigatória pelo Ministério Público do Estado da Bahia para realização de pagamentos;

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS

5.1 A concessão de reajustamento, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, mediante aplicação do **IGPM/FGV**, observadas as disposições legais, e ainda:

5.1.1 Utilizar-se-á, como referência para o cálculo da variação do índice **IGPM-FGV**, 12 (doze) meses de transcurso da vigência contratual, com termo inicial e final conforme abaixo consignado:

5.1.1.1 Mês de início: janeiro;

5.1.1.2 Mês de término: dezembro;

5.1.2 Por ocasião das tratativas acerca da concessão de reajustamento, as partes poderão acordar a aplicação de percentual menor que o **IGPM/FGV**, ou, ainda, decidir pela manutenção do preço originalmente pactuado;

5.1.3 A variação do valor contratual para fazer face ao reajuste de preços não caracteriza alteração do mesmo, podendo ser registrada por simples apostila, dispensando a celebração de aditamento;

5.1.4 Quando, antes da data do reajustamento, tiver ocorrido revisão do contrato para manutenção do seu equilíbrio econômico-financeiro, exceto nas hipóteses de força maior, caso fortuito, agravação imprevista, fato da administração ou fato do príncipe, será a revisão considerada à ocasião do reajuste, para evitar acumulação injustificada;

CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente Contrato será de 60 (sessenta) meses, a contar da data da última assinatura pelas partes, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Aditivo Contratual.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

7.1 Manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo quando findo ou rescindido este contrato no estado que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

7.2 Não realizar qualquer obra que modifique a divisão do imóvel hoje existente ou sua estrutura, sem autorização prévia e por escrito do **LOCADOR**;

7.3 Pagar as despesas de consumo de água, esgoto, telefonia fixa, energia elétrica, e gás, quando for o caso, relativas ao imóvel locado;

7.3.1 O **LOCATÁRIO** fica ciente de que está inclusa na cobrança da taxa condominial o valor referente ao seguro patrimonial do imóvel, tendo como beneficiário o proprietário;

- 7.4 Levar ao conhecimento do **LOCADOR**, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como, as eventuais turbações de terceiros;
- 7.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, pontualmente, conforme prazos estipulados;
- 7.6 Responsabilizar-se por manter os bens próprios segurados, arcando com os custos da apólice;
- 7.7 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 7.8 Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus membros, servidores, visitantes ou prepostos, mediante prévia comunicação ao(s) **LOCADOR** (ES) e sem ônus ao mesmo;
- 7.9 Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, se for o caso, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, **LOCATÁRIO**;
- 7.10 Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, nas hipóteses legais de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento;
- 7.11 Celebrar contrato com as concessionárias de energia elétrica e água em nome próprio;
- 7.12 Apresentar ao **LOCADOR** a quitação e as solicitações de desligamento de energia elétrica e água, ao fim da relação locatícia;
- 7.13 Respeitar as normas do regulamento interno e convenção do condomínio.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8. O LOCADOR obriga-se a:

- 8.1 Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina;
- 8.2 Arcar com todas as despesas decorrentes de qualquer transação com o imóvel, ficando sob sua inteira responsabilidade o pagamento de quaisquer tributos relativos ao mesmo, que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;
- 8.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, estas somente quando autorizadas;
- 8.4 Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por este suportados;
- 8.5 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 8.6 Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua

entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

8.7 Fornecer, ao **LOCATÁRIO**, recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;

8.8 Responsabilizar-se pelo pagamento do IPTU e das taxas condominiais ordinárias e extraordinárias.

CLÁUSULA NONA - TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

9.1 Os tributos de qualquer natureza, inclusive Taxas e Contribuições de Melhorias, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do Contrato ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do **LOCADOR, com exceção da Taxa condominial e das parcelas relativas ao IPTU de obrigação do LOCATÁRIO;**

9.2 Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente contrato, devendo o **LOCADOR** fazer constar, em eventual contrato de promessa de compra e venda e na escritura de compra e venda, cláusula vinculando o adquirente ao presente Contrato, com a finalidade de observância de todos os termos pactuados neste instrumento;

9.3 Os herdeiros ou sucessores do **LOCADOR** também se obrigam a respeitar o presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

10.1 Nas hipóteses de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o **LOCATÁRIO** tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o **LOCADOR** dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca;

10.1.1 A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente;

10.2 O direito de preferência do **LOCATÁRIO** caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de até 30 (trinta) dias;

10.2.1 Ocorrendo aceitação da proposta, pelo **LOCATÁRIO**, a posterior desistência do negócio pelo **LOCADOR** acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes;

10.3 O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação;

10.4 O **LOCATÁRIO** preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel;

10.4.1 A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

11.1 Na forma das disposições estabelecidas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Estadual/BA nº 14.634/2023, o **CONTRATANTE** designará servidor(es), por meio de Portaria específica para tal fim, para a gestão e fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar a **CONTRATADA** sobre as irregularidades ou falhas que porventura venham a ser encontradas na execução deste instrumento.

11.2 Incumbe à fiscalização acompanhar e verificar a perfeita execução do contrato, em todas as suas fases, competindo-lhe, primordialmente:

11.2.1 Acompanhar o cumprimento dos prazos de execução descritos neste instrumento, e determinar as providências necessárias à correção de falhas, irregularidades e/ou defeitos, sem prejuízos das sanções contratuais legais;

11.2.2 Transmitir à **CONTRATADA** as instruções, e comunicar alterações de prazos ou roteiros, quando for o caso;

11.2.3 Promover, com a presença da **CONTRATADA**, a verificação dos serviços já efetuados;

11.2.4 Esclarecer as dúvidas da **CONTRATADA**, solicitando ao setor competente do **CONTRATANTE**, se necessário, parecer de especialistas;

11.2.5 Manter anotação 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;

11.2.6 Informar aos seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei Estadual de nº14.634/23; art.12, §2º e Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º);

11.3 A fiscalização, pelo **CONTRATANTE**, não desobriga a **CONTRATADA** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual;

11.3.1 A ausência de comunicação, por parte do **CONTRATANTE**, sobre irregularidades ou falhas, não exime a **CONTRATADA** das responsabilidades determinadas neste contrato;

11.4 O **CONTRATANTE** poderá recusar, sustar e/ou determinar o desfazimento/refazimento de serviços que não estejam sendo ou não tenham sido executados de acordo com as Normas Técnicas e/ou em conformidade com as condições deste contrato, ou ainda que atentem contra a segurança de terceiros ou de bens;

11.4.1 Qualquer serviço considerado não aceitável, no todo ou em parte, deverá ser refeito pela **CONTRATADA**, às suas expensas;

11.4.2 A não aceitação de algum serviço, no todo ou em parte, não implicará na dilação do prazo de execução, salvo expressa concordância do **CONTRATANTE**;

11.5 Para fins de fiscalização, o **CONTRATANTE** poderá solicitar à **CONTRATADA**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato;

11.6 A gestão e a fiscalização contratual observará, ainda, as normas e regulamentos internos do Ministério Público do Estado da Bahia que venham a ser publicados para disciplina da matéria.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

12.1 No caso de incêndio ou de ocorrência de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do **LOCATÁRIO**, se considerará:

12.1.1 Suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso, caso seja de interesse do **LOCATÁRIO**;

12.1.2 Extinto o presente Contrato, sem que ao **LOCADOR** assista o direito a qualquer indenização, salvo se comprovada a culpa do **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

13.1 O presente contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária, ou outro motivo de força maior. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para o **LOCATÁRIO**;

13.2 Rescindir-se-á, também, o contrato na hipótese de infração de qualquer de suas cláusulas, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes;

13.3 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, sob as seguintes condições:

13.3.1 Caso a devolução seja informada antes de completados 12 (doze) meses de locação, deverá o **LOCATÁRIO** pagar multa correspondente a 02 (dois) meses de aluguel;

13.3.2 Caso a devolução se processe após o transcurso de 12 (doze) meses de locação, não haverá o pagamento de multa pelo **LOCATÁRIO**, desde que estre faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR**, como o mínimo de 60 (sessenta) dias de antecedência;

13.4 A locação também poderá ser desfeita:

13.4.1 Por mútuo acordo, o qual não importará em indenização para quaisquer das partes;

13.4.2 Em decorrência da prática de infração legal, respondendo aquele que a praticou por eventuais prejuízos ou danos causados à outra parte;

13.4.3 Em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos por culpa do **LOCATÁRIO**, o qual deverá responder pela mora e/ou prejuízos decorrentes, ressalvado o quanto disposto no **item 4.4.1**;

13.4.3.1 Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 4.1 e seus subitens**;

13.3.4 Para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser



normalmente executadas com a permanência do **LOCATÁRIO** no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las. Em tais hipóteses, não haverá a imposição de indenização para quaisquer das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PUBLICIDADE

14. O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste instrumento no veículo oficial de publicações, nos termos da legislação federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15. Fica eleito o Foro da Cidade de Salvador-Bahia, que prevalecerá sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 O **LOCATÁRIO** não responderá por quaisquer compromissos assumidos perante terceiros pelo **LOCADOR**, ou seus prepostos, ainda que vinculados à execução do presente Contrato.

16.2 A inadimplência do **LOCADOR**, com relação a quaisquer custos, despesas, tributos, exigências ou encargos previstos neste contrato, não transfere ao **LOCATÁRIO** a responsabilidade pelo seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do contrato.

16.3 Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº. 8.245/1991, a Lei Estadual-BA nº 14.634/2023 e a Lei Federal nº 14.133/2021 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste contrato, em especial os casos omissos.

16.4 Não caracterizam novação eventuais variações do valor contratual resultantes de reajustamento ou revisão de preços, de compensações financeiras decorrentes das condições de pagamento nele previstas ou, ainda, de alterações de valor em razão da aplicação de penalidades.

E, por assim estarem justos e acordados, assinam o presente Contrato para que produza seus efeitos legais.

Salvador, datado e assinado digitalmente/eletronicamente.

LOCADOR
JOSÉ ELIAS DE SANTANA FILHO



Documento assinado digitalmente

JOSE ELIAS DE SANTANA FILHO
Data: 22/11/2024 13:01:33-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

LOCATÁRIO
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA
André Luis Sant'Ana Ribeiro
Superintendente de Gestão Administrativa

ANDRE LUIS SANT ANA RIBEIRO	ANDRE LUIS SANT ANA RIBEIRO
-----------------------------------	-----------------------------------



MINISTÉRIO PÚBLICO
DO ESTADO DA BAHIA

PORTARIA

PORTARIA Nº 582/2024

O SUPERINTENDENTE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais e, considerando o expediente nº 19.09.02678.0026082/2024-68, RESOLVE

Designar os servidores para atuarem na gestão e fiscalização do Contrato nº 161/2024, relativo à locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Itacaré.

GESTOR DO CONTRATO: Michela Cordeiro de Araújo, matrícula 351.495.

FISCAL(IS) TÉCNICO(S) E ADMINISTRATIVO(S): Christiane Padilha Ereias, matrícula 352.565.

SUPLENTE(S): Cristine Coelho Marques, matrícula 351.677.

Superintendência de Gestão Administrativa do Ministério Público do Estado da Bahia.

André Luis Sant'Ana Ribeiro

Superintendente de Gestão Administrativa

(Datado e assinado eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **André Luis Sant Ana Ribeiro** - Superintendente, em 25/11/2024, às 18:24, conforme Ato Normativo nº 047, de 15 de Dezembro de 2020 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1330278** e o código CRC **1091E32C**.