



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

Comunicação Interna nº 16 / DADM - EXEC ORÇAMENT - COORD - COORDENADOR DE EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA ADMINISTRATIVA - DIRETORIA ADMINISTRATIVA

Em 01 de setembro de 2023.

De: Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa

Para: Diretoria Administrativa

**Assunto: Locação de imóvel - Lauro de Freitas**

Prezada Diretora Administrativa,

Segue para deliberação o processo para contratação de Locação de imóvel para sediar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas.



Documento assinado eletronicamente por **Michela Cordeiro de Araújo** em 01/09/2023, às 15:18, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0781091** e o código CRC **F42A0D1C**.

## ENC: Locação Lauro de Freitas

Maria Amalia Borges Franco

Qui, 31/08/2023 14:16

Para: Michela Cordeiro <michela@mpba.mp.br>

Cc: André Luis Sant Ana Ribeiro <andre.ribeiro@mpba.mp.br>

Michela, prosseguir com a dispensa de licitação para a locação do imóvel de Lauro de Freitas.

Peço que elabore o contrato com os itens indicados pela DEA e DTI.

Atenciosamente,

**Maria Amalia Borges Franco**  
**Diretora Administrativa**  
**Superintendência de Gestão Administrativa**  
**Ministério Público do Estado da Bahia**  
**(71) 3103-0118**

---

**De:** André Luis Sant Ana Ribeiro <andre.ribeiro@mpba.mp.br>

**Enviado:** quinta-feira, 31 de agosto de 2023 12:32

**Para:** Maria Amalia Borges Franco <amalia@mpba.mp.br>

**Assunto:** RES: Locação Lauro de Freitas

@Maria Amalia Borges Franco, bom dia,

Já alinhado com o Gabinete, está autorizada a contratação nos moldes apresentados.

Atenciosamente,

**André Luís Sant'Ana Ribeiro**  
**Superintendente**  
**Superintendência de Gestão Administrativa**  
**Ministério Público do Estado da Bahia**  
**(71) 3103-0101/0102**  
**email: [andre.ribeiro@mpba.mp.br](mailto:andre.ribeiro@mpba.mp.br)**



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

---

**De:** Maria Amalia Borges Franco <amalia@mpba.mp.br>

**Enviada em:** quinta-feira, 31 de agosto de 2023 11:40

**Para:** André Luis Sant Ana Ribeiro <andre.ribeiro@mpba.mp.br>

**Assunto:** Locação Lauro de Freitas

Prezado André,

Após alinhamento realizado com as Diretorias Administrativa, de Engenharia e Arquitetura e de Tecnologia da Informação, ficou acordado que, por questões de economicidade de tempo e de recursos, todas as adaptações serão realizadas por parte do(s) locador(es), sendo que, do montante total do orçamento apresentado de R\$ 149.105,00, o valor de R\$ 62.550,00 será absorvido pelo(s) locador(es) e o restante de R\$ 86.555,00 será custeado pelo Ministério Público, cujo valor, caso haja aprovação da locação, será diluído em 12 parcelas de R\$ 7.212,92, em separado do efetivo valor de locação de R\$ 30.082,37 (aluguel + condomínio + IPTU).

Segue em anexo a planilha ajustada, após negociações junto a esta Diretoria Administrativa, a qual contempla as adaptações recomendadas.

Vale ressaltar que foram verificados pelas áreas técnicas que os custos levantados estão compatíveis com o mercado e que tais informações constarão posteriormente no processo sei 19.09.01973.0016989/2023-88.

Ficamos no aguardo de aprovação a fim de que possamos prosseguir com o processo específico no SEI de locação de imóvel.

Atenciosamente,

**Maria Amalia Borges Franco**  
**Diretora Administrativa**  
**Superintendência de Gestão Administrativa**  
**Ministério Público do Estado da Bahia**  
**(71) 3103-0118**

**RE: Adaptações recomendadas para o imóvel pretendente, LAURO DE FREITAS - SEI nº 19.09.01973.0016989/2023-88**

Diretoria Administrativa

Qua, 30/08/2023 17:32

Para: Claudio Brito <claudio.brito@auroconstrutora.com.br>; Maria Teresa Medrado Borges Netto <maria.netto@mpba.mp.br>

Cc: paulo.monteiro@auroconstrutora.com.br <paulo.monteiro@auroconstrutora.com.br>; Fernanda de Araújo Quadros <fernanda.quadros@mpba.mp.br>; Diretoria de Tecnologia da Informacao <dir.tecnologia@mpba.mp.br>; Promotoria de Justiça Lauro de Freitas <laurodefreitas@mpba.mp.br>

Prezado Cláudio,

Acuso o recebimento e informo que estarei reunindo com as áreas com breve retorno.

Atenciosamente,

**Maria Amalia Borges Franco**  
**Diretora Administrativa**  
**Superintendência de Gestão Administrativa**  
**Ministério Público do Estado da Bahia**  
**(71) 3103-0118**

---

**De:** Claudio Brito <claudio.brito@auroconstrutora.com.br>

**Enviado:** quarta-feira, 30 de agosto de 2023 17:24

**Para:** Maria Teresa Medrado Borges Netto <maria.netto@mpba.mp.br>

**Cc:** paulo.monteiro@auroconstrutora.com.br <paulo.monteiro@auroconstrutora.com.br>; Fernanda de Araújo Quadros <fernanda.quadros@mpba.mp.br>; Diretoria Administrativa <dir.administrativa@mpba.mp.br>; Diretoria de Tecnologia da Informacao <dir.tecnologia@mpba.mp.br>; Promotoria de Justiça Lauro de Freitas <laurodefreitas@mpba.mp.br>

**Assunto:** Re: Adaptações recomendadas para o imóvel pretendente, LAURO DE FREITAS - SEI nº 19.09.01973.0016989/2023-88

Boa tarde!

Retificando o valor do Locatário abaixo:

O locatário se responsabilizará pelo valor de R\$ 86.555,00 divididos em 12X iguais de R\$ 7.212,92, acrescido ao valor de locação (R\$25.000,00) + condomínio ( R\$ 4.278,43) e IPTU (R\$ 664,59).

No aguardo de um retorno positivo.

Atenciosamente.

Claudio Brito

Em qua., 30 de ago. de 2023 às 11:46, Claudio Brito <[claudio.brito@auroconstrutora.com.br](mailto:claudio.brito@auroconstrutora.com.br)> escreveu:

Bom dia!

conforme conversamos segue proposta:

Estaremos de acordo com a implementação das 31 adaptações e/ou reformas recomendadas;  
O Prazo necessário para a conclusão das respectivas adequações é de 60 dias a contar da assinatura do contrato;

O custo total necessário para a conclusão das respectivas adequações é de R\$ 149.105,00;

O Locador assumirá um custo de R\$ 62.550,00 da reforma e o valor de locação de R\$ 25.000,00 referente ao período dos 60 dias de reforma do imóvel, entregando o imóvel em condições de utilização;

O locatário se responsabilizará pelo valor de R\$ 96.555,00 divididos em 12X iguais de R\$ 8.046,25, acrescido ao valor de locação (R\$25.000,00) + condomínio ( R\$ 4.278,43) e IPTU (R\$ 664,59).

No aguardo de um retorno positivo.

Atenciosamente.

Claudio Brito

Em ter., 29 de ago. de 2023 às 17:09, Claudio Brito <[claudio.brito@auroconstrutora.com.br](mailto:claudio.brito@auroconstrutora.com.br)> escreveu:

Boa tarde!

conforme reunião de ontem segue:

Estaremos de acordo com a implementação das 31 adaptações e/ou reformas recomendadas;  
O Prazo necessário para a conclusão das respectivas adequações é de 60 dias a contar da assinatura do contrato;

O custo total necessário para a conclusão das respectivas adequações é de R\$ 149.105,00;

O Locador assumirá um custo de R\$ 50.000,00 da reforma e o valor de locação de R\$ 25.000,00 referente ao período dos 60 dias de reforma do imóvel, entregando o imóvel em condições de utilização;

O locatário se responsabilizará pelo valor de R\$ 99.105,00 divididos em 12X iguais de R\$ 8.258,75, acrescido ao valor de locação (R\$25.000,00) + condomínio ( R\$ 4.278,43) e IPTU (R\$ 664,59).

No aguardo de um retorno positivo.

Atenciosamente.

Claudio Brito

Em seg., 21 de ago. de 2023 às 19:00, Maria Teresa Medrado Borges Netto <[maria.netto@mpba.mp.br](mailto:maria.netto@mpba.mp.br)> escreveu:

Prezado Senhor Antônio Paulo Monteiro Melo, boa noite!

Após avaliação e estudo preliminar do imóvel localizado na **Rua Itagi, 599, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, 6º andar** – salas 601,602, 606 e Mezanino, Pitangueiras, município de Lauro de Freitas -BA, foram propostas algumas alterações arquitetônicas às salas comerciais e ao mezanino, originalmente de uso comercial, para adequação ao eventual uso institucional pelo MP-BA.

Encaminhamos abaixo a relação de adaptações e/ou reformas recomendadas, conforme desenho técnico anexo, a serem realizadas no imóvel:

1. Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;
2. Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;
3. Adequação das instalações elétricas, considerando 01 tomada dupla e 01 simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;
4. Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir patch-cords em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do switch;
5. Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar-condicionado;
6. Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
7. Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
8. Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
9. Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
10. Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
11. Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
12. Substituição de espelho do sanitário privativo;
13. Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
14. Execução de divisórias em drywall conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
15. Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6º pavimento;
16. Execução de drywall com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos

estagiários;

17. Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de drywall com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
18. Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
19. Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
20. Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
21. Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
22. Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
23. Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
24. Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
25. Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
26. Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
27. Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
28. Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
29. Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
30. Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
31. Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

Assim sendo, solicitamos a análise e manifestação formal do proprietário responsável pela proposta de locação do imóvel, acerca de eventual:

- Aprovação e autorização para realização das intervenções propostas, sem reversão ao estado original do imóvel ao final do contrato de locação;
- Execução das intervenções pelo proponente locador elencando:
  - Quais dos serviços listados acima podem ser realizados sob a sua responsabilidade;
  - Quais as estimativas de prazo e custo total necessário para a conclusão das respectivas adequações;
  - Data prevista para entrega final do imóvel e sua efetiva utilização.

A Promotoria de Lauro de Freitas segue em cópia, para ciência e acompanhamento da proposta de adequação a ser realizada no imóvel.

Estamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos necessários.

Favor acusar recebimento.

Atenciosamente,

***Maria Teresa M B Netto***

Analista Técnico / Arquitetura

Coordenação de Projetos

Diretoria de Engenharia e Arquitetura

Ministério Público do Estado da Bahia

# Locação nova sede da Promotoria de Lauro de Freitas - Edifício Mediterrâneo - Lauro de Freitas

Luciano Valadares Garcia

Seg, 10/07/2023 16:33

Para: Gabinete <gabinete@mpba.mp.br>; Procurador Geral de Justiça <pgj@mpba.mp.br>

Cc: Ana Paula Canna Brasil Motta <ana.motta@mpba.mp.br>; Oto Almeida Oliveira Junior <otoalmeida@mpba.mp.br>; Mauricio Cerqueira Lima <maulima@mpba.mp.br>; Maria Augusta Santos de Carvalho <maria@mpba.mp.br>; Ivana Silva Moreira <ivanas@mpba.mp.br>

 25 anexos (6 MB)

ESCRITÓRIO TECNOLÓGICO\_Sr. Paulo Monteiro\_Layout\_Opção 02\_31.01.08.dwg; Sala 601 Mediterrâneo Condomínio Julho 2023.pdf; Sala 602 Mediterrâneo Condomínio Julho 2023.pdf; Sala 606 Mediterrâneo Condomínio julho 2023.pdf; Sala 601 Mediterrâneo IPTU parcela 6 de 10.pdf; Sala 602 Mediterrâneo IPTU parcela 6 de 10.pdf; Sala 606 Mediterrâneo IPTU parcela 6 de 10.pdf; 20230616\_105920\_resized.jpg; 20230616\_105928\_resized.jpg; 20230616\_105909\_resized.jpg; 20230616\_105934\_resized.jpg; 20230616\_105948\_resized.jpg; 20230616\_110007\_resized.jpg; 20230616\_105957\_resized.jpg; 20230616\_110014\_resized.jpg; 20230616\_110016\_resized.jpg; 20230616\_110025\_resized.jpg; 20230616\_110046\_resized.jpg; 20230616\_110217\_resized.jpg; 20230616\_110120\_resized.jpg; 20230616\_110128\_resized.jpg; 20230616\_110110\_resized.jpg; 20230616\_110225\_resized.jpg; 20230616\_110242\_resized.jpg; 20230616\_111427\_resized.jpg;

Senhora Procuradora-Geral de Justiça,

Senhor Chefe de Gabinete do Ministério Público

Cumprimentando-os respeitosamente, na condição de Promotor de Justiça Coordenador de Lauro de Freitas, e com a devida aquiescência de todos os demais Promotores de Justiça da Comarca que nos leem em cópia, venho respeitosamente perante Vossas Excelências requer **autorização para mudança da Sede da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas**, para o prédio cujos dados encontram-se descritos no presente e mail.

Esclareço que a permanência da Sede da Promotoria de Justiça no prédio em que se encontra tornou-se inviável, por tratar-se de imóvel com problemas estruturais irreversíveis.

Aliado a isso, é forçoso reconhecer que a Sede da Promotoria de Justiça encontra-se em área considerada como fragilizada pela ação da criminalidade, tendo sido cada vez mais comum assaltos nas ruas adjacentes ao prédio, tudo conforme análise de segurança recentemente apresentada pelo serviço de inteligência do Ministério Público.

**Requeiro urgência na análise do presente requerimento, diante da escassez de espaços que possam atender a instalação da Promotoria de Justiça.**

**N. termos, pede deferimento.**

**Luciano Valadares  
Promotor Coordenador**

---

**De:** Natan Motta <natan.motta.imoveis@gmail.com>

**Enviado:** segunda-feira, 10 de julho de 2023 16:02

**Para:** Luciano Valadares Garcia <lgarcia@mpba.mp.br>

**Assunto:** Edifício Mediterrâneo - Lauro de Freitas

Prezado Dr. Luciano Garcia, boa tarde!

Em atendimento ao solicitado, segue as informações referente ao imóvel visitado na semana passada, visando a mudança de sede da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas:

**Localização:** Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical.

**Informações sobre o edifício:** portaria 24 hs, circuito de câmeras, AVCB, estacionamento rotativo para condôminos, estacionamento para visitantes gratuito, sala de reunião, auditório, sanitários coletivos e elevadores.

**Informações sobre as salas:** as 03 (três) salas possuem um total de 17 vagas no estacionamento para condôminos, estão conjugadas e no momento possuem as seguintes características:

- 6º andar com 355 m<sup>2</sup> de área, composto por recepção, 04 (quatro) salas menores, 01 (uma) sala com sanitário, 01 salão, copa, sanitário coletivo masculino, sanitário coletivo feminino, sanitário para pessoa com deficiência, aparelhos de ar-condicionado, varanda, escada de acesso ao mezanino;
- Mezanino com 200 m<sup>2</sup>, composto por 07 (sete) salas, 01 (um) salão, sanitário individual masculino, sanitário individual feminino, sala para CPD, aparelhos de ar-condicionado.

**Valores mensais para locação:**

- Aluguel: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)
- Condomínio: R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos)
- IPTU: R\$ 803,94 (oitocentos e três reais e noventa e quatro centavos)

**Observação:**

- O proprietário informou que ele pode adequar o espaço de acordo com layout necessário para atender a Promotoria de Justiça.

**Segue anexo:**

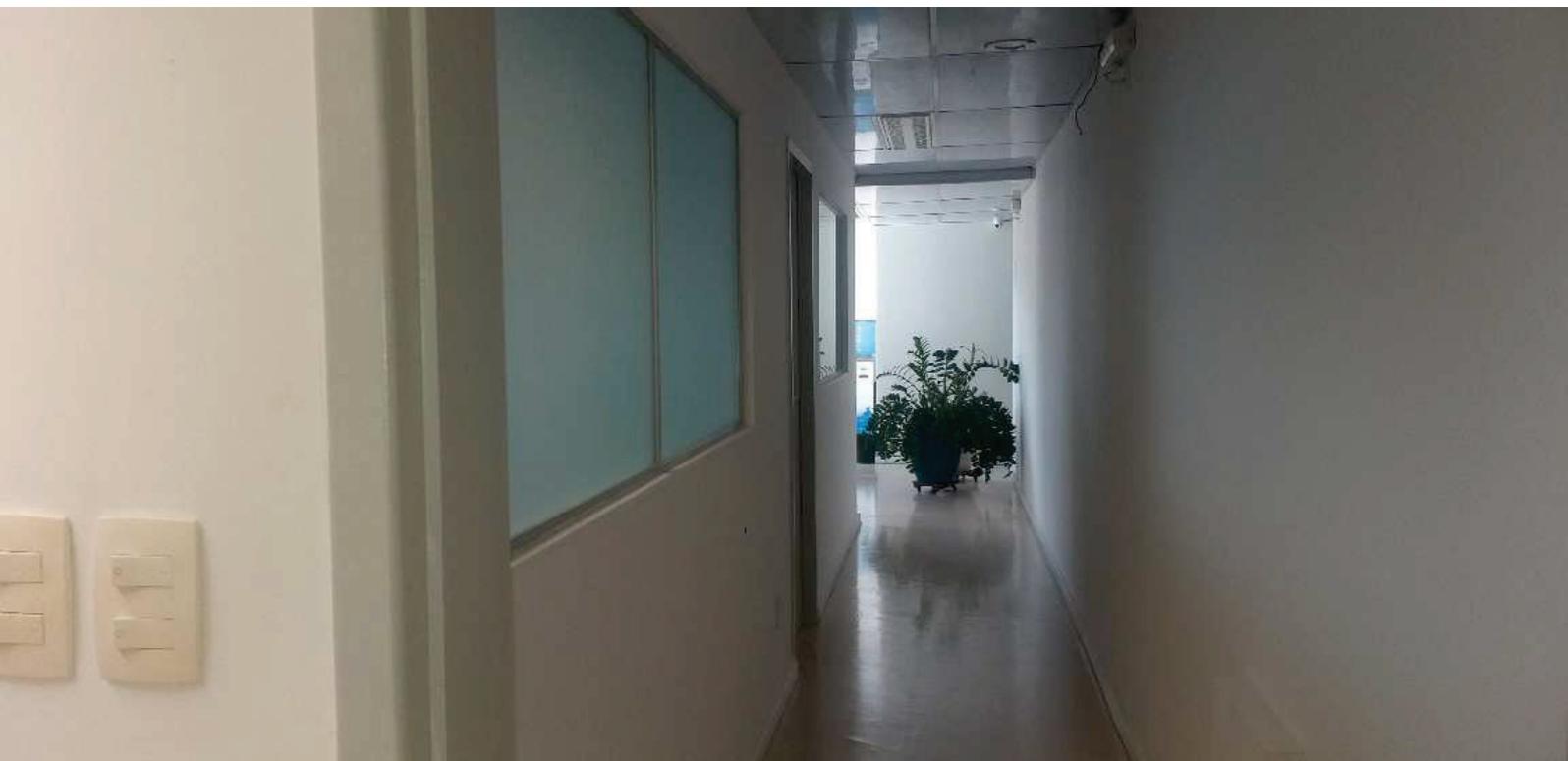
- a planta baixa fornecida pelo proprietário, em arquivo dwg;
- boletos dos condomínios das 03 (três) salas, vencimentos julho/23;
- boletos dos IPTUs das 03 (três) salas, vencimentos julho/23;
- fotos de alguns ambientes do imóvel.

Permanecemos à disposição.

Atenciosamente,

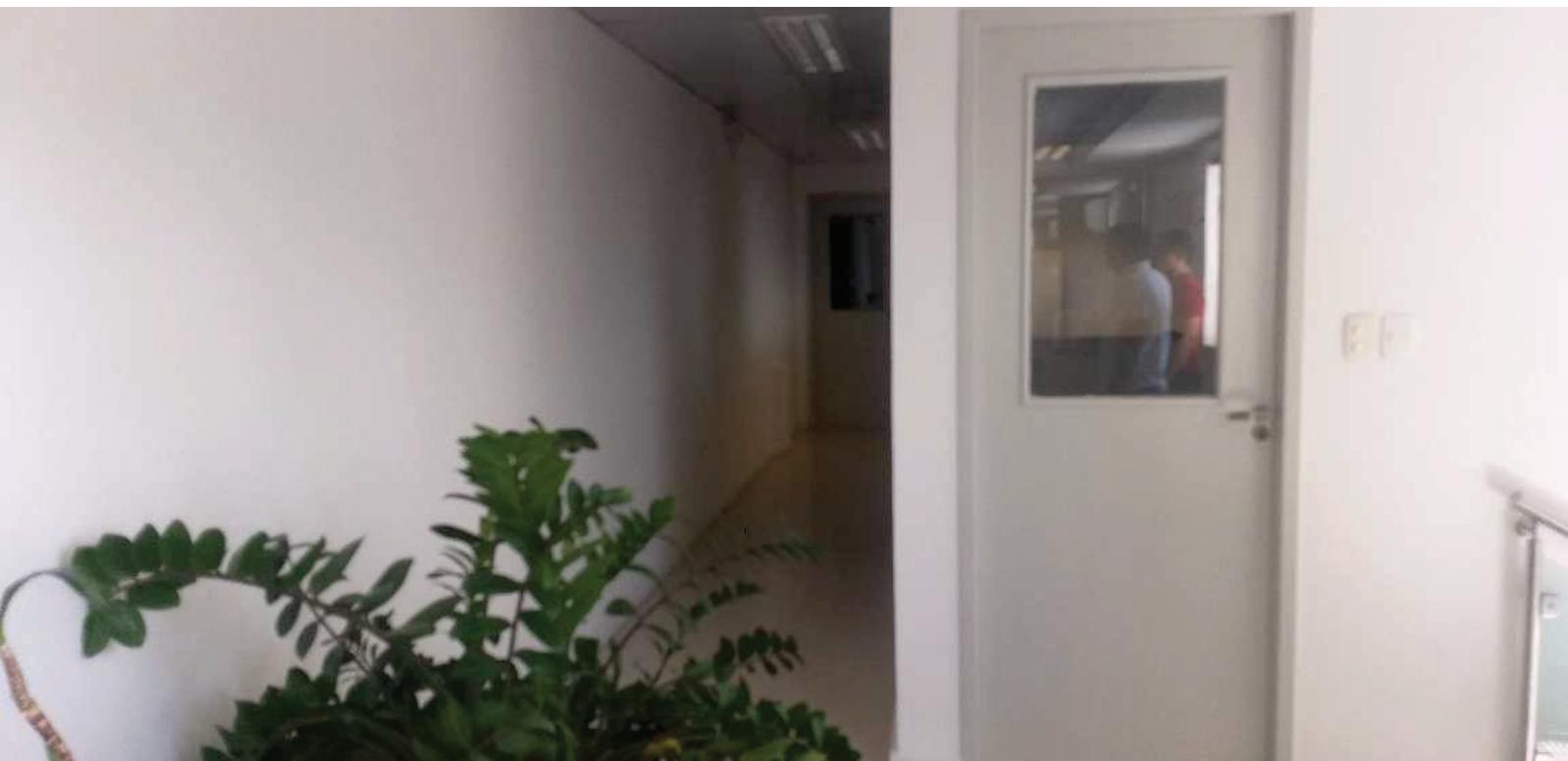
Natan Motta  
Creci/Ba 11.665  
71 **9.9199-9090**

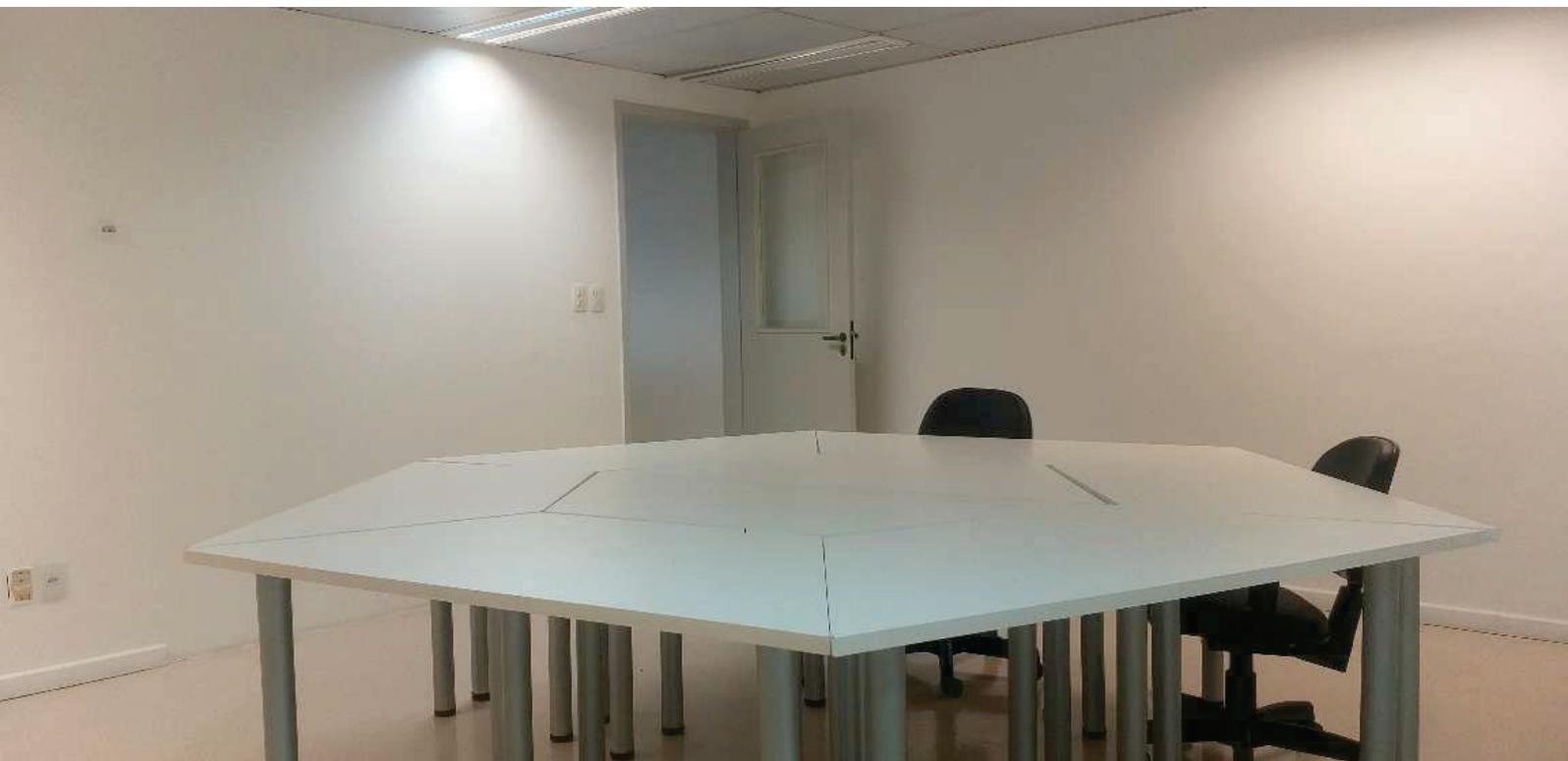




































# Multi Contabilidade e Consultoria Empresarial

**Recibo do Pagador**

07/2023

**Beneficiário**

 EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL (09160233000126) Rua Itagi Pitangueiras -  
 Lauro de Freitas BA 42701-370

 Unidade  
 SL 601

Composição da cobrança		Relógio de Ponto		250,00		
Taxa de Condomínio	1.801,70	Alarma			303,74	
DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS		Bebedouro			109,90	
DE 01/05/2023 ATÉ 31/05/2023; DETALHADO		Jardinagem			180,00	
VALOR		Manutenção do Poço			6.200,00	
Saldo em 30/04/2023	19.001,23	Despesas com Manutenção			2.732,15	
Receitas		Despesas com Manutenção Parcela 01/02			1.775,00	
Taxa de Condomínio	54.896,18	Despesas com Manutenção Parcela 02/02			1.775,00	
Taxa de Condomínio (venc. 4 /2023)	918,50	Total de Manutenção e Conservação			14.075,99	
Taxa de Condomínio (venc. 6 /2023)	1.462,03	Despesas Financeiras				
Juros	58,19	Tarifa de cobrança			625,00	
Juros (venc. 3 /2023)	1,26	Tarifa PIX-DOC-TED			10,75	
Juros (venc. 4 /2023)	12,99	Tarifa Mensal de Manutenção da Conta			30,00	
Multas	129,42	Total de Despesas Financeiras			665,75	
Multas (venc. 3 /2023)	1,83	Despesas Diversas				
Multas (venc. 4 /2023)	18,37	Material de Limpeza			1.852,88	
Multas e Infrações de condomínio (venc. 3 /2023)	91,50	Água Mineral			23,00	
Honorário Advocaticio	267,10	Honorário Jurídico			1.462,66	
Taxa Extra (venc. 6 /2023)	72,88	Honorários Administrativos			2.974,83	
Acordo	1.273,99	Coleta Resíduos Hospitalar			315,00	
Estorno bancário	30,95	Total de Despesas Diversas			6.628,37	
Rendimento de Aplicação	30,92	Despesas com Imobilizado				
Total de Receitas	59.266,11	Financiamento Energia Solar Parcela 04/36			3.693,77	
Despesas		Total de Despesas com Imobilizado			3.693,77	
Com Pessoal		Total de Despesas			67.228,67	
Salário	14.949,49	Mov. Líquido (Receitas-Despesas)			-7.962,56	
Hora extra	158,21	Saldo em 31/05/2023			11.038,67	
Rescisão	3.095,05	RESUMO FINANCEIRO				
FGTS	1.632,12	DE 01/05/2023 ATÉ 31/05/2023				
PIS	204,02	CONTA	SALDO ANT.	CRÉDITOS*	DÉBITOS*	SALDO FINAL
Vale Refeição	3.100,00	Bradesco	0,00	0,00	0,00	0,00
Vale Transporte	1.474,20	Sicoob	18.439,99	59.235,19	67.532,93	10.142,25
DCTF WEB	6.729,09	Caixa	161,24	1.000,00	745,74	415,50
Plano Saúde e Odontológico	5.354,06	Aporte Conta Ca	400,00	80,92	0,00	480,92
IRRF s- Folha	108,27	pital Sicoob				
Fardamento	64,25	Aplicação Finan	0,00	0,00	0,00	0,00
Fardamento 2 de 2	289,80	ceira RDC				
Exames	237,00	Saldo final	19.001,23	60.316,11	(68.278,67)	11.038,67
FGTS Rescisório	253,34	(*) Inclui transferência entre contas.				
Total de Com Pessoal	37.648,90					
Tarifas Públicas						
Energia elétrica	3.018,97					
Água e Esgoto	563,00					
Telefone	158,73					
Retenção Imposto Federal	675,29					
Internet	99,90					
Total de Tarifas Públicas	4.515,89					
Manutenção e Conservação						
Manutenção de Câmeras-Interfone	750,20					
Pagador	AURO PATRIMONIAL LTDA. (14399508000119)				N. Doc	46568
					(=) Valor cobrado	

**Vencimento**

05/07/2023

**Agência/Cod. beneficiário**

3292/00/0585238

**Nosso número**

0046568-7

**(=) Valor do documento**

1.801,70

**(-) Desconto**
**(-) Outras deduções/Abat.**
**(+) Mora/Multa/Juros**
**(+) Outros acréscimos**
**(=) Valor cobrado**

Destaque Aqui

Autenticação mecânica no verso

**756-0** | 75691.32926 01058.523802 04656.870013 1 94020000180170

Local para pagamento					Vencimento	
Pagável em qualquer banco até o vencimento					05/07/2023	
Beneficiário EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL (09160233000126) Rua Itagi Pitangueiras - Lauro de Freitas BA 42701-370					Agência/Cod. beneficiário	
					3292/00/0585238	
Data do documento	Nº do Documento	Espécie DOC	Aceite	Data processamento	Nosso número	
15/06/2023	46568	DM	N	26/06/2023	0046568-7	
Uso do banco	Carteira	Moeda	Quantidade	(x) valor	=(=) Valor do documento	
	1	R\$			1.801,70	
Instruções (Todas as informações deste bloquete são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)					(-) Desconto	
Após vencimento: Multa 2,00%= R\$36,03 Juros 0,033% a.d.= R\$0,59/dia					(-) Outras deduções/Abatimentos	
					(+) Mora/Multa/Juros	
					(+) Outros acréscimos	
					=(=) Valor cobrado	

**Pagador:** AURO PATRIMONIAL LTDA. (14399508000119)  
 Rua Itagi (SL 601 ) Pitangueiras  
 42701-370 Lauro de Freitas-BA

Código de baixa:

Sacador/Avalista:

Autenticação mecânica - Ficha de compensação



AURO PATRIMONIAL LTDA.  
Rua Itagi (SL 601 ) Pitangueiras  
42701-370 Lauro de Freitas-BA  
SL 601

EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL - SL 601  
Vencimento: 05/07/2023

00000000 0001

**Para uso dos correios**

<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Não procurado	Entregador
<input type="checkbox"/> Endereço insuficiente	<input type="checkbox"/> Ausente	
<input type="checkbox"/> Não existe nº indicado	<input type="checkbox"/> Falecido	
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/> Informação escrita por 3º	
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/> CEP errado ou não inform.	
Data	Registrado ao serviço postal em	



**Remetente**

Multi Contabilidade e Consultoria Empresarial  
SS LTDA  
Rua Itagi 599, Pitangueiras - Lauro de Freitas  
atendimento@multicontabilidade.net.br -  
7133796607 - 7130823201



# Multi Contabilidade e Consultoria Empresarial

**Recibo do Pagador**

07/2023

**Beneficiário**

 EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL (09160233000126) Rua Itagi Pitangueiras -  
 Lauro de Freitas BA 42701-370

 Unidade  
 SL 602

**Composição da cobrança**

Taxa de Condomínio 1.443,80

**DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS  
 DE 01/05/2023 ATÉ 31/05/2023; DETALHADO**
**VALOR**

Saldo em 30/04/2023 19.001,23

**Receitas**

Taxa de Condomínio	54.896,18
Taxa de Condomínio (venc. 4 /2023)	918,50
Taxa de Condomínio (venc. 6 /2023)	1.462,03
Juros	58,19
Juros (venc. 3 /2023)	1,26
Juros (venc. 4 /2023)	12,99
Multas	129,42
Multas (venc. 3 /2023)	1,83
Multas (venc. 4 /2023)	18,37
Multas e Infrações de condomínio (venc. 3 /2023)	91,50
Honorário Advocaticio	267,10
Taxa Extra (venc. 6 /2023)	72,88
Acordo	1.273,99
Estorno bancário	30,95
Rendimento de Aplicação	30,92
<b>Total de Receitas</b>	<b>59.266,11</b>

**Despesas**

Com Pessoal	
Salário	14.949,49
Hora extra	158,21
Rescisão	3.095,05
FGTS	1.632,12
PIS	204,02
Vale Refeição	3.100,00
Vale Transporte	1.474,20
DCTF WEB	6.729,09
Plano Saúde e Odontológico	5.354,06
IRRF s- Folha	108,27
Fardamento	64,25
Fardamento 2 de 2	289,80
Exames	237,00
FGTS Rescisório	253,34
<b>Total de Com Pessoal</b>	<b>37.648,90</b>
Tarifas Públicas	
Energia elétrica	3.018,97
Água e Esgoto	563,00
Telefone	158,73
Retenção Imposto Federal	675,29
Internet	99,90
<b>Total de Tarifas Públicas</b>	<b>4.515,89</b>
Manutenção e Conservação	
Manutenção de Câmeras-Interfone	750,20

Relógio de Ponto	250,00
Alarme	303,74
Bebedouro	109,90
Jardinagem	180,00
Manutenção do Poço	6.200,00
Despesas com Manutenção	2.732,15
Despesas com Manutenção Parcela 01/02	1.775,00
Despesas com Manutenção Parcela 02/02	1.775,00
<b>Total de Manutenção e Conservação</b>	<b>14.075,99</b>
Despesas Financeiras	
Tarifa de cobrança	625,00
Tarifa PIX-DOC-TED	10,75
Tarifa Mensal de Manutenção da Conta	30,00
<b>Total de Despesas Financeiras</b>	<b>665,75</b>
Despesas Diversas	
Material de Limpeza	1.852,88
Água Mineral	23,00
Honorário Jurídico	1.462,66
Honorários Administrativos	2.974,83
Coleta Resíduos Hospitalar	315,00
<b>Total de Despesas Diversas</b>	<b>6.628,37</b>
Despesas com Imobilizado	
Financiamento Energia Solar Parcela 04/36	3.693,77
<b>Total de Despesas com Imobilizado</b>	<b>3.693,77</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>67.228,67</b>
Mov. Líquido (Receitas-Despesas)	-7.962,56
<b>Saldo em 31/05/2023</b>	<b>11.038,67</b>

**RESUMO FINANCEIRO  
 DE 01/05/2023 ATÉ 31/05/2023**

CONTA	SALDO ANT.	CRÉDITOS*	DÉBITOS*	SALDO FINAL
Bradesco	0,00	0,00	0,00	0,00
Sicoob	18.439,99	59.235,19	67.532,93	10.142,25
Caixa	161,24	1.000,00	745,74	415,50
Aporte Conta Ca	400,00	80,92	0,00	480,92
pital Sicoob				
Aplicação Finan	0,00	0,00	0,00	0,00
ceira RDC				
<b>Saldo final</b>	<b>19.001,23</b>	<b>60.316,11</b>	<b>(68.278,67)</b>	<b>11.038,67</b>

(\*) Inclui transferência entre contas.

**Vencimento**

05/07/2023

**Agência/Cod. beneficiário**

3292/00/0585238

**Nosso número**

0046569-4

**(=) Valor do documento**

1.443,80

**(-) Desconto**
**(-) Outras deduções/Abat.**
**(+) Mora/Multa/Juros**
**(+) Outros acréscimos**
**(=) Valor cobrado**
**Pagador**  
 AURO PATRIMONIAL LTDA. (14399508000119)

 N. Doc  
 46569

Destaque Aqui

Autenticação mecânica no verso

**756-0** | 75691.32926 01058.523802 04656.940014 1 94020000144380

Local para pagamento					<b>Vencimento</b>
Pagável em qualquer banco até o vencimento					05/07/2023
<b>Beneficiário</b> EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL (09160233000126) Rua Itagi Pitangueiras - Lauro de Freitas BA 42701-370					<b>Agência/Cod. beneficiário</b> 3292/00/0585238
<b>Data do documento</b> 15/06/2023	<b>Nº do Documento</b> 46569	<b>Espécie DOC</b> DM	<b>Aceite</b> N	<b>Data processamento</b> 26/06/2023	<b>Nosso número</b> 0046569-4
<b>Uso do banco</b>	<b>Carteira</b> 1	<b>Moeda</b> R\$	<b>Quantidade</b>	<b>(x) valor</b>	<b>(=) Valor do documento</b> 1.443,80
<b>Instruções (Todas as informações deste bloquete são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)</b> Após vencimento: Multa 2,00%= R\$28,88 Juros 0,033% a.d.= R\$0,48/dia					<b>(-) Desconto</b>
					<b>(-) Outras deduções/Abatimentos</b>
					<b>(+) Mora/Multa/Juros</b>
					<b>(+) Outros acréscimos</b>
					<b>(=) Valor cobrado</b>

**Pagador:** AURO PATRIMONIAL LTDA. (14399508000119)  
 Rua Itagi (SL 602 ) Pitangueiras  
 42701-370 Lauro de Freitas-BA

Código de baixa:

Sacador/Avalista:

Autenticação mecânica - Ficha de compensação



AURO PATRIMONIAL LTDA.  
Rua Itagi (SL 602 ) Pitangueiras  
42701-370 Lauro de Freitas-BA  
SL 602

EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL - SL 602  
Vencimento: 05/07/2023

00000000 0001

**Para uso dos correios**

<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Não procurado	Entregador
<input type="checkbox"/> Endereço insuficiente	<input type="checkbox"/> Ausente	
<input type="checkbox"/> Não existe nº indicado	<input type="checkbox"/> Falecido	
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/> Informação escrita por 3º	
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/> CEP errado ou não inform.	
Data	Registrado ao serviço postal em	



**Remetente**

Multi Contabilidade e Consultoria Empresarial  
SS LTDA  
Rua Itagi 599, Pitangueiras - Lauro de Freitas  
atendimento@multicontabilidade.net.br -  
7133796607 - 7130823201



# Multi Contabilidade e Consultoria Empresarial

**Recibo do Pagador**

07/2023

**Beneficiário**

 EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL (09160233000126) Rua Itagi Pitangueiras -  
 Lauro de Freitas BA 42701-370

 Unidade  
 SL 606

**Composição da cobrança**

Taxa de Condomínio 1.032,93

**DEMONSTRATIVO DE RECEITAS E DESPESAS  
 DE 01/05/2023 ATÉ 31/05/2023; DETALHADO**
**VALOR**

Saldo em 30/04/2023 19.001,23

**Receitas**

 Taxa de Condomínio 54.896,18  
 Taxa de Condomínio (venc. 4 /2023) 918,50  
 Taxa de Condomínio (venc. 6 /2023) 1.462,03  
 Juros 58,19  
 Juros (venc. 3 /2023) 1,26  
 Juros (venc. 4 /2023) 12,99  
 Multas 129,42  
 Multas (venc. 3 /2023) 1,83  
 Multas (venc. 4 /2023) 18,37  
 Multas e Infrações de condomínio (venc. 3 /2023) 91,50  
 Honorário Advocaticio 267,10  
 Taxa Extra (venc. 6 /2023) 72,88  
 Acordo 1.273,99  
 Estorno bancário 30,95  
 Rendimento de Aplicação 30,92  
**Total de Receitas 59.266,11**
**Despesas**

 Com Pessoal  
 Salário 14.949,49  
 Hora extra 158,21  
 Rescisão 3.095,05  
 FGTS 1.632,12  
 PIS 204,02  
 Vale Refeição 3.100,00  
 Vale Transporte 1.474,20  
 DCTF WEB 6.729,09  
 Plano Saúde e Odontológico 5.354,06  
 IRRF s- Folha 108,27  
 Fardamento 64,25  
 Fardamento 2 de 2 289,80  
 Exames 237,00  
 FGTS Rescisório 253,34  
**Total de Com Pessoal 37.648,90**  
 Tarifas Públicas  
 Energia elétrica 3.018,97  
 Água e Esgoto 563,00  
 Telefone 158,73  
 Retenção Imposto Federal 675,29  
 Internet 99,90  
 Total de Tarifas Públicas 4.515,89  
 Manutenção e Conservação  
 Manutenção de Câmeras-Interfone 750,20

 Relógio de Ponto 250,00  
 Alarme 303,74  
 Bebedouro 109,90  
 Jardinagem 180,00  
 Manutenção do Poço 6.200,00  
 Despesas com Manutenção 2.732,15  
 Despesas com Manutenção Parcela 01/02 1.775,00  
 Despesas com Manutenção Parcela 02/02 1.775,00  
**Total de Manutenção e Conservação 14.075,99**  
 Despesas Financeiras  
 Tarifa de cobrança 625,00  
 Tarifa PIX-DOC-TED 10,75  
 Tarifa Mensal de Manutenção da Conta 30,00  
**Total de Despesas Financeiras 665,75**  
 Despesas Diversas  
 Material de Limpeza 1.852,88  
 Água Mineral 23,00  
 Honorário Jurídico 1.462,66  
 Honorários Administrativos 2.974,83  
 Coleta Resíduos Hospitalar 315,00  
**Total de Despesas Diversas 6.628,37**  
 Despesas com Imobilizado  
 Financiamento Energia Solar Parcela 04/36 3.693,77  
**Total de Despesas com Imobilizado 3.693,77**  
**Total de Despesas 67.228,67**  
 Mov. Líquido (Receitas-Despesas) -7.962,56  
**Saldo em 31/05/2023 11.038,67**
**RESUMO FINANCEIRO  
 DE 01/05/2023 ATÉ 31/05/2023**

CONTA	SALDO ANT.	CRÉDITOS*	DÉBITOS*	SALDO FINAL
Bradesco	0,00	0,00	0,00	0,00
Sicoob	18.439,99	59.235,19	67.532,93	10.142,25
Caixa	161,24	1.000,00	745,74	415,50
Aporte Conta Ca pital Sicoob	400,00	80,92	0,00	480,92
Aplicação Finan ceira RDC	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>19.001,23</b>	<b>60.316,11</b>	<b>(68.278,67)</b>	<b>11.038,67</b>

(\*) Inclui transferência entre contas.

**Vencimento**

05/07/2023

**Agência/Cod. beneficiário**

3292/00/0585238

**Nosso número**

0046573-4

**(=) Valor do documento**

1.032,93

**(-) Desconto**
**(-) Outras deduções/Abat.**
**(+) Mora/Multa/Juros**
**(+) Outros acréscimos**
**(=) Valor cobrado**
**Pagador**  
 AURO PATRIMONIAL LTDA. (14399508000119)

 N. Doc  
 46573

Destaque Aqui

Autenticação mecânica no verso

**756-0** | 75691.32926 01058.523802 04657.340016 1 94020000103293

Local para pagamento					<b>Vencimento</b>
Pagável em qualquer banco até o vencimento					05/07/2023
<b>Beneficiário</b> EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL (09160233000126) Rua Itagi Pitangueiras - Lauro de Freitas BA 42701-370					<b>Agência/Cod. beneficiário</b>
					3292/00/0585238
<b>Data do documento</b>	<b>Nº do Documento</b>	<b>Espécie DOC</b>	<b>Aceite</b>	<b>Data processamento</b>	<b>Nosso número</b>
15/06/2023	46573	DM	N	26/06/2023	0046573-4
<b>Uso do banco</b>	<b>Carteira</b>	<b>Moeda</b>	<b>Quantidade</b>	<b>(x) valor</b>	<b>(=) Valor do documento</b>
	1	R\$			1.032,93
<b>Instruções (Todas as informações deste bloquete são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)</b>					<b>(-) Desconto</b>
Após vencimento: Multa 2,00%= R\$20,66 Juros 0,033% a.d.= R\$0,34/dia					<b>(-) Outras deduções/Abatimentos</b>
					<b>(+) Mora/Multa/Juros</b>
					<b>(+) Outros acréscimos</b>
					<b>(=) Valor cobrado</b>

**Pagador:** AURO PATRIMONIAL LTDA. (14399508000119)  
 RUA ITAGI, nº 599, Lotes 25/26 PITANGUEIRAS  
 42701-370 Lauro de Freitas-BA

Código de baixa:

Sacador/Avalista:

Autenticação mecânica - Ficha de compensação



AURO PATRIMONIAL LTDA.  
RUA ITAGI, nº 599, Lotes 25/26 PITANGUEIRAS  
42701-370 Lauro de Freitas-BA  
SL 606

EDIFÍCIO MEDITERRÂNEO TRADE MEDICAL - SL 606  
Vencimento: 05/07/2023

00000000 0001

**Para uso dos correios**

<input type="checkbox"/> Mudou-se	<input type="checkbox"/> Não procurado	Entregador
<input type="checkbox"/> Endereço insuficiente	<input type="checkbox"/> Ausente	
<input type="checkbox"/> Não existe nº indicado	<input type="checkbox"/> Falecido	
<input type="checkbox"/> Desconhecido	<input type="checkbox"/> Informação escrita por 3º	
<input type="checkbox"/> Recusado	<input type="checkbox"/> CEP errado ou não inform.	
Data	Registrado ao serviço postal em	



**Remetente**

Multi Contabilidade e Consultoria Empresarial  
SS LTDA  
Rua Itagi 599, Pitangueiras - Lauro de Freitas  
atendimento@multicontabilidade.net.br -  
7133796607 - 7130823201



# PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Secretaria da Fazenda  
Coordenação Tributária

## CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS E DA DÍVIDA ATIVA DO MUNICÍPIO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Certidão passada em cumprimento ao despacho do (a) Sr (ª) Diretor (a) do Departamento de Receita e Arrecadação, datada em 01/09/2023, sob processo de nº .

Certificamos para os devidos fins de direito, que até a presente data a Pessoa Física / Jurídica AURO PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CPF/MF ou CNPJ/MF sob o nº. 14399508000119, atual contribuinte do imóvel de inscrição municipal nº. 4078000599S601, situado à RUA ITAGI Nº: 599 MED. TRADE & MEDICAL/SL.601 BAIRRO: PITANGUEIRAS QUADRA: 0009 LOTE: 25 E LOTEAMENTO: 41 - JARDIM BELO HORIZONTE, encontra-se quite com os tributos municipais referentes ao imóvel aqui identificado. Fica ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever em Dívida Ativa, quaisquer débitos que venham a ser apurados posteriormente, conforme estabelece o art. 301 da Lei Complementar nº. 1572/2015 - Código Tributário e de Rendas do Município de Lauro de Freitas.

Certidão Emitida via WEB

Nada mais para constar, em firmeza de que eu, , lavrei a presente em 01/09/2023 15:06:02, a qual vai assinada e conferida por mim, encerrada e subscrita pelo Diretor do Departamento de Receita e Arrecadação.

**Código de Controle:** 080345000057742320230901

**Emitida via Internet, às 15:06:01 hs, do dia 01/09/2023**

**Validade:** 90 dias.

### OBSERVAÇÃO:

- A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: <http://sefaz.laurodefreitas.ba.gov.br>;
- Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



## Certidão Negativa de Débitos Tributários

(Emitida para os efeitos dos arts. 113 e 114 da Lei 3.956 de 11 de dezembro de 1981 - Código Tributário do Estado da Bahia)

Certidão Nº: **20234983476**

RAZÃO SOCIAL	
<b>AURO PATRIMONIAL LTDA</b>	
INSCRIÇÃO ESTADUAL	CNPJ
	<b>14.399.508/0001-19</b>

Fica certificado que não constam, até a presente data, pendências de responsabilidade da pessoa física ou jurídica acima identificada, relativas aos tributos administrados por esta Secretaria.

Esta certidão engloba todos os seus estabelecimentos quanto à inexistência de débitos, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, ressalvado o direito da Fazenda Pública do Estado da Bahia cobrar quaisquer débitos que vierem a ser apurados posteriormente.

Emitida em 01/09/2023, conforme Portaria nº 918/99, sendo válida por 60 dias, contados a partir da data de sua emissão.

**AUTENTICIDADE DESTE DOCUMENTO PODE SER COMPROVADA NAS INSPETORIAS FAZENDÁRIAS  
OU VIA INTERNET, NO ENDEREÇO <http://www.sefaz.ba.gov.br>**

Válida com a apresentação conjunta do cartão original de inscrição no CPF ou no CNPJ da Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO

## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: AURO PATRIMONIAL LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 14.399.508/0001-19

Certidão n°: 45476372/2023

Expedição: 01/09/2023, às 15:02:15

Validade: 28/02/2024 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **AURO PATRIMONIAL LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° **14.399.508/0001-19**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

### INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS  
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: AURO PATRIMONIAL LTDA**  
**CNPJ: 14.399.508/0001-19**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.  
Emitida às 18:39:39 do dia 18/07/2023 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 14/01/2024.

Código de controle da certidão: **0323.F795.1001.2142**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

Voltar

Imprimir



## **Certificado de Regularidade do FGTS - CRF**

**Inscrição:** 14.399.508/0001-19  
**Razão Social:** AURO PATRIMONIAL LTDA  
**Endereço:** COL BOA UNIAO / CATU DE ABRANTES / SALVADOR / BA / 42841-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

**Validade:** 24/08/2023 a 22/09/2023

**Certificação Número:** 2023082406473882241283

Informação obtida em 01/09/2023 14:57:41

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:  
**[www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)**

LOJA COMERCIAL em LAURO DE FREITAS – BA, ESTRADA DO COCO – Comércio e indústria – Centro, Lauro de Freitas 1226313960 | OLX

## **LOJA COMERCIAL em LAURO DE FREITAS - BA**



**Imóvel Comercial – R\$ 32.000,00**

Valor mensal:

R\$ 32.000,00

Área: 450m<sup>2</sup>

Simulação valor por m<sup>2</sup>: R\$ 71,11

[TY-PONTO COMERCIAL PARA LOCAÇÃO NO LAURO DE FREITAS - Comércio e indústria - Recreio Ipitanga, Lauro de Freitas 1225229318 | OLX](#)



**Imóvel Comercial – R\$ 35.000,00**

Valor mensal:

R\$ 35.000,00

Área: 55m<sup>2</sup>

Simulação valor por m<sup>2</sup>: R\$ 636,36

Prédio para alugar, 700 m<sup>2</sup> por R\$ 35.000/mês - Estrada Do Coco - Lauro de Freitas/BA - Comércio e indústria - Vilas do Atlântico, Lauro de Freitas 1193121077 | OLX



**Imóvel Comercial – R\$ 35.000,00**

Valor mensal: R\$ 35.000,00

Área: 700m<sup>2</sup>

Simulação valor por m<sup>2</sup>: R\$ 50,00



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO:

1.1 Locação de Imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas, localizado à Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, perfazendo área construída de aproximadamente 555,00 m<sup>2</sup>.

### 2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAR:

2.1 A locação visa atendimento de demanda da Promotoria de Justiça Lauro de Freitas-BA.

2.2 O serviço será prestado pela **AURO PATRIMONIAL LTDA**, por meio do qual o Ministério Público do Estado da Bahia determina as condições de execução dos serviços, as especificidades, bem como os seus prazos, tudo para garantir a plena prestação dos serviços contratados.

2.3. Ressalte-se que a necessidade de mudança do imóvel ora locado, situado à Rua Dois de Fevereiro, nº 66, Centro, Lauro de Freitas-BA, decorre de solicitação da promotoria de justiça, a qual pleiteia melhores condições físicas para atendimento ao público da localidade, bem como melhores condições de trabalho para os membros e servidores.

### 3. DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação será efetuada mediante dispensa de licitação, com base no art. 59, Inciso VII, da Lei Estadual nº 9433/2005 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

### 4. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO LOCADOR



4.1 A escolha do Imóvel decorreu da localização e bom estado de conservação com base no relatório elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA e Laudo de Avaliação Imobiliário.

4.2 O **Locador** Será a **AURO PATRIMONIAL LTDA, CNPJ Nº 14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000.

## 5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

5.1 Observa-se que atualmente as Promotorias de Justiça de Lauro de Freitas localizam-se encontram-se com problemas estruturais irreversíveis para abrigar de maneira uniforme todas as unidades daquele órgão ministerial. Não obstante, cumpre destacar que os preços praticados na presente contratação se encontram na média do mercado, tendo em vista relatório de vistoria anexo, o que justifica o preço.

## 6. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

6.1 O valor mensal para esta contratação será de R\$ 36.491,35 (trinta e seis mil e quatrocentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos ) referente ao condomínio e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) que equivale ao valor das adaptações no montante total de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos)

6.2 O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil e oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta um mil e trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRI	QUA	VALOR -	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
--------	-----	---------	-------	-------	-------	-------



<b>ÇÃO</b>	<b>NTID ADE</b>	<b>IPTU</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>ADAPTAÇ ÕES (12 MESES)</b>	<b>TOTAL PARA 5 ANOS</b>
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 25.000,00	R\$ 351.341,16	86.555,04	R\$ 1.491.919,68

## 7. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

7.1 A presente contratação será formalizada através da elaboração de instrumento contratual, com vigência de 05 (cinco) anos.

## 8. DO REGIME E DA FORMA DE EXECUÇÃO:

8.1 A utilização do imóvel ocorrerá diariamente, no horário compreendido e determinado pela Promotoria, no seguinte endereço:

Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical

## 9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

<b>Cód. Unidade Orçamentária/ Gestora</b>	<b>Ação (P/A/ OE)</b>	<b>Região</b>	<b>Destinação de Recursos</b>	<b>Natureza da Despesa</b>
40.101.0003	03.122.503.2 000	9900	1.500.0.100.00000 0.00.00.00	33.90.39. 000

## 10. DA VIGÊNCIA:

10.1 A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 16 de setembro de 2028, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

10.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



## 11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E RETENÇÃO DE TRIBUTOS

11.1 Os pagamentos mensais relativos ao objeto deste Contrato serão efetuados mediante apresentação de **nota de aluguel** pelo(s) LOCADOR(ES), e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

11.1.1 No caso de ausência de apresentação da fatura/nota de aluguel pelo(s) LOCADOR(ES) em determinado mês, poder-se-á, a critério do LOCATÁRIO, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão;

11.1.2 Mensalmente, havendo alguma pendência impeditiva do pagamento, será considerada como data da documentação, aquela na qual ocorreu a respectiva regularização;

11.1.3 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo LOCATÁRIO será **iniciado em 15 de novembro de 2023**, desde que ocorra a entrega do imóvel de acordo com o relatório da engenharia.

11.1.3.1 Após a entrega do imóvel, o(s) LOCADOR(ES) terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações em até 30 (trinta) dias após a data da efetiva entrega das chaves.

11.1.4 Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) LOCADOR(ES), somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o LOCATÁRIO atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

11.3 Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta-corrente e agência indicada pelo (s) LOCADOR (ES), preferencialmente em banco de movimentação oficial de



recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado;

11.4 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 temporis*, ressalvado o quanto disposto no item 11.1.3;

11.4.1 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 estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

12. O LOCADOR obriga-se a:

12.1 Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO, relativas à execução dos serviços de:

12.1.1 Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

12.1.2 Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

12.1.3 Adequação das instalações elétricas, considerando 01 tomada dupla e 01 simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

12.1.4 Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir patch-cords em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do switch;



- 12.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar-condicionado;
- 12.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 12.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 12.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 12.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 12.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 12.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 12.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 12.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 12.1.14 Execução de divisórias em drywall conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 12.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 12.1.16 Execução de drywall com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 12.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de drywall com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 12.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 12.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 12.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 12.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;



12.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;

12.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;

12.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;

12.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;

12.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;

12.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;

12.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;

12.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;

12.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;

12.1.31. Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias. Assim sendo, solicitamos a análise e manifestação formal do proprietário responsável pela proposta de locação do imóvel, acerca de eventual:

- Aprovação e autorização para realização das intervenções propostas, sem reversão ao estado original do imóvel ao final do contrato de locação;
- Execução das intervenções pelo proponente locador elencando: Quais dos serviços listados acima podem ser realizados sob a sua responsabilidade; Quais as estimativas de prazo e custo total necessário para a conclusão das respectivas adequações; Data prevista para entrega final do imóvel e sua efetiva utilização.

**12.2** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**12.3** Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;



12.4 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

12.5 Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

12.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

12.8 Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

12.12 Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

### **13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

13. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

13.1 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto no **item 12.1 deste** Termo de Referência;

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



13.3 Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

13.4 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;

13.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

13.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

13.7 Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas relativas ao imóvel;

13.8 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

13.9 Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste contrato;

13.10 Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato.

#### **14. TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**

14.1 Os tributos de qualquer natureza, 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**.

14.2 Na hipótese de alienação do imóvel, o **LOCADOR** deverá fazer constar na escritura de compra e venda, cláusula vinculando o adquirente ao presente Contrato, com a finalidade de observância do que fora pactuado



neste instrumento;

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

## **15. DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**

15.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

15.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

15.1.3 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;

15.1.4 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.

15.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) LOCADOR(ES), dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo LOCATÁRIO, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.



15.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## 16. DA EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO

**16.1** O Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, 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.

**16.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação à LOCADORA com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

## 17. DOS DOCUMENTOS CONTRATUAIS

17.1 Integram o presente Contrato como se nele estivessem transcritos todos os documentos do procedimento de **Dispensa de Licitação nº. 105/2023** e seus anexos.

## 18. SALDO ORÇAMENTÁRIO

18.1 O saldo orçamentário do exercício de 2023 disponível na PAOE 2000, **Elemento de Despesa 33.90.39 é de R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**, suficientes para atender a demanda do objeto contratual, visto que a previsão de início de pagamento do aluguel é a partir de **novembro/2023**, ficando as demais parcelas custeadas com os recursos orçamentários dos exercícios subsequentes.

## 19. DA FISCALIZAÇÃO

19.1 O **LOCATÁRIO** designa os servidores abaixo relacionados como fiscal e suplente:

**FISCAL:** **MATRÍCULA:**

**SUPLENTE:** **MATRÍCULA:**



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

Salvador, 01 de setembro de 2023.

---

**Michela Cordeiro de Araújo**

Gerente

Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa

Formulário de Informações Orçamentárias

**Projeto / Ação / Atividade (número e nome):**

2000 - Manutenção de Serviços Técnicos e Administrativos

**Código da Unidade Orçamentária:**

40.101-Superintendência de Gestão Administrativa

**Código da Unidade Gestora:**

003-Diretoria Administrativa do Ministério Público

**Saldo Orçamentário:**

634.159,46

**Natureza da Despesa:**

33.90.39.000

**Responsável pela Informação:**

MICHELA CORDEIRO DE ARAÚJO

**Responsável pela Unidade Gestora:**

MARIA AMALIA BORGES FRANCO

**Número Sequencial da Dispensa / Inexigibilidade (Unidade Gestora):**

105/2023 - DADM



Documento assinado eletronicamente por **Michela Cordeiro de Araújo** em 01/09/2023, às 14:43, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0781214** e o código CRC **A5CB2FAD**.

## DESPACHO

### INFORMAÇÃO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

À Diretoria Administrativa,

Objetivando a instrução do presente processo, segue informações orçamentárias extraídas do FIPLAN/PLAN60:

**A despesa no valor total de R\$ 1.491.919,68 (um milhão, quatrocentos e noventa e um mil novecentos e dezenove reais e sessenta e oito centavos) será custeada pelo:**

**PAOE:** 2000 - Manutenção de Serviços Técnicos e Administrativos

**Objetivo do PAOE:** Atender despesas administrativas e outros serviços auxiliares, bem como de assessoramento e controle

**Unidade Orçamentária:** 40.101 - Superintendência de Gestão Administrativa - Superintendência

**Unidade Gestora:** 0003 - Diretoria Administrativa do Ministério Público

**Região/Fonte:** 9900 - Estado

**Destinação:** 1.500.0.100.000000.00.00.00

**Elemento de despesa:** 33.90.39.000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

**Saldo orçamentário:** R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)

Para fins de esclarecimentos as despesas serão realizadas nos exercícios de:

- 2023, no valor: R\$ 72.982,70 (setenta e dois mil novecentos e oitenta e dois reais e setenta centavos);
- 2024, no valor: R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos);
- 2025, no valor: R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos);
- 2026, no valor: R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos);
- 2027, no valor: R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos);
- 2028, no valor: R\$ 364.913,50 (trezentos e sessenta e quatro mil novecentos e treze reais e cinquenta centavos).

O saldo informado é suficiente para custear as despesas no presente exercício, correndo as demais com os recursos dos exercícios subsequentes.



Documento assinado eletronicamente por **Michela Cordeiro de Araújo** em 01/09/2023, às 15:14, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0781225** e o código CRC **97D712AB**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

### DESPACHO

Encaminhe-se o presente expediente à DCCL - Contratos, para análise e elaboração de minuta, conforme termo de referência 0781204 anexo.

**Maria Amalia Borges Franco**

Diretora Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **Maria Amalia Borges Franco** em 01/09/2023, às 55:09, conforme o Art. 10º, de 57 de Dezembro de 2020 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser verificada no site [https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_consultar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_consultar&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código de verificação **0782841** e o código CRC **02EADAE5**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins, que procedemos à consulta da situação da empresa contratada, **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ **14.399.508/0001-19**, e de seus respectivos sócios, no que diz respeito à eventual aplicação de sanção administrativa de impedimento ou suspensão do direito de contratar com a Administração Pública (docs anexos - 0783600), não tendo sido encontrados registros neste sentido. Ressaltamos, no que diz respeito a sanções eventualmente aplicadas por este Ministério Público Estadual, que após consulta à publicação relativa a fornecedores sancionados através do link <https://www.mpba.mp.br/area/licitacao/biblioteca/1732>, igualmente não foram encontradas restrições à referida empresa.

Milena Mª Cardoso do Nascimento  
Assistente Técnico-Administrativo  
Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios  
Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações



Documento assinado eletronicamente por **Milena Maria Cardoso do Nascimento** em 01/09/2023, às 51:13, conforme o Art. 10º, de 57 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código de acesso **0783597** e o código CRC **6747E95F**.

## DESPACHO

Trata-se de procedimento visando a contratação de locação de imóvel urbano não residencial para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas-BA. Diante do exposto, e, após análise da instrução do processo em epígrafe, identificamos o que segue:

1. Recomendamos a juntada do Termo de Referência também em formato PDF, oferecendo assim, melhor visualização do documento nos autos do procedimento.
2. Solicitamos renomear os documentos "anexo 1,2,3,4,5 e 6" na árvore do procedimento.
3. Verificar a pertinência da redação abaixo, contida no item 12.1.31 do Termo de referência, uma vez que parece se tratar de conteúdo de questionamento entre as partes e não de obrigação do locatário.

*Assim sendo, solicitamos a análise e manifestação formal do proprietário responsável pela proposta de locação do imóvel, acerca de eventual:*

*Aprovação e autorização para realização das intervenções propostas, sem reversão ao estado original do imóvel ao final do contrato de locação;*

*Execução das intervenções pelo proponente locador elencando: Quais dos serviços listados acima podem ser realizados sob a sua responsabilidade; Quais as estimativas de prazo e custo total necessário para a conclusão das respectivas adequações; Data prevista para entrega final do imóvel e sua efetiva utilização.*

4. No que diz respeito ao item 6 do Termo de Referência, solicitamos a revisão do valor indicado como o montante **total para 5 anos**, qual seja, R\$ 1.491.919,68, considerando que, conforme tabela que segue abaixo, da soma dos valores informados, salvo engano, restou o seguinte:

ANO	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
1º	R\$ 36.491,35	R\$ 437.896,20
2º	R\$ 29.278,43	R\$ 351.341,16
3º	R\$ 29.278,43	R\$ 351.341,16
4º	R\$ 29.278,43	R\$ 351.341,16
5º	R\$ 29.278,43	R\$ 351.341,16
<b>VALOR GLOBAL CONTRATO</b>		<b>R\$ 1.843.260,84</b>

Neste sentido, sendo confirmada a necessidade de ajuste, solicitamos a correção do despacho nº 0781225, que menciona o supracitado montante.

5. No item 10 do Termo de referência, solicitamos o ajuste na indicação do prazo final de vigência, a fim de indicar data anterior a data do início do prazo. Ex: a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028.

Após, solicitamos, a devolução do procedimento à esta Coordenação para análise dos ajustes realizados e posterior encaminhamento da minuta contratual.

Orientamos, ainda, que **os novos documentos deverão ser incluídos após o despacho desta Coordenação e que os documentos a serem retificados não sejam excluídos do expediente** de modo a preservar o histórico documental dos documentos anexados ao processo, pois os mesmos são objeto de análise e manifestação de outras unidades administrativas.

Thalita Brito Caldas  
Assistente Técnico-Administrativo  
Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios  
Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações



Documento assinado eletronicamente por **Thalita Brito Caldas** em 01/09/2023, às 5: 8 f, conforme Nto v ormatiº nº 4017, de 5: de Dezembro de 2020 - Ministério Público do Estado da Bahia.



Na 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código de verificação 0783535 e o código CRC D5705C3D.



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO:

1.1 Locação de Imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas, localizado à Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, perfazendo área construída de aproximadamente 555,00 m<sup>2</sup>.

### 2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAR:

2.1 A locação visa atendimento de demanda da Promotoria de Justiça Lauro de Freitas-BA.

2.2 O serviço será prestado pela **AURO PATRIMONIAL LTDA**, por meio do qual o Ministério Público do Estado da Bahia determina as condições de execução dos serviços, as especificidades, bem como os seus prazos, tudo para garantir a plena prestação dos serviços contratados.

2.3. Ressalte-se que a necessidade de mudança do imóvel ora locado, situado à Rua Dois de Fevereiro, nº 66, Centro, Lauro de Freitas-BA, decorre de solicitação da promotoria de justiça, a qual pleiteia melhores condições físicas para atendimento ao público da localidade, bem como melhores condições de trabalho para os membros e servidores.

### 3. DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação será efetuada mediante dispensa de licitação, com base no art. 59, Inciso VII, da Lei Estadual nº 9433/2005 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

### 4. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO LOCADOR



4.1 A escolha do Imóvel decorreu da localização e bom estado de conservação com base no relatório elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA e Laudo de Avaliação Imobiliário.

4.2 O **Locador** Será a **AURO PATRIMONIAL LTDA, CNPJ Nº 14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000.

## 5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

5.1 Observa-se que atualmente as Promotorias de Justiça de Lauro de Freitas localizam-se encontram-se com problemas estruturais irreversíveis para abrigar de maneira uniforme todas as unidades daquele órgão ministerial. Não obstante, cumpre destacar que os preços praticados na presente contratação se encontram na média do mercado, tendo em vista relatório de vistoria anexo, o que justifica o preço.

## 6. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

6.1 O valor mensal para esta contratação será de R\$ 36.491,35 (trinta e seis mil e quatrocentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos ) referente ao condomínio e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) que equivale ao valor das adaptações no montante total de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos)

6.2 O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil e oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta um mil e trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRI	QUA	VALOR -	VALOR	VALOR	VALOR	VALOR
--------	-----	---------	-------	-------	-------	-------



<b>ÇÃO</b>	<b>NTID ADE</b>	<b>IPTU</b>	<b>MENSAL</b>	<b>ANUAL</b>	<b>ADAPTAÇ ÕES (12 MESES)</b>	<b>TOTAL PARA 5 ANOS</b>
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 25.000,00	R\$ 351.341,16	86.555,04	R\$ 1.843.260,84

## 7. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

7.1 A presente contratação será formalizada através da elaboração de instrumento contratual, com vigência de 05 (cinco) anos.

## 8. DO REGIME E DA FORMA DE EXECUÇÃO:

8.1 A utilização do imóvel ocorrerá diariamente, no horário compreendido e determinado pela Promotoria, no seguinte endereço:

Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical

## 9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

<b>Cód. Unidade Orçamentária/ Gestora</b>	<b>Ação (P/A/ OE)</b>	<b>Região</b>	<b>Destinação de Recursos</b>	<b>Natureza da Despesa</b>
40.101.0003	03.122.503.2 000	9900	1.500.0.100.00000 0.00.00.00	33.90.39. 000

## 10. DA VIGÊNCIA:

10.1 A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

10.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



## 11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E RETENÇÃO DE TRIBUTOS

11.1 Os pagamentos mensais relativos ao objeto deste Contrato serão efetuados mediante apresentação de **nota de aluguel** pelo(s) LOCADOR(ES), e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

11.1.1 No caso de ausência de apresentação da fatura/nota de aluguel pelo(s) LOCADOR(ES) em determinado mês, poder-se-á, a critério do LOCATÁRIO, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão;

11.1.2 O(s) LOCADOR(ES) deverá apresentar, para fins de faturamento mensal, as seguintes certidões de regularidade:

- a) Perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal, válido;
- b) Perante a Fazenda Nacional e o INSS, mediante apresentação de certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a inscrições em Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), válida;
- c) Perante a Fazenda Pública do Estado da Bahia, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia, válida;
- d) Perante a Fazenda Pública do Município de Salvador, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, expedida pela Secretaria da Fazenda Municipal respectiva, válida;
- e) Perante o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, de modo a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho, válida.



11.1.3 Mensalmente, havendo alguma pendência impeditiva do pagamento, será considerada como data da documentação, aquela na qual ocorreu a respectiva regularização;

11.1.4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo LOCATÁRIO será **iniciado em 15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos LOCADOR(ES), de acordo com o relatório da engenharia.

11.1.4 Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) LOCADOR(ES), somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o LOCATÁRIO atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

11.3 Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta-corrente e agência indicada pelo (s) LOCADOR (ES), preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado;

11.4 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 temporis*, ressalvado o quanto disposto no item 11.1.3;

11.4.1 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 estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

12. O LOCADOR obriga-se a:



12.1 Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO, relativas à execução dos serviços de:

12.1.1 Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

12.1.2 Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

12.1.3 Adequação das instalações elétricas, considerando 01 tomada dupla e 01 simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

12.1.4 Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir patch-cords em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do switch;

12.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar-condicionado;

12.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;

12.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;

12.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);

12.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;

12.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);

12.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;

12.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;

12.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;

12.1.14 Execução de divisórias em drywall conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas



- (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 12.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 12.1.16 Execução de drywall com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 12.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de drywall com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 12.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 12.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 12.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 12.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 12.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 12.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 12.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 12.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 12.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 12.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 12.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 12.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 12.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 12.1.31. Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.



**12.2** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**12.3** Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

**12.4** 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

**12.5** Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

**12.6** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

**12.7** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**12.8** Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

**12.12** Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

### **13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

**13.** O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

**13.1** 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto no **item 12.1 deste** Termo de Referência;

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

13.3 Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

13.4 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;

13.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

13.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

13.7 Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas relativas ao imóvel;

13.8 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

13.9 Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste contrato;

13.10 Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato.

## **14. TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**



14.1 Os tributos de qualquer natureza, 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**.

14.2 Na hipótese de alienação do imóvel, o **LOCADOR** deverá fazer constar na escritura de compra e venda, cláusula vinculando o adquirente ao presente Contrato, com a finalidade de observância do que fora pactuado neste instrumento;

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

## **15. DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**

15.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. QQQ do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

15.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: novembro**

**Mês de Término: outubro**

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

15.1.3 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;

15.1.4 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.



15.2 A revisão de preços nos termos do inc. QQVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) LOCADOR(ES), dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo LOCATÁRIO, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

15.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## **16. DA EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO**

**16.1** O Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, 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.

**16.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação à LOCADORA com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

## **17. DOS DOCUMENTOS CONTRATUAIS**

17.1 Integram o presente Contrato como se nele estivessem transcritos todos os documentos do procedimento de **Dispensa de Licitação nº. 105/2023** e seus anexos.

## **18. SALDO ORÇAMENTÁRIO**

18.1 O saldo orçamentário do exercício de 2023 disponível na PAOE 2000, **Elemento de Despesa 33.90.39 é de R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**, suficientes para atender a demanda do objeto contratual, visto que a previsão de início de pagamento do aluguel é a partir de **novembro/2023**, ficando as demais parcelas custeadas com os recursos orçamentários dos exercícios subsequentes.





## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO:

1.1 Locação de Imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas, localizado à Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, perfazendo área construída de aproximadamente 555,00 m<sup>2</sup>.

### 2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAR:

2.1 A locação visa atendimento de demanda da Promotoria de Justiça Lauro de Freitas-BA.

2.2 O serviço será prestado pela **AURO PATRIMONIAL LTDA**, por meio do qual o Ministério Público do Estado da Bahia determina as condições de execução dos serviços, as especificidades, bem como os seus prazos, tudo para garantir a plena prestação dos serviços contratados.

2.3. Ressalte-se que a necessidade de mudança do imóvel ora locado, situado à Rua Dois de Fevereiro, nº 66, Centro, Lauro de Freitas-BA, decorre de solicitação da promotoria de justiça, a qual pleiteia melhores condições físicas para atendimento ao público da localidade, bem como melhores condições de trabalho para os membros e servidores.

### 3. DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação será efetuada mediante dispensa de licitação, com base no art. 59, Inciso VII, da Lei Estadual nº 9433/2005 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

### 4. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO LOCADOR

4.1 A escolha do Imóvel decorreu da localização e bom estado de conservação com base no relatório elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA e Laudo de Avaliação Imobiliário.

4.2 O **Locador** Será a **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ Nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000.



## 5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

5.1 Observa-se que atualmente as Promotorias de Justiça de Lauro de Freitas localizam-se encontram-se com problemas estruturais irreversíveis para abrigar de maneira uniforme todas as unidades daquele órgão ministerial. Não obstante, cumpre destacar que os preços praticados na presente contratação se encontram na média do mercado, tendo em vista relatório de vistoria anexo, o que justifica o preço.

## 6. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

6.1 O valor mensal para esta contratação será de R\$ 36.491,35 (trinta e seis mil e quatrocentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) que equivale ao valor das adaptações no montante total de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos)

6.2 O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil e oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta um mil e trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR - IPTU	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR ADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 25.000,00	R\$ 351.341,16	86.555,04	R\$ 1.843.260,84

## 7. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

7.1 A presente contratação será formalizada através da elaboração de instrumento contratual, com vigência de 05 (cinco) anos.

## 8. DO REGIME E DA FORMA DE EXECUÇÃO:

8.1 A utilização do imóvel ocorrerá diariamente, no horário compreendido e determinado pela Promotoria, no seguinte endereço:

Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical



## 9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Cód. Unidade Orçamentária/Gestora	Ação (P/A/OE)	Região	Destinação de Recursos	Natureza da Despesa
40.101.0003	03.122.503.200 0	9900	1.500.0.100.000000.00.0 0.00	33.90.39.00 0

## 10. DA VIGÊNCIA:

10.1 A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

10.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E RETENÇÃO DE TRIBUTOS

11.1 Os pagamentos mensais relativos ao objeto deste Contrato serão efetuados mediante apresentação de **nota de aluguel** pelo(s) LOCADOR(ES), e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

11.1.1 No caso de ausência de apresentação da fatura/note de aluguel pelo(s) LOCADOR(ES) em determinado mês, poder-se-á, a critério do LOCATÁRIO, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão;

11.1.2 O(s) LOCADOR(ES) deverá apresentar, para fins de faturamento mensal, as seguintes certidões de regularidade:

- a) Perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal, válido;
- b) Perante a Fazenda Nacional e o INSS, mediante apresentação de certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a inscrições em Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), válida;



- c) Perante a Fazenda Pública do Estado da Bahia, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia, válida;
- d) Perante a Fazenda Pública do Município de Salvador, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, expedida pela Secretaria da Fazenda Municipal respectiva, válida;
- e) Perante o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, de modo a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho, válida.

11.1.3 Mensalmente, havendo alguma pendência impeditiva do pagamento, será considerada como data da documentação, aquela na qual ocorreu a respectiva regularização;

11.1.4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo LOCATÁRIO será **iniciado em 15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos LOCADOR(ES), de acordo com o relatório da engenharia.

11.1.4 Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) LOCADOR(ES), somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o LOCATÁRIO atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

11.3 Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta-corrente e agência indicada pelo (s) LOCADOR (ES), preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado;

11.4 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 temporis*, ressalvado o quanto disposto no item 11.1.3;

11.4.1 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 estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

## 12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

12. O LOCADOR obriga-se a:

12.1 Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO, relativas à execução dos serviços de:

12.1.1 Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

12.1.2 Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

12.1.3 Adequação das instalações elétricas, considerando 01 tomada dupla e 01 simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

12.1.4 Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir patch-cords em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do switch;

12.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar-condicionado;

12.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;

12.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;

12.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);

12.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;

12.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);

12.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;

12.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;

12.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;



- 12.1.14 Execução de divisórias em drywall conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 12.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 12.1.16 Execução de drywall com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 12.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de drywall com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 12.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 12.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 12.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 12.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 12.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 12.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 12.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 12.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 12.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 12.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 12.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 12.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 12.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 12.1.31.Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

**12.2** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

12.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

12.4 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

12.5 Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

12.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

12.8 Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

12.12 Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

### **13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

13. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

13.1 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto no **item 12.1 deste** Termo de Referência;

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

13.3 Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

13.4 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;

13.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

13.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

13.7 Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas relativas ao imóvel;

13.8 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

13.9 Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste contrato;

13.10 Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato.

#### **14. TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**

14.1 Os tributos de qualquer natureza, 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**.

14.2 Na hipótese de alienação do imóvel, o **LOCADOR** deverá fazer constar na escritura de compra e venda, cláusula vinculando o adquirente ao presente Contrato, com a finalidade de observância do que fora pactuado neste instrumento;

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

#### **15. DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**



15.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

15.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: novembro**

**Mês de Término: outubro**

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

15.1.3 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;

15.1.4 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.

15.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) LOCADOR(ES), dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo LOCATÁRIO, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

15.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## **16. DA EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO**

**16.1** O Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, 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.



**16.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação à LOCADORA com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

## **17. DOS DOCUMENTOS CONTRATUAIS**

17.1 Integram o presente Contrato como se nele estivessem transcritos todos os documentos do procedimento de **Dispensa de Licitação nº. 105/2023** e seus anexos.

## **18. SALDO ORÇAMENTÁRIO**

18.1 O saldo orçamentário do exercício de 2023 disponível na PAOE 2000, **Elemento de Despesa 33.90.39 é de R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**, suficientes para atender a demanda do objeto contratual, visto que a previsão de início de pagamento do aluguel é a partir de **novembro/2023**, ficando as demais parcelas custeadas com os recursos orçamentários dos exercícios subsequentes.

## **19. DA FISCALIZAÇÃO**

19.1 O **LOCATÁRIO** designa os servidores abaixo relacionados como fiscal e suplente:

**FISCAL:**                      **MATRÍCULA:**

**SUPLENTE:**                **MATRÍCULA:**

Salvador, 01 de setembro de 2023.

---

**Michela Cordeiro de Araújo**

Gerente

Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa



## DESPACHO

### INFORMAÇÃO DE DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

À DCCL,

Objetivando a instrução do presente processo, e corrigindo o valor anual e total da contratação, segue informações orçamentárias extraídas do FIPLAN/PLAN60:

**A despesa no valor total de R\$ 1.843.260,84 (um milhão, oitocentos e quarenta e três mil duzentos e sessenta reais e oitenta e quatro centavos) será custeada pelo:**

**PAOE:** 2000 - Manutenção de Serviços Técnicos e Administrativos

**Objetivo do PAOE:** Atender despesas administrativas e outros serviços auxiliares, bem como de assessoramento e controle

**Unidade Orçamentária:** 40.101 - Superintendência de Gestão Administrativa - Superintendência

**Unidade Gestora:** 0003 - Diretoria Administrativa do Ministério Público

**Região/Fonte:** 9900 - Estado

**Destinação:** 1.500.0.100.000000.00.00.00

**Elemento de despesa:** 33.90.39.000 - Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica

**Saldo orçamentário:** R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)

Para fins de esclarecimentos as despesas serão realizadas nos exercícios de:

- 2023, no valor: **R\$ 72.982,70 (setenta e dois mil novecentos e oitenta e dois reais e setenta centavos);**
- 2024, no valor: **R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta e um mil trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos);**
- 2025, no valor: **R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta e um mil trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos);**
- 2026, no valor: **R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta e um mil trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos);**
- 2027, no valor: **R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta e um mil trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos);**
- 2028, no valor: **R\$ 364.913,50 (trezentos e sessenta e quatro mil novecentos e treze reais e cinquenta centavos).**

O saldo informado é suficiente para custear as despesas no presente exercício, correndo as demais com os recursos dos exercícios subsequentes.



Documento assinado eletronicamente por **Michela Cordeiro de Araújo** em 01/09/2023, às 22:51, com o número de protocolo nº 19.09.02678.0019443/2023-58, de 07 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código de identificação **0784505** e o código CRC **C27FD0B2**.



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, E AURO PATRIMONIAL LTDA, COMO LOCADOR, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

**CONTRATO Nº XXX/2023- SGA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, inscrito no CNPJ sob o número 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 **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ Nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000, representada por **Antonio Paulo Monteiro Melo**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº **19.09.02678.0019443/2023-58**, relativo à **Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM**, com fundamento nas disposições da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, especialmente no artigo 59, inciso VII, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações posteriores, celebram o presente de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça do referido Município.

**1.2** O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, área construída de aproximadamente 555,00 m².

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 59, inciso VII, Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**3.1.1** Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, relativas à execução dos serviços de:

- 3.1.1.1** Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;
- 3.1.1.2** Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;
- 3.1.1.3** Adequação das instalações elétricas, considerando 01 (uma) tomada dupla e 01 (uma) simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;
- 3.1.1.4** Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir *patch-cords* em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do *switch*;
- 3.1.1.5** Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar condicionado;
- 3.1.1.6** Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 3.1.1.7** Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 3.1.1.8** Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 3.1.1.9** Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 3.1.1.10** Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 3.1.1.11** Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 3.1.1.12** Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 3.1.1.13** Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 3.1.1.14** Execução de divisórias em *drywall* conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 3.1.1.15** Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 3.1.1.16** Execução de *drywall* com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 3.1.1.17** Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de *drywall* com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 3.1.1.18** Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 3.1.1.19** Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;

- 3.1.1.20** Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 3.1.1.21** Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 3.1.1.22** Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 3.1.1.23** Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 3.1.1.24** Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 3.1.1.25** Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 3.1.1.26** Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 3.1.1.27** Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 3.1.1.28** Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 3.1.1.29** Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 3.1.1.30** Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 3.1.1.31** Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

**3.1.2** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**3.1.3** Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

**3.1.4** 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

**3.1.5** Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

**3.1.6** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

**3.1.7** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**3.1.8** Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

**3.1.10** Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

## **CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

### **4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:**

**4.1.1** 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto **no item 3.1 deste instrumento;**

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

**4.1.3** Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

**4.1.4** 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;

**4.1.5** Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

**4.1.6** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

**4.1.7** Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativas ao imóvel;

**4.1.8** 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO;**

**4.1.9.** Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste Contrato.

**4.1.10** Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato;

## CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

**5.1** O valor mensal para esta contratação será de R\$ 36.491,35 (trinta e seis mil e quatrocentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) relativo às adaptações.

**5.2** O valor anual relativo às adaptações será de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos);

**5.3** O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil e oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta um mil e trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR - IPTU	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR ADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 25.000,00	R\$ 351.341,16	R\$ 86.555,04	R\$ 1.843.260,84

## CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

**6.1** O pagamento mensal relativo ao objeto deste Contrato será efetuado mediante nota de aluguel apresentada pela **LOCADORA**, com indicação do mês sob referência, e será concluído no prazo de até 08 (oito) dias úteis, a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

**6.1.1** No caso de ausência de apresentação da nota de aluguel pela **LOCADORA** em determinado mês, poder-se-á, a critério do **LOCATÁRIO**, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão.

**6.1.2** Verificada qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta Cláusula, será considerada como data da apresentação da documentação necessária para o faturamento aquela na qual foi comprovada a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO** pela pendência no pagamento.

**6.1.3** Para fins de pagamento do primeiro mês de locação pelo **LOCATÁRIO**, o marco inicial para exigibilidade do correspondente aluguel pela **LOCADORA** será o dia **15 de novembro de 2023**, desde que ocorra a entrega do imóvel e estejam finalizadas todas as adaptações a cargo do **LOCADOR**.

**6.1.3.1** Após a entrega do imóvel, o(s) **LOCADOR(ES)** terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações de até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega das chaves;

**6.1.4** Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) **LOCADOR(ES)**, somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o **LOCATÁRIO** atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

**6.3** Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta e agência indicada pela **LOCADORA**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado.

**6.4** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, inclusive no que diz respeito ao quanto disposto no **item 6.1.2**, a atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata temporis*.

**6.4.1** Para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, não serão considerados 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, decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força de bloqueio de rotinas no sistema estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

**6.5** O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

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

<b>Cód. Unidade Orçamentária/Gestora</b>	<b>Ação (P/A/OE)</b>	<b>Região</b>	<b>Destinação de Recursos</b>	<b>Natureza da Despesa</b>
40.101.0003	03.122.503.2000	9900	100	33.90.39

## **CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA**

**8.1** A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, **a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028**, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

**8.2** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR (A)** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**

9.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

9.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

9.1.3 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;

9.1.4 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.

9.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) **LOCADOR(ES)**, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo **LOCATÁRIO**, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

9.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

**10.1** Os tributos de qualquer natureza, inclusive IPTU, 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**.

**10.2** Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente Contrato. Ademais, deverá 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.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**11.1** Na forma das disposições estabelecidas na Lei Estadual nº 9.433/2005, o **LOCATÁRIO** designará servidor(es), **por meio de Portaria específica**, para a fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar o **LOCADOR** 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.

**11.3** A fiscalização, pelo **LOCATÁRIO**, não desobriga o **LOCADOR** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual.

**11.3.1** A ausência de comunicação, por parte do **LOCATÁRIO**, sobre irregularidades ou falhas, não exime o **LOCADOR** das responsabilidades determinadas neste Contrato.

**11.4** Para fins de fiscalização, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO**

**12.1** O presente Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, 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**.

**12.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR** com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

**12.3** A locação também poderá ser desfeita:

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

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

**12.3.3** 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 nos **itens 6.1.2 e 6.4.1**.

**12.3.3.1** Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 6.1 e seus subitens**.

**12.3.4** 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 TERCEIRA - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI N. 13.709/2018**

**13.1** É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**13.2** O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

**13.3** O **LOCADOR** fica obrigada a comunicar ao Ministério Público do Estado da Bahia, em até 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**13.4** O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral;

**13.5** Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**14.1** 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:

**14.1.1** 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**;

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE**

O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste Instrumento no Diário da Justiça Eletrônico (DJ-e) do Poder Judiciário do Estado da Bahia, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO**

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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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



**17.2** 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.

**17.3** Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Estadual nº 9.433/2005 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste Contrato, em especial os casos omissos.

**17.4** Não caracterizarão 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 em **02 (duas) vias de igual teor e forma**, para que produza seus efeitos legais.

Salvador/BA. Documento datado e assinado eletronicamente.

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

**LOCADOR**  
**AURO PATRIMONIAL LTDA**  
Antonio Paulo Monteiro Melo  
Sócio administrador

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, E AURO PATRIMONIAL LTDA, COMO LOCADOR, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

**CONTRATO Nº XXX/2023- SGA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, inscrito no CNPJ sob o número 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 **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ Nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000, representada por **Antonio Paulo Monteiro Melo**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº **19.09.02678.0019443/2023-58**, relativo à **Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM**, com fundamento nas disposições da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, especialmente no artigo 59, inciso VII, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações posteriores, celebram o presente de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça do referido Município.

**1.2** O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, área construída de aproximadamente 555,00 m².

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 59, inciso VII, Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**3.1.1** Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, relativas à execução dos serviços de:

**3.1.1.1** Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

**3.1.1.2** Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

**3.1.1.3** Adequação das instalações elétricas, considerando 01 (uma) tomada dupla e 01 (uma) simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

**3.1.1.4** Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir *patch-cords* em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do *switch*;

- 3.1.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar condicionado;
- 3.1.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 3.1.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 3.1.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 3.1.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 3.1.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 3.1.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 3.1.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 3.1.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 3.1.1.14 Execução de divisórias em *drywall* conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 3.1.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 3.1.1.16 Execução de *drywall* com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 3.1.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de *drywall* com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 3.1.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 3.1.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 3.1.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 3.1.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 3.1.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 3.1.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 3.1.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 3.1.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 3.1.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 3.1.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 3.1.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 3.1.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 3.1.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 3.1.1.31 Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

3.1.2 Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.1.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no

imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

**3.1.4** 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

**3.1.5** Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

**3.1.6** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

**3.1.7** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**3.1.8** Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

**3.1.10** Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

**4.1** O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

**4.1.1** 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto **no item 3.1 deste instrumento**;

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

**4.1.3** Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

**4.1.4** 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;

**4.1.5** Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

**4.1.6** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

**4.1.7** Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativas ao imóvel;

**4.1.8** 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

**4.1.9.** Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste Contrato.

**4.1.10** Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato;

#### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

**5.1** O valor mensal para esta contratação será de R\$ 36.491,35 (trinta e seis mil e quatrocentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) relativo às adaptações.

**5.2** O valor anual relativo às adaptações será de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos);

**5.3** O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 437.896,20 (quatrocentos e trinta e sete mil e oitocentos e noventa e seis reais e vinte centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 351.341,16 (trezentos e cinquenta um mil e trezentos e quarenta e um reais e dezesseis centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR - IPTU	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR ADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 25.000,00	R\$ 351.341,16	R\$ 86.555,04	R\$ 1.843.260,84

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

**6.1** O pagamento mensal relativo ao objeto deste Contrato será efetuado mediante nota de aluguel apresentada pela **LOCADORA**, com indicação do mês sob referência, e será concluído no prazo de até 08 (oito) dias úteis, a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

**6.1.1** No caso de ausência de apresentação da nota de aluguel pela **LOCADORA** em determinado mês, poder-se-á, a critério do **LOCATÁRIO**, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão.

**6.1.2** Verificada qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta Cláusula, será considerada como data da apresentação da documentação necessária para o faturamento aquela na qual foi comprovada a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO** pela pendência no pagamento.

**6.1.3** Para fins de pagamento do primeiro mês de locação pelo **LOCATÁRIO**, o marco inicial para exigibilidade do correspondente aluguel pela **LOCADORA** será o dia **15 de novembro de 2023**, desde que ocorra a entrega do imóvel e estejam finalizadas todas as adaptações a cargo do **LOCADOR**.

**6.1.3.1** Após a entrega do imóvel, o(s) **LOCADOR(ES)** terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações de até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega das chaves;

6.1.4 Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) **LOCADOR(ES)**, somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o **LOCATÁRIO** atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

6.3 Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta e agência indicada pela **LOCADORA**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado.

6.4 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, inclusive no que diz respeito ao quanto disposto no **item 6.1.2**, a atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata temporis*.

6.4.1 Para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, não serão considerados 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, decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força de bloqueio de rotinas no sistema estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

6.5 O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – 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	03.122.503.2000	9900	100	33.90.39

#### CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

8.1 A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em **15 setembro de 2023** e a terminar em **14 de setembro de 2028**, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

8.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR (A)** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS

9.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

9.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

9.1.3 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;

9.1.4 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.

9.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) **LOCADOR(ES)**, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo **LOCATÁRIO**, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

9.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

**10.1** Os tributos de qualquer natureza, inclusive IPTU, 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**.

**10.2** Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente Contrato. Ademais, deverá 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.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**11.1** Na forma das disposições estabelecidas na Lei Estadual nº 9.433/2005, o **LOCATÁRIO** designará servidor(es), **por meio de Portaria específica**, para a fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar o **LOCADOR** 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.

**11.3** A fiscalização, pelo **LOCATÁRIO**, não desobriga o **LOCADOR** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual.

**11.3.1** A ausência de comunicação, por parte do **LOCATÁRIO**, sobre irregularidades ou falhas, não exime o **LOCADOR** das responsabilidades determinadas neste Contrato.

**11.4** Para fins de fiscalização, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

**12.1** O presente Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, 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**.

**12.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR** com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

**12.3** A locação também poderá ser desfeita:

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

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

**12.3.3** 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 nos **itens 6.1.2 e 6.4.1**.

**12.3.3.1** Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 6.1 e seus subitens**.

**12.3.4** 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 TERCEIRA - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI N. 13.709/2018

**13.1** É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**13.2** O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

**13.3** O **LOCADOR** fica obrigada a comunicar ao Ministério Público do Estado da Bahia, em até 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**13.4** O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral;

**13.5** Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

**14.1** 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:

**14.1.1** 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**;

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE**

O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste Instrumento no Diário da Justiça Eletrônico (DJ-e) do Poder Judiciário do Estado da Bahia, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO**

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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**17.2** 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.

**17.3** Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Estadual nº 9.433/2005 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste Contrato, em especial os casos omissos.

**17.4** Não caracterizarão 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 em **02 (duas) vias de igual teor e forma**, para que produza seus efeitos legais.

Salvador/BA. Documento datado e assinado eletronicamente.

#### **LOCATÁRIO**

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

#### **LOCADOR**

**AURO PATRIMONIAL LTDA**  
Antonio Paulo Monteiro Melo  
Sócio administrador



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Ref.: Dispensa de Licitação 105/2023- DADM  
Procedimento SEI nº 119.09.02678.0019443/2023-58

Locação de imóvel urbano não residencial para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas-BA

Considerando o atendimento ao Despacho prolatado por esta Coordenação, encaminhamos o procedimento à unidade demandante, acompanhado da minuta de contrato para validação.

Ademais, em caso de validação da minuta sem necessidade de ajustes, solicitamos o encaminhamento da documento para concordância da empresa a ser contratada, visando evitar possíveis questionamentos após a apreciação da Assessoria Jurídica.

Havendo necessidade de ajuste/sugestões de alterações, solicitamos a devolução do expediente, com despacho indicando as proposições, para análise e eventual adequação do instrumento, caso contrário, solicitamos a devolução do procedimento **com manifestação acerca da validação do instrumento** (conforme cumprimento da diligência acima solicitada) para que possamos dar o encaminhamento devido.

**Thalita Brito Caldas**  
Assistente técnico-administrativo  
Mat. nº 354.181  
Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações



Documento assinado eletronicamente por **Thalita Brito Caldas** em 01/09/2023, às 05:18, conforme Ato Normativo nº 084, de 71 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0784636** e o código CRC **093772B3**.

## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO:

1.1 Locação de Imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas, localizado à Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, perfazendo área construída de aproximadamente 555,00 m<sup>2</sup>.

### 2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAR:

2.1 A locação visa atendimento de demanda da Promotoria de Justiça Lauro de Freitas-BA.

2.2 O serviço será prestado pela **AURO PATRIMONIAL LTDA**, por meio do qual o Ministério Público do Estado da Bahia determina as condições de execução dos serviços, as especificidades, bem como os seus prazos, tudo para garantir a plena prestação dos serviços contratados.

2.3. Ressalte-se que a necessidade de mudança do imóvel ora locado, situado à Rua Dois de Fevereiro, nº 66, Centro, Lauro de Freitas-BA, decorre de solicitação da promotoria de justiça, a qual pleiteia melhores condições físicas para atendimento ao público da localidade, bem como melhores condições de trabalho para os membros e servidores.

### 3. DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação será efetuada mediante dispensa de licitação, com base no art. 59, Inciso VII, da Lei Estadual nº 9433/2005 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

### 4. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO LOCADOR

4.1 A escolha do Imóvel decorreu da localização e bom estado de conservação com base no relatório elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA e Laudo de Avaliação Imobiliário.

4.2 O **Locador** Será a **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ Nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000.



## 5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

5.1 Observa-se que atualmente as Promotorias de Justiça de Lauro de Freitas localizam-se encontram-se com problemas estruturais irreversíveis para abrigar de maneira uniforme todas as unidades daquele órgão ministerial. Não obstante, cumpre destacar que os preços praticados na presente contratação se encontram na média do mercado, tendo em vista relatório de vistoria anexo, o que justifica o preço.

## 6. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

6.1 O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) que equivale ao valor das adaptações no montante total de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos)

6.2 O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR - CONDOMÍNIO	VALOR - IPTU	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR ADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59	R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	86.555,04	R\$ 1.875.161,16

## 7. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

7.1 A presente contratação será formalizada através da elaboração de instrumento contratual, com vigência de 05 (cinco) anos.

## 8. DO REGIME E DA FORMA DE EXECUÇÃO:

8.1 A utilização do imóvel ocorrerá diariamente, no horário compreendido e determinado pela Promotoria, no seguinte endereço:



Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical

#### 9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Cód. Unidade Orçamentária/Gestora	Ação (P/A/OE)	Região	Destinação de Recursos	Natureza da Despesa
40.101.0003	03.122.503.200 0	9900	1.500.0.100.000000.00.0 0.00	33.90.39.00 0

#### 10. DA VIGÊNCIA:

10.1 A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

10.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### 11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E RETENÇÃO DE TRIBUTOS

11.1 Os pagamentos mensais relativos ao objeto deste Contrato serão efetuados mediante apresentação de **nota de aluguel** pelo(s) LOCADOR(ES), e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

11.1.1 No caso de ausência de apresentação da fatura/nota de aluguel pelo(s) LOCADOR(ES) em determinado mês, poder-se-á, a critério do LOCATÁRIO, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão;

11.1.2 O(s) LOCADOR(ES) deverá apresentar, para fins de faturamento mensal, as seguintes certidões de regularidade:

- Perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal, válido;
- Perante a Fazenda Nacional e o INSS, mediante apresentação de certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a inscrições em Dívida Ativa da União,



expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), válida;

c) Perante a Fazenda Pública do Estado da Bahia, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia, válida;

d) Perante a Fazenda Pública do Município de Salvador, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, expedida pela Secretaria da Fazenda Municipal respectiva, válida;

e) Perante o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, de modo a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho, válida.

11.1.3 Mensalmente, havendo alguma pendência impeditiva do pagamento, será considerada como data da documentação, aquela na qual ocorreu a respectiva regularização;

11.1.4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo LOCATÁRIO será **iniciado em 15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos LOCADOR(ES), de acordo com o relatório da engenharia.

11.1.4 Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) LOCADOR(ES), somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o LOCATÁRIO atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

11.3 Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta-corrente e agência indicada pelo (s) LOCADOR (ES), preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado;

11.4 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 temporis*, ressalvado o quanto disposto no item 11.1.3;

11.4.1 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 estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

12. O LOCADOR obriga-se a:

12.1 Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO, relativas à execução dos serviços de:

12.1.1 Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

12.1.2 Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

12.1.3 Adequação das instalações elétricas, considerando 01 tomada dupla e 01 simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

12.1.4 Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir patch-cords em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do switch;

12.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar-condicionado;

12.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;

12.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;

12.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);

12.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;

12.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);

12.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;

12.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;

12.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;



- 12.1.14 Execução de divisórias em drywall conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 12.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 12.1.16 Execução de drywall com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 12.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de drywall com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 12.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 12.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 12.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 12.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 12.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 12.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 12.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 12.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 12.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 12.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 12.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 12.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 12.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 12.1.31.Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

**12.2** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;



12.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

12.4 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

12.5 Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

12.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

12.8 Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

12.12 Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

### **13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

13. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

13.1 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto no **item 12.1 deste** Termo de Referência;

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

13.3 Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;



13.4 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;

13.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

13.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

13.7 Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas relativas ao imóvel;

13.8 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

13.9 Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste contrato;

13.10 Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato.

#### **14. TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**

14.1 Os tributos de qualquer natureza, 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**.

14.2 Na hipótese de alienação do imóvel, o **LOCADOR** deverá fazer constar na escritura de compra e venda, cláusula vinculando o adquirente ao presente Contrato, com a finalidade de observância do que fora pactuado neste instrumento;

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

#### **15. DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**



15.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

15.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: novembro**

**Mês de Término: outubro**

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

15.1.3 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;

15.1.4 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.

15.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) LOCADOR(ES), dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo LOCATÁRIO, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

15.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## **16. DA EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO**

**16.1** O Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, 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.



**16.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação à LOCADORA com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

## **17. DOS DOCUMENTOS CONTRATUAIS**

17.1 Integram o presente Contrato como se nele estivessem transcritos todos os documentos do procedimento de **Dispensa de Licitação nº. 105/2023** e seus anexos.

## **18. SALDO ORÇAMENTÁRIO**

18.1 O saldo orçamentário do exercício de 2023 disponível na PAOE 2000, **Elemento de Despesa 33.90.39 é de R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**, suficientes para atender a demanda do objeto contratual, visto que a previsão de início de pagamento do aluguel é a partir de **novembro/2023**, ficando as demais parcelas custeadas com os recursos orçamentários dos exercícios subsequentes.

## **19. DA FISCALIZAÇÃO**

19.1 O **LOCATÁRIO** designa os servidores abaixo relacionados como fiscal e suplente:

**FISCAL:**                      **MATRÍCULA:**

**SUPLENTE:**                **MATRÍCULA:**

Salvador, 01 de setembro de 2023.

---

**Michela Cordeiro de Araújo**

Gerente

Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, E AURO PATRIMONIAL LTDA, COMO LOCADOR, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

**CONTRATO Nº XXX/2023- SGA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, inscrito no CNPJ sob o número 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 **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ Nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000, representada por **Antonio Paulo Monteiro Melo**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº **19.09.02678.0019443/2023-58**, relativo à **Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM**, com fundamento nas disposições da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, especialmente no artigo 59, inciso VII, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações posteriores, celebram o presente de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça do referido Município.

**1.2** O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, área construída de aproximadamente 555,00 m².

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 59, inciso VII, Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**3.1.1** Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, relativas à execução dos serviços de:

- 3.1.1.1** Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;
- 3.1.1.2** Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;
- 3.1.1.3** Adequação das instalações elétricas, considerando 01 (uma) tomada dupla e 01 (uma) simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;
- 3.1.1.4** Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir *patch-cords* em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do *switch*;
- 3.1.1.5** Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar condicionado;
- 3.1.1.6** Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 3.1.1.7** Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 3.1.1.8** Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 3.1.1.9** Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 3.1.1.10** Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 3.1.1.11** Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 3.1.1.12** Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 3.1.1.13** Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 3.1.1.14** Execução de divisórias em *drywall* conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 3.1.1.15** Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 3.1.1.16** Execução de *drywall* com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 3.1.1.17** Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de *drywall* com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 3.1.1.18** Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 3.1.1.19** Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;

- 3.1.1.20** Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 3.1.1.21** Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 3.1.1.22** Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 3.1.1.23** Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 3.1.1.24** Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 3.1.1.25** Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 3.1.1.26** Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 3.1.1.27** Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 3.1.1.28** Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 3.1.1.29** Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 3.1.1.30** Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 3.1.1.31** Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

**3.1.2** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**3.1.3** Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

**3.1.4** 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

**3.1.5** Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

**3.1.6** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

**3.1.7** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**3.1.8** Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

**3.1.10** Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

## **CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

### **4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:**

**4.1.1** 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto **no item 3.1 deste instrumento;**

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

**4.1.3** Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

**4.1.4** 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;

**4.1.5** Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

**4.1.6** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

**4.1.7** Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativas ao imóvel;

**4.1.8** 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO;**

**4.1.9.** Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste Contrato.

**4.1.10** Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato;

## CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

**5.1** O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) referente ao IPTU e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) relativo às adaptações.

**5.2** O valor anual relativo às adaptações será de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos);

**5.3** O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DO CONDOMÍNIO	VALOR DO IPTU
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59
VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALORADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	R\$ 86.555,04	R\$1.875.161,16

## CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

**6.1** O pagamento mensal relativo ao objeto deste Contrato será efetuado mediante nota de aluguel apresentada pela **LOCADORA**, com indicação do mês sob referência, e será concluído no prazo de até 08 (oito) dias úteis, a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

**6.1.1** No caso de ausência de apresentação da nota de aluguel pela **LOCADORA** em determinado mês, poder-se-á, a critério do **LOCATÁRIO**, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão.

**6.1.2** Verificada qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta Cláusula, será considerada como data da apresentação da documentação necessária para o faturamento aquela na qual foi comprovada a regularização da situação, não acarretando

qualquer ônus para o **LOCATÁRIO** pela pendência no pagamento.

**6.1.3** 4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo **LOCATÁRIO** será iniciado em **15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos **LOCADOR(ES)**, de acordo com o relatório da engenharia.

**6.1.3.1** Após a entrega do imóvel, o(s) **LOCADOR(ES)** terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações de até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega das chaves;

**6.1.4** Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) **LOCADOR(ES)**, somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o **LOCATÁRIO** atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

**6.3** Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta e agência indicada pela **LOCADORA**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado.

**6.4** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, inclusive no que diz respeito ao quanto disposto no **item 6.1.2**, a atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata temporis*.

**6.4.1** Para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, não serão considerados 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, decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força de bloqueio de rotinas no sistema estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

**6.5** O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

## CLÁUSULA SÉTIMA – 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	03.122.503.2000	9900	100	33.90.39

## **CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA**

**8.1** A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, **a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028**, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

**8.2** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR (A)** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## **CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**

9.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

9.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

9.1.3 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;

9.1.4 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.

9.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) **LOCADOR(ES)**, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo **LOCATÁRIO**, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

9.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

**10.1** Os tributos de qualquer natureza, inclusive IPTU, 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**.

**10.2** Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente Contrato. Ademais, deverá 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.

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

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**11.1** Na forma das disposições estabelecidas na Lei Estadual nº 9.433/2005, o **LOCATÁRIO** designará servidor(es), **por meio de Portaria específica**, para a fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar o **LOCADOR** 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.

**11.3** A fiscalização, pelo **LOCATÁRIO**, não desobriga o **LOCADOR** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual.

**11.3.1** A ausência de comunicação, por parte do **LOCATÁRIO**, sobre irregularidades ou falhas, não exime o **LOCADOR** das responsabilidades determinadas neste Contrato.

**11.4** Para fins de fiscalização, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO**

**12.1** O presente Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, 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**.

**12.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR** com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

**12.3** A locação também poderá ser desfeita:

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

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

**12.3.3** 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 nos **itens 6.1.2 e 6.4.1**.

**12.3.3.1** Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 6.1 e seus subitens**.

**12.3.4** 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 TERCEIRA - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI N. 13.709/2018**

**13.1** É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**13.2** O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

**13.3** O **LOCADOR** fica obrigada a comunicar ao Ministério Público do Estado da Bahia, em até 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**13.4** O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral;

**13.5** Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**14.1** 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:

**14.1.1** 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**;

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

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE**

O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste Instrumento no Diário da Justiça Eletrônico (DJ-e) do Poder Judiciário do Estado da Bahia, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da sua assinatura.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO**

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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

**17.2** 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.

**17.3** Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Estadual nº 9.433/2005 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste Contrato, em especial os casos omissos.

**17.4** Não caracterizarão 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 em **02 (duas) vias de igual teor e forma**, para que produza seus efeitos legais.

Salvador/BA. Documento datado e assinado eletronicamente.

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

**LOCADOR**  
**AURO PATRIMONIAL LTDA**  
Antonio Paulo Monteiro Melo  
Sócio administrador

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, E AURO PATRIMONIAL LTDA, COMO LOCADOR, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

**CONTRATO Nº XXX/2023- SGA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, inscrito no CNPJ sob o número 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 **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ Nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000, representada por **Antonio Paulo Monteiro Melo**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº **19.09.02678.0019443/2023-58**, relativo à **Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM**, com fundamento nas disposições da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, especialmente no artigo 59, inciso VII, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações posteriores, celebram o presente de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça do referido Município.

**1.2** O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, área construída de aproximadamente 555,00 m².

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 59, inciso VII, Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**3.1.1** Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, relativas à execução dos serviços de:

**3.1.1.1** Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

**3.1.1.2** Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

**3.1.1.3** Adequação das instalações elétricas, considerando 01 (uma) tomada dupla e 01 (uma) simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

**3.1.1.4** Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir *patch-cords* em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do *switch*;

- 3.1.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar condicionado;
- 3.1.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 3.1.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 3.1.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 3.1.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 3.1.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 3.1.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 3.1.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 3.1.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 3.1.1.14 Execução de divisórias em *drywall* conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 3.1.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 3.1.1.16 Execução de *drywall* com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 3.1.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de *drywall* com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 3.1.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 3.1.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 3.1.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 3.1.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 3.1.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 3.1.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 3.1.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 3.1.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 3.1.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 3.1.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 3.1.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 3.1.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 3.1.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 3.1.1.31 Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

3.1.2 Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.1.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no

imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

**3.1.4** 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

**3.1.5** Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

**3.1.6** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

**3.1.7** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**3.1.8** Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

**3.1.10** Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

##### 4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

**4.1.1** 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto **no item 3.1 deste instrumento**;

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

**4.1.3** Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

**4.1.4** 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;

**4.1.5** Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

**4.1.6** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

**4.1.7** Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativas ao imóvel;

**4.1.8** 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

**4.1.9.** Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste Contrato.

**4.1.10** Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato;

#### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

**5.1** O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) referente ao IPTU e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) relativo às adaptações.

**5.2** O valor anual relativo às adaptações será de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos);

**5.3** O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DO CONDOMÍNIO	VALOR DO IPTU
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59
VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALORADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	R\$ 86.555,04	R\$1.875.161,16

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

**6.1** O pagamento mensal relativo ao objeto deste Contrato será efetuado mediante nota de aluguel apresentada pela **LOCADORA**, com indicação do mês sob referência, e será concluído no prazo de até 08 (oito) dias úteis, a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

**6.1.1** No caso de ausência de apresentação da nota de aluguel pela **LOCADORA** em determinado mês, poder-se-á, a critério do **LOCATÁRIO**, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão.

**6.1.2** Verificada qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta Cláusula, será considerada como data da apresentação da documentação necessária para o faturamento aquela na qual foi comprovada a

regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO** pela pendência no pagamento.

**6.1.3** 4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo **LOCATÁRIO** será iniciado em **15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos **LOCADOR(ES)**, de acordo com o relatório da engenharia.

**6.1.3.1** Após a entrega do imóvel, o(s) **LOCADOR(ES)** terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações de até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega das chaves;

**6.1.4** Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) **LOCADOR(ES)**, somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o **LOCATÁRIO** atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

**6.3** Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta e agência indicada pela **LOCADORA**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado.

**6.4** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, inclusive no que diz respeito ao quanto disposto no **item 6.1.2**, a atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata temporis*.

**6.4.1** Para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, não serão considerados 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, decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força de bloqueio de rotinas no sistema estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

**6.5** O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – 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	03.122.503.2000	9900	100	33.90.39

#### CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

**8.1** A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a **começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028**, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

**8.2** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR (A)** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS

9.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

9.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

9.1.3 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;

9.1.4 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.

9.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) **LOCADOR(ES)**, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo **LOCATÁRIO**, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

9.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

**10.1** Os tributos de qualquer natureza, inclusive IPTU, 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**.

**10.2** Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente Contrato. Ademais, deverá 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.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

**11.1** Na forma das disposições estabelecidas na Lei Estadual nº 9.433/2005, o **LOCATÁRIO** designará servidor(es), **por meio de Portaria específica**, para a fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar o **LOCADOR** 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.

**11.3** A fiscalização, pelo **LOCATÁRIO**, não desobriga o **LOCADOR** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual.

**11.3.1** A ausência de comunicação, por parte do **LOCATÁRIO**, sobre irregularidades ou falhas, não exime o **LOCADOR** das responsabilidades determinadas neste Contrato.

**11.4** Para fins de fiscalização, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO**

**12.1** O presente Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoraonamento, desapropriação, 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**.

**12.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR** com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

**12.3** A locação também poderá ser desfeita:

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

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

**12.3.3** 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 nos **itens 6.1.2 e 6.4.1**.

**12.3.3.1** Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 6.1 e seus subitens**.

**12.3.4** 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 TERCEIRA - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI N. 13.709/2018**

**13.1** É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**13.2** O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

**13.3** O **LOCADOR** fica obrigada a comunicar ao Ministério Público do Estado da Bahia, em até 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**13.4** O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral;

**13.5** Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**14.1** 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:

**14.1.1** 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**;

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE**

O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste Instrumento no Diário da Justiça Eletrônico (DJ-e) do Poder Judiciário do Estado da Bahia, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO**

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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**17.2** 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.

**17.3** Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Estadual nº 9.433/2005 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste Contrato, em especial os casos omissos.

**17.4** Não caracterizarão 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 em **02 (duas) vias de igual teor e forma**, para que produza seus efeitos legais.

Salvador/BA. Documento datado e assinado eletronicamente.

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

**LOCADOR**  
**AURO PATRIMONIAL LTDA**  
Antonio Paulo Monteiro Melo



Sócio administrador



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Devolvemos o expediente acompanhado da minuta de contrato ajustada conforme solicitação contida no despacho nº 0787786.

Neste sentido, havendo necessidade de ajuste/sugestões de alterações, solicitamos a devolução do expediente, com despacho indicando as proposições, para análise e eventual adequação do instrumento, caso contrário, solicitamos a devolução do procedimento **com manifestação acerca da validação do instrumento** para que possamos dar o encaminhamento devido.

Ademais, solicito a juntada da autorização do ordenador da despesa considerando a alteração do valor total do contrato.

**Thalita Brito Caldas**  
Assistente técnico-administrativo  
Mat. nº 354.181

**Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações**



Documento assinado eletronicamente por **Thalita Brito Caldas** em 00/12/2023, às 19:52:29, conforme ato normativo nº 07/2023, de 07 de Dezembro de 2023 - 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/](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo/) informando o código Atribuidor **0789422** e o código CRC **1D90DB1E**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## MANIFESTAÇÃO

Informamos que esta Unidade **valida a Minuta de contrato ajustada (0788005).**

Encaminhamos à Diretoria Administrativa para autorização do ordenador da despesa, conforme solicitado no Despacho CEACC (0789422).

**Jessica Siqueira Souza**

Gerente em Exercício

Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa - DADM



Documento assinado eletronicamente por **Jessica Siqueira Souza** em 01/02/2013, às 05:05, conforme ato normativo nº 5, de 07 de Dezembro de 2012 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser verificada no site [https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_consultar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_consultar&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código de verificação **0792648** e o código CRC **487DF504**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Encaminhe-se o presente expediente à DCCL - Contratos, informando que a despesa no valor total de **R\$ 1.875.161,16** (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil cento e sessenta e um reais e dezesseis centavos) referente à locação de Imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas está autorizada.

**Milena de Carvalho Oliveira Côrtes**  
Diretora Administrativa em exercício



Documento assinado eletronicamente por **Milena de Carvalho Oliveira Côrtes** em 01/92/1913, às 05:38, conforme Ato Normativo nº 945, de 07 de Dezembro de 1919 - 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=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código verificador **0792734** e o código CRC **926729B3**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Encaminhamos o presente expediente para análise e manifestação da Assessoria Técnico-Jurídica da Superintendência de Gestão Administrativa, acompanhado de minuta de contrato (doc. 0788005) elaborada por esta Coordenação e validada pela Unidade Demandante, conforme despacho 0792648.

Thalita Brito Caldas  
Assistente técnico-administrativo  
Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios  
Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações



Documento assinado eletronicamente por **Thalita Brito Caldas** em 01/02/2023, às 09:25:00, conforme o Ato Normativo nº 9º, de 07 de Dezembro de 2019 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser verificada no site [https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_verificar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_verificar&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código de verificação **0792978** e o código CRC **13C09AED**.



## ORIENTAÇÃO TÉCNICA

Este documento deve servir como orientação básica para a elaboração e execução de projetos de infraestrutura de cabeamento estruturado em promotorias do MPBA, em caso de contratações junto aos proprietários dos imóveis onde serão instaladas essas promotorias.

1. Orientações básicas para elaboração do projeto
  - 1.1. Conceber o projeto de cabeamento de rede lógica para atender plenamente o layout definido pelo setor de engenharia do MPBA.
  - 1.2. Cada a área de trabalho (incluindo computador ou impressora) deverá ser atendida por 02 (dois) pontos de rede lógica em conectores RJ-45 fêmea.
  - 1.3. A fim de atender a alterações durante a fase de execução, deverão ser considerados o quantitativo adicional de pelo menos 10% (dez por cento) sobre o total de pontos representados no layout definido, que poderão ser indicados durante a execução.
  - 1.4. No fornecimento deverão estar incluídos todos os dispositivos e acessórios necessários (eletrocalhas, eletrodutos, canaletas, caixas de passagem, cabos, tomadas, patch panel, patch cord, patch voice, acessórios de fixação, guias de cabo, racks, etc.) montados e testados 100% em fábrica, devendo ser plenamente compatíveis com o padrão utilizado e no quantitativo necessário para atender ao layout definido em projeto.
2. Infraestrutura de distribuição do cabeamento
  - 2.1. O cabeamento estruturado deverá ser implementado em topologia estrela, executado totalmente em cabos metálicos do tipo “UTP Categoria 5e” ou superior, partindo do rack até as áreas de trabalho sem emendas.
  - 2.2. A conectorização do cabeamento será com conectores “RJ-45” no padrão de pinagem T568A.
  - 2.3. Definir o encaminhamento principal dos cabos, prevendo espaços e infraestruturas independentes, verificando e evitando os riscos de interferências eletromagnéticas.
  - 2.4. O cabeamento deverá ser distribuído partindo de pelo menos 01 (um) rack por andar, com largura padrão de 19”, encaminhando-se por eletrocalhas, eletrodutos e/ou canaletas nas áreas de circulação e demais cômodos até as tomadas das áreas de trabalho.
  - 2.5. A amarração de todos os cabos e grupos em feixes deve ser realizada apenas com fitas tipo Velcro®. Não deverão ser utilizadas em nenhum lugar da instalação, abraçadeiras de Nylon™.
  - 2.6. Deverá ser providenciada infraestrutura de interligação do ramal da concessionária de telecom até o rack de rede.
  - 2.7. Deverão ser fornecidos patch-cords em quantidades suficientes para todas as interligações entre as tomadas e equipamentos nas estações de trabalho e entre os patch-panels e os switches no rack, respeitando os comprimentos mínimos de:
    - 2.7.1. 1,5 metro para estações de trabalho;
    - 2.7.2. 2,5 metros para patch panel.
3. Identificação do cabeamento
  - 3.1. Todos os segmentos do cabeamento horizontal deverão ser identificados individualmente no próprio cabo de rede, ou seja, deverá ser identificada a extremidade de cada cabo de rede tanto no patch panel como na tomada da estação de trabalho.
  - 3.2. Todos os pontos lógicos deverão ser identificados na parte frontal do patch panel, bem como na frente da caixa responsável pela fixação das tomadas RJ-45 fêmeas, utilizando o mesmo princípio da identificação do cabeamento horizontal.
  - 3.3. O padrão de identificação será determinado pela CONTRATADA
  - 3.4. Se possível, deverão ser utilizadas etiquetas em vinil branco com área de laminação para proteção da área impressa, impressão gerada por impressora portátil de termo transferência.
4. Testes e Certificação
  - 4.1. Todo o cabeamento estruturado deverá ser entregue testado e funcional
  - 4.2. Se possível, acompanhado do respectivo relatório técnico da certificação realizada nos padrões e normas vigentes.
5. Principais normas técnicas e padrões que podem ser utilizados como referência



- 5.1. ANSI/TIA/EIA-569-A
- 5.2. ANSI/EIA/TIA-568-B
- 5.3. NBR 14565





MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

À DCCL - Coordenação de elaboração e acompanhamento de contratos e convênios,

Encaminhe-se para conhecimento e providências, após reabertura do expediente, nesta data, para juntada dos documentos Anexo I ORIENTAÇÃO TÉCNICA DTI (0795854) e Anexo II PROJETO BÁSICO (0795855), os quais deverão ser incluídos como anexos do contrato.

**Milena de Carvalho Oliveira Côrtes**  
Diretora Administrativa em exercício



Documento assinado eletronicamente por **Milena de Carvalho Oliveira Côrtes** em 14/09/2023, às 18:46, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0795861** e o código CRC **C8117BCB**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Em atenção ao Despacho da Diretoria Administrativa, encaminhamos a versão final do contrato (já numerado) onde constam os anexos cuja inclusão fora solicitada. Neste sentido, esclarecemos que incluímos o item 17.5 que menciona os anexos como parte integrante do contrato.

**Paula Souza de Paula Marques**

Gerente

Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios

Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações

**Matrícula 353.433**



Documento assinado eletronicamente por **Paula Souza de Paula** em 01/02/2023, às 9:00h conforme Ato Normativo nº 947 de 01 de Dezembro de 2019 - 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=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código verificador **0795935** e o código CRC **B4F9021A**.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, E AURO PATRIMONIAL LTDA, COMO LOCADOR, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

**CONTRATO Nº 130/2023- SGA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, inscrito no CNPJ sob o número 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 **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ Nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000, representada por **Antonio Paulo Monteiro Melo**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº **19.09.02678.0019443/2023-58**, relativo à **Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM**, com fundamento nas disposições da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, especialmente no artigo 59, inciso VII, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações posteriores, celebram o presente de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça do referido Município.

**1.2** O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, área construída de aproximadamente 555,00 m².

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 59, inciso VII, Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**3.1.1** Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, relativas à execução dos serviços de:

**3.1.1.1** Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

**3.1.1.2** Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

**3.1.1.3** Adequação das instalações elétricas, considerando 01 (uma) tomada dupla e 01 (uma) simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

**3.1.1.4** Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir *patch-cords* em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do *switch*;

**3.1.1.5** Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar condicionado;

- 3.1.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 3.1.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 3.1.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 3.1.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 3.1.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 3.1.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 3.1.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 3.1.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 3.1.1.14 Execução de divisórias em *drywall* conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 3.1.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 3.1.1.16 Execução de *drywall* com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 3.1.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de *drywall* com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 3.1.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 3.1.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 3.1.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 3.1.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 3.1.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 3.1.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 3.1.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 3.1.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 3.1.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 3.1.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 3.1.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 3.1.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 3.1.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 3.1.1.31 Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

3.1.2 Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.1.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

3.1.4 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

**3.1.5** Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

**3.1.6** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

**3.1.7** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**3.1.8** Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

**3.1.10** Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

##### 4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

**4.1.1** 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto **no item 3.1 deste instrumento**;

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

**4.1.3** Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

**4.1.4** 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;

**4.1.5** Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

**4.1.6** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

**4.1.7** Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativas ao imóvel;

**4.1.8** 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

**4.1.9.** Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste Contrato.

**4.1.10** Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato;

#### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

**5.1** O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) referente ao IPTU e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) relativo às adaptações.

**5.2** O valor anual relativo às adaptações será de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos);

**5.3** O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DO CONDOMÍNIO	VALOR DO IPTU
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59
VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALORADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	R\$ 86.555,04	R\$1.875.161,16

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

**6.1** O pagamento mensal relativo ao objeto deste Contrato será efetuado mediante nota de aluguel apresentada pela **LOCADORA**, com indicação do mês sob referência, e será concluído no prazo de até 08 (oito) dias úteis, a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

**6.1.1** No caso de ausência de apresentação da nota de aluguel pela **LOCADORA** em determinado mês, poder-se-á, a critério do **LOCATÁRIO**, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão.

**6.1.2** Verificada qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta Cláusula, será considerada como data da apresentação da documentação necessária para o faturamento aquela na qual foi comprovada a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO** pela pendência no pagamento.

**6.1.3** 4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo **LOCATÁRIO** será iniciado em **15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam

finalizadas todas as adaptações a cargo dos **LOCADOR(ES)**, de acordo com o relatório da engenharia.

**6.1.3.1** Após a entrega do imóvel, o(s) **LOCADOR(ES)** terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações de até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega das chaves;

**6.1.4** Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) **LOCADOR(ES)**, somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o **LOCATÁRIO** atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

**6.3** Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta e agência indicada pela **LOCADORA**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado.

**6.4** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, inclusive no que diz respeito ao quanto disposto no **item 6.1.2**, a atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata temporis*.

**6.4.1** Para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, não serão considerados 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, decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força de bloqueio de rotinas no sistema estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

**6.5** O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – 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	03.122.503.2000	9900	100	33.90.39

#### CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

**8.1** A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a **começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028**, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

**8.2** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR (A)** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

#### CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS

**9.1** A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições

legais.

9.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

9.1.3 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;

9.1.4 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.

9.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) **LOCADOR(ES)**, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo **LOCATÁRIO**, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

9.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

**10.1** Os tributos de qualquer natureza, inclusive IPTU, 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**.

**10.2** Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente Contrato. Ademais, deverá 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.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**11.1** Na forma das disposições estabelecidas na Lei Estadual nº 9.433/2005, o **LOCATÁRIO** designará servidor(es), **por meio de Portaria específica**, para a fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar o **LOCADOR** 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.

**11.3** A fiscalização, pelo **LOCATÁRIO**, não desobriga o **LOCADOR** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual.

**11.3.1** A ausência de comunicação, por parte do **LOCATÁRIO**, sobre irregularidades ou falhas, não exime o **LOCADOR** das responsabilidades determinadas neste Contrato.

**11.4** Para fins de fiscalização, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO

**12.1** O presente Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, 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**.

**12.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR** com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

**12.3** A locação também poderá ser desfeita:

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

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

**12.3.3** 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 nos **itens 6.1.2 e 6.4.1**.

**12.3.3.1** Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 6.1 e seus subitens**.

**12.3.4** 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 TERCEIRA - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI N. 13.709/2018

**13.1** É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**13.2** O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

**13.3** O **LOCADOR** fica obrigada a comunicar ao Ministério Público do Estado da Bahia, em até 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**13.4** O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral;

**13.5** Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

**14.1** 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:



**14.1.1** 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**;

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE**

O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste Instrumento no Diário da Justiça Eletrônico (DJ-e) do Poder Judiciário do Estado da Bahia, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO**

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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**17.2** 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.

**17.3** Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Estadual nº 9.433/2005 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste Contrato, em especial os casos omissos.

**17.4** Não caracterizarão 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.

**17.5** Compõem o presente instrumento os Anexos I (Orientação Técnica) e II (Projeto Básico);

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

Salvador/BA. Documento datado e assinado eletronicamente.

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

**LOCADOR**  
**AURO PATRIMONIAL LTDA**  
Antonio Paulo Monteiro Melo  
Sócio administrador



## ORIENTAÇÃO TÉCNICA

Este documento deve servir como orientação básica para a elaboração e execução de projetos de infraestrutura de cabeamento estruturado em promotorias do MPBA, em caso de contratações junto aos proprietários dos imóveis onde serão instaladas essas promotorias.

1. Orientações básicas para elaboração do projeto
  - 1.1. Conceber o projeto de cabeamento de rede lógica para atender plenamente o layout definido pelo setor de engenharia do MPBA.
  - 1.2. Cada a área de trabalho (incluindo computador ou impressora) deverá ser atendida por 02 (dois) pontos de rede lógica em conectores RJ-45 fêmea.
  - 1.3. A fim de atender a alterações durante a fase de execução, deverão ser considerados o quantitativo adicional de pelo menos 10% (dez por cento) sobre o total de pontos representados no layout definido, que poderão ser indicados durante a execução.
  - 1.4. No fornecimento deverão estar incluídos todos os dispositivos e acessórios necessários (eletrocalhas, eletrodutos, canaletas, caixas de passagem, cabos, tomadas, patch panel, patch cord, patch voice, acessórios de fixação, guias de cabo, racks, etc.) montados e testados 100% em fábrica, devendo ser plenamente compatíveis com o padrão utilizado e no quantitativo necessário para atender ao layout definido em projeto.
2. Infraestrutura de distribuição do cabeamento
  - 2.1. O cabeamento estruturado deverá ser implementado em topologia estrela, executado totalmente em cabos metálicos do tipo “UTP Categoria 5e” ou superior, partindo do rack até as áreas de trabalho sem emendas.
  - 2.2. A conectorização do cabeamento será com conectores “RJ-45” no padrão de pinagem T568A.
  - 2.3. Definir o encaminhamento principal dos cabos, prevendo espaços e infraestruturas independentes, verificando e evitando os riscos de interferências eletromagnéticas.
  - 2.4. O cabeamento deverá ser distribuído partindo de pelo menos 01 (um) rack por andar, com largura padrão de 19”, encaminhando-se por eletrocalhas, eletrodutos e/ou canaletas nas áreas de circulação e demais cômodos até as tomadas das áreas de trabalho.
  - 2.5. A amarração de todos os cabos e grupos em feixes deve ser realizada apenas com fitas tipo Velcro®. Não deverão ser utilizadas em nenhum lugar da instalação, abraçadeiras de Nylon™.
  - 2.6. Deverá ser providenciada infraestrutura de interligação do ramal da concessionária de telecom até o rack de rede.
  - 2.7. Deverão ser fornecidos patch-cords em quantidades suficientes para todas as interligações entre as tomadas e equipamentos nas estações de trabalho e entre os patch-panels e os switches no rack, respeitando os comprimentos mínimos de:
    - 2.7.1. 1,5 metro para estações de trabalho;
    - 2.7.2. 2,5 metros para patch panel.
3. Identificação do cabeamento
  - 3.1. Todos os segmentos do cabeamento horizontal deverão ser identificados individualmente no próprio cabo de rede, ou seja, deverá ser identificada a extremidade de cada cabo de rede tanto no patch panel como na tomada da estação de trabalho.
  - 3.2. Todos os pontos lógicos deverão ser identificados na parte frontal do patch panel, bem como na frente da caixa responsável pela fixação das tomadas RJ-45 fêmeas, utilizando o mesmo princípio da identificação do cabeamento horizontal.
  - 3.3. O padrão de identificação será determinado pela CONTRATADA
  - 3.4. Se possível, deverão ser utilizadas etiquetas em vinil branco com área de laminação para proteção da área impressa, impressão gerada por impressora portátil de termo transferência.
4. Testes e Certificação
  - 4.1. Todo o cabeamento estruturado deverá ser entregue testado e funcional
  - 4.2. Se possível, acompanhado do respectivo relatório técnico da certificação realizada nos padrões e normas vigentes.
5. Principais normas técnicas e padrões que podem ser utilizados como referência



- 5.1. ANSI/TIA/EIA-569-A
- 5.2. ANSI/EIA/TIA-568-B
- 5.3. NBR 14565



Formulário para Solicitação de Autorização de Dispensa de Licitação

**Unidade:**

DIRETORA ADMINISTRATIVA

**Objeto:**

Contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar salas 601,602 e 606 (conjugadas) e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba

**Enquadramento do Objeto:**

Prestação de Serviços

**Indicação da Necessidade para a Contratação:**

Instalação da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas para um bom funcionamento das atividades ministeriais

Fundamentação Legal - Lei Nº 9.433/05, art. 59, inciso

**I-Para obras e serviços de engenharia de valor não excedente a 10% (dez por cento) do limite previsto para modalidade de convite, desde que não se refiram a parcelas de uma mesma obra ou serviço, ou ainda para obras e serviços da mesma natureza e no mes:**

Não

**II - Para outros serviços e compras de valor até 10% (dez por cento) do limite previsto para compras e serviços que não sejam de engenharia, na modalidade de convite, e para alienações, nos casos previstos nesta Lei, desde que não se refiram a parcelas de um mesmo serviço, compra ou alienação de maior vulto que possa ser realizada de uma só vez;:**

Não

**Outros (especificar):**

VII - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração.

PROPOSTAS APRESENTADAS

Proposta 1:

**1-Item:**

Locação de Imóvel

**1-Fornecedor (Nome / Razão Social):**

AURO PATRIMONIAL LTDA e

**1-Valor Total (R\$):**

359.316,24

Proposta 2:

**2-Item:**

Locação de Imóvel

**2-Fornecedor (Nome / Razão Social):**

LOJA COMERCIAL - LAURO DE FREITAS - BA

**2-Valor Total (R\$):**

384.000,00

Proposta 3:

**3-Item:**

TY-PONTO COMERCIAL PARA LOCAÇÃO NO LAURO DE FREITAS

**3-Fornecedor (Nome / Razão Social):**

420.000,00

**3-Valor Total (R\$):**

-

FORNECEDOR(es) SELECIONADO(s)

**1-Fornecedor (Nome / Razão Social):**

AURO PATRIMONIAL LTDA

**1-Endereço:**

Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA),

**1-CPF/CNPJ:**

143995080001-19

**1-Valor (R\$):**

359.316,24

**2-Fornecedor (Nome / Razão Social):**

REGIS BRAGA MAIA

**2-Endereço:**

Av. Santos Dumont, 13, QD N, Portão, Lauro de Freitas

**2-CPF/CNPJ:**

378902713-87

**2-Valor (R\$):**

-

**3-Fornecedor (Nome / Razão Social):**

-

**3-Endereço:**

-

**3-CPF/CNPJ:**

-

**3-Valor (R\$):**

-



Documento assinado eletronicamente por **Milena de Carvalho Oliveira Côrtes** em 15/09/2023, às 17:57, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0797247** e o código CRC **68A7F085**.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE LAURO DE FREITAS

Secretaria da Fazenda  
Coordenação Tributária

### CERTIDÃO CONJUNTA NEGATIVA DE DÉBITOS MUNICIPAIS E DA DÍVIDA ATIVA DO MUNICÍPIO CADASTRO MOBILIÁRIO

Certidão passada em cumprimento ao despacho do (a) Sr (ª) Diretor (a) do Departamento de Receita e Arrecadação, datada em 15/09/2023, sob processo de nº .

Certificamos para os devidos fins de direito, que até a presente data a Pessoa Física / Jurídica AURO PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CPF/MF ou CNPJ/MF sob o nº. 14399508000119, encontra-se quite com os tributos municipais referentes à inscrição municipal nº. 10040749.

Fica ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever em Dívida Ativa, quaisquer débitos que venham a ser apurados posteriormente, conforme estabelece o art. 301, §1º, da Lei nº. 1.572/2015 do Código Tributário e de Rendas do Município de Lauro de Freitas.

Certidão Emitida via WEB

Nada mais para constar, em firmeza de que eu, , lavrei a presente em 15/09/2023 15:13:25, a qual vai assinada e conferida por mim, encerrada e subscrita pelo Diretor do Departamento de Receita e Arrecadação.

**Código de Controle:** 357541000057901420230915

**Emitida via Internet, às 15:13:25 hs, do dia 15/09/2023**

**Validade:** 90 dias.

#### **OBSERVAÇÃO:**

- A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço: <http://sefaz.laurodefreitas.ba.gov.br>;
- Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO:

1.1 Locação de Imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas, localizado à Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, perfazendo área construída de aproximadamente 555,00 m<sup>2</sup>.

### 2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAR:

2.1 A locação visa atendimento de demanda da Promotoria de Justiça Lauro de Freitas-BA.

2.2 O serviço será prestado pelos locadores **AURO PATRIMONIAL LTDA** pessoa jurídica, e **REÇIS BRAÇA NUNES** pessoa física, por meio do qual o Ministério Público do Estado da Bahia determina as condições de execução dos serviços, as especificidades, bem como os seus prazos, tudo para garantir a plena prestação dos serviços contratados.

2.3. Ressalte-se que a necessidade de mudança do imóvel ora locado, situado à Rua Dois de Fevereiro, nº 66, Centro, Lauro de Freitas-BA, decorre de solicitação da promotoria de justiça, a qual pleiteia melhores condições físicas para atendimento ao público da localidade, bem como melhores condições de trabalho para os membros e servidores.

### Ã. DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação será efetuada mediante dispensa de licitação, com base no art. 59, Inciso VII, da Lei Estadual nº 9433/2005 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

### Õ. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO LOCADOR



4.1 A escolha do Imóvel decorreu da localização e bom estado de conservação com base no relatório elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA e Laudo de Avaliação Imobiliário.

4.2 O **Ladr, aº** Será a **AURO PATRIMONIAL LTDA3 CNPJ N9 10.555.08/- 88816153** com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000.

## **O. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO**

5.1 Observa-se que atualmente as Promotorias de Justiça de Lauro de Freitas localizam-se encontram-se com problemas estruturais irreversíveis para abrigar de maneira uniforme todas as unidades daquele órgão ministerial. Não obstante, cumpre destacar que os preços praticados na presente contratação se encontram na média do mercado, tendo em vista relatório de vistoria anexo, o que justifica o preço.

## **Q. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO**

6.1 O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) que equivale ao valor das adaptações no montante total de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos)

6.2 O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.



DESCRITIVO	(UNIDADE)	VALOR 6 (CONDOMÍNIO)	VALOR 6 IPTU	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR ADAPTADO ESGL2 MESESX	VALOR TOTAL PARA 0 ANOS
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59	R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	86.555,04	R\$ 1.875.161,16

## Á. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

7.1 A presente contratação será formalizada através da elaboração de instrumento contratual, com vigência de 05 (cinco) anos.

## /. DO REÇIME E DA FORMA DE E´ ECU~ 40:

8.1 A utilização do imóvel ocorrerá diariamente, no horário compreendido e determinado pela Promotoria, no seguinte endereço:

Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical

## 5. DA DOTA~ 40 OR~ AMENTÓRIA:

Cn, . Ui e r, ç O°mrt ç i ás°e- Ççãã°r	Anga GP- A- OEX	Rçueg a	Dçããã r nga , ç Rçdz °ããã	Nr áz °çpr , r Dçãl çãr
40.101.0003	03.122.503.2 000	9900	1.500.0.100.00000 0.00.00.00	33.90.39. 000

## 18. DA VIÇÊNCIA:

10.1 A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

10.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.



## 11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E RETENÇÃO DE TRIBUTOS

11.1 Os pagamentos mensais relativos ao objeto deste Contrato serão efetuados mediante apresentação de **laço**, **ç** **ruçv** pelo(s) LOCADOR(ES), e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

11.1.1 No caso de ausência de apresentação da fatura/nota de aluguel pelo(s) LOCADOR(ES) em determinado mês, poder-se-á, a critério do LOCATÁRIO, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão;

11.1.2 O(s) LOCADOR(ES) deverá apresentar, para fins de faturamento mensal, as seguintes certidões de regularidade:

- a) Perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal, válido;
- b) Perante a Fazenda Nacional e o INSS, mediante apresentação de certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a inscrições em Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), válida;
- c) Perante a Fazenda Pública do Estado da Bahia, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia, válida;
- d) Perante a Fazenda Pública do Município de Salvador, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, expedida pela Secretaria da Fazenda Municipal respectiva, válida;
- e) Perante o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, de modo a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho, válida.

11.1.3 Mensalmente, havendo alguma pendência impeditiva do pagamento, será considerada como data da documentação, aquela na qual ocorreu a respectiva regularização;



11.1.4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo LOCATÁRIO será **de 10 dias úteis**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos LOCADOR(ES), de acordo com o relatório da engenharia.

11.1.4 Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) LOCADOR(ES), somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o LOCATÁRIO atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

11.3 Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta-corrente e agência indicada pelo (s) LOCADOR (ES), preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado;

11.4 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 temporis*, ressalvado o quanto disposto no item 11.1.3;

11.4.1 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 estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

12. O LOCADOR obriga-se a:

12.1 Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **10**



, ç i abçt êªa 282Ã, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO, relativas à execução dos serviços de:

12.1.1 Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

12.1.2 Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

12.1.3 Adequação das instalações elétricas, considerando 01 tomada dupla e 01 simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

12.1.4 Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir patch-cords em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do swith;

12.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de arcondicionado;

12.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;

12.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;

12.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);

12.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;

12.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);

12.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;

12.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;

12.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;

12.1.14 Execução de divisórias em drywall conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;



- 12.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6º pavimento;
- 12.1.16 Execução de drywall com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90º e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 12.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de drywall com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90º e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 12.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 12.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 12.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 12.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 12.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 12.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 12.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 12.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 12.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 12.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 12.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 12.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 12.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 12.1.31. Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.



**12.2** Fornecer ao **LOCATÓRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

12.3 Ressarcir ao **LOCATÓRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

12.4 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

12.5 Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÓRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

12.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

12.8 Exibir ao **LOCATÓRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

12.9 Fornecer, ao **LOCATÓRIO**, recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica.

12.12 Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

## **13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÓRIO:**

13. O **LOCATÓRIO** obriga-se a:

13.1 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÓRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto no **art. 12.1**, **caput** Termo de Referência;

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

13.3 Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

13.4 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;

13.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

13.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

13.7 Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas relativas ao imóvel;

13.8 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÓRIO**;

13.9 Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste contrato;

13.10 Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato.

## **10. TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**



14.1 Os tributos de qualquer natureza, 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**.

14.2 Na hipótese de alienação do imóvel, o **LOCADOR** deverá fazer constar na escritura de compra e venda, cláusula vinculando o adquirente ao presente Contrato, com a finalidade de observância do que fora pactuado neste instrumento;

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

## **10. DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**

15.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. QQQ do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

15.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês, cuja data: 1 de agosto de 2023**

**Mês, cuja data: 31 de julho de 2024**

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

15.1.3 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;

15.1.4 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.



15.2 A revisão de preços nos termos do inc. QQVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) LOCADOR(ES), dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo LOCATÁRIO, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

15.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## **1Q. DA EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO**

**1Q.1** O Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoronamento, desapropriação, 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.

**1Q.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação à LOCADORA com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

## **1Á. DOS DOCUMENTOS CONTRATUAIS**

17.1 Integram o presente Contrato como se nele estivessem transcritos todos os documentos do procedimento de **Declaratório, e Letratório nº 9.180-282A** e seus anexos.

## **1/. SALDO ORÇAMENTÁRIO**

18.1 O saldo orçamentário do exercício de 2023 disponível na PAOE 2000, **Evçt çî áã , ç Dçãl çãr ÃÃ.58.Ã5 \$ , ç Rq QÃÕ.1053ÕQ Gãçãdçî áãã ç áþé á r ç Ízrãpa t evç dçî áã ç de Ízçî á r ç i abç °çrã ç Ízr°çî á r ç ãçã dçî á baãX3** suficientes para atender a demanda do objeto contratual, visto que a previsão de início de pagamento do aluguel é a partir de **i abçt êªa- 282A**, ficando as demais parcelas custeadas com os recursos orçamentários dos exercícios subsequentes.





## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO:

1.1 Locação de Imóvel para abrigar a Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas, localizado à Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, perfazendo área construída de aproximadamente 555,00 m<sup>2</sup>.

### 2. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DE CONTRATAR:

2.1 A locação visa atendimento de demanda da Promotoria de Justiça Lauro de Freitas-BA.

2.2 O serviço será prestado pelos locadores **AURO PATRIMONIAL LTDA**, pessoa jurídica, e **REGIS BRAGA NUNES**, pessoa física, por meio do qual o Ministério Público do Estado da Bahia determina as condições de execução dos serviços, as especificidades, bem como os seus prazos, tudo para garantir a plena prestação dos serviços contratados.

2.3. Ressalte-se que a necessidade de mudança do imóvel ora locado, situado à Rua Dois de Fevereiro, nº 66, Centro, Lauro de Freitas-BA, decorre de solicitação da promotoria de justiça, a qual pleiteia melhores condições físicas para atendimento ao público da localidade, bem como melhores condições de trabalho para os membros e servidores.

### 3. DA MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1 A contratação será efetuada mediante dispensa de licitação, com base no art. 59, Inciso VII, da Lei Estadual nº 9433/2005 e na Lei Federal nº 8.245/1991.

### 4. DAS RAZÕES DE ESCOLHA DO LOCADOR

4.1 A escolha do Imóvel decorreu da localização e bom estado de conservação com base no relatório elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA e Laudo de Avaliação Imobiliário.

4.2 O **Locador** Será a **AURO PATRIMONIAL LTDA, CNPJ Nº 14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000.



## 5. DA JUSTIFICATIVA DO PREÇO

5.1 Observa-se que atualmente as Promotorias de Justiça de Lauro de Freitas localizam-se encontram-se com problemas estruturais irreversíveis para abrigar de maneira uniforme todas as unidades daquele órgão ministerial. Não obstante, cumpre destacar que os preços praticados na presente contratação se encontram na média do mercado, tendo em vista relatório de vistoria anexo, o que justifica o preço.

## 6. DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

6.1 O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos ) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) que equivale ao valor das adaptações no montante total de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos)

6.2 O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR - CONDOMÍNIO	VALOR - IPTU	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALOR ADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59	R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	86.555,04	R\$ 1.875.161,16

## 7. DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

7.1 A presente contratação será formalizada através da elaboração de instrumento contratual, com vigência de 05 (cinco) anos.

## 8. DO REGIME E DA FORMA DE EXECUÇÃO:



8.1 A utilização do imóvel ocorrerá diariamente, no horário compreendido e determinado pela Promotoria, no seguinte endereço:

Rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical

## 9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Cód. Unidade Orçamentária/Gestora	Ação (P/A/OE)	Região	Destinação de Recursos	Natureza da Despesa
40.101.0003	03.122.503.200 0	9900	1.500.0.100.000000.00.0 0.00	33.90.39.00 0

## 10. DA VIGÊNCIA:

10.1 A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em 15 setembro de 2023 e a terminar em 14 de setembro de 2028, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

10.2 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR (A) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## 11. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E RETENÇÃO DE TRIBUTOS

11.1 Os pagamentos mensais relativos ao objeto deste Contrato serão efetuados mediante apresentação de **nota de aluguel** pelo(s) LOCADOR(ES), e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

11.1.1 No caso de ausência de apresentação da fatura/nota de aluguel pelo(s) LOCADOR(ES) em determinado mês, poder-se-á, a critério do LOCATÁRIO, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão;

11.1.2 O(s) LOCADOR(ES) deverá apresentar, para fins de faturamento mensal, as seguintes certidões de regularidade:

a) Perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS (CRF), emitido pela Caixa Econômica Federal, válido;



- b) Perante a Fazenda Nacional e o INSS, mediante apresentação de certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a inscrições em Dívida Ativa da União, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal (SRF) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), válida;
- c) Perante a Fazenda Pública do Estado da Bahia, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, de competência da Procuradoria Geral do Estado, expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia, válida;
- d) Perante a Fazenda Pública do Município de Salvador, mediante apresentação de certidão negativa de débitos tributários, inclusive os inscritos na Dívida Ativa, expedida pela Secretaria da Fazenda Municipal respectiva, válida;
- e) Perante o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, de modo a comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho, válida.

11.1.3 Mensalmente, havendo alguma pendência impeditiva do pagamento, será considerada como data da documentação, aquela na qual ocorreu a respectiva regularização;

11.1.4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo LOCATÁRIO será **iniciado em 15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos LOCADOR(ES), de acordo com o relatório da engenharia.

11.1.4 Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) LOCADOR(ES), somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o LOCATÁRIO atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

11.3 Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta-corrente e agência indicada pelo (s) LOCADOR (ES), preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado;

11.4 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 temporis*, ressalvado o quanto disposto no item 11.1.3;



11.4.1 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 estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

## **12. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:**

### 12. O LOCADOR obriga-se a:

12.1 Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO, relativas à execução dos serviços de:

12.1.1 Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

12.1.2 Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;

12.1.3 Adequação das instalações elétricas, considerando 01 tomada dupla e 01 simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;

12.1.4 Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir patch-cords em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do switch;

12.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar-condicionado;

12.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;

12.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;

12.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);

12.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;

12.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);

12.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;



- 12.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 12.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 12.1.14 Execução de divisórias em drywall conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 12.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 12.1.16 Execução de drywall com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 12.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de drywall com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 12.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 12.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 12.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 12.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 12.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 12.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 12.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 12.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 12.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 12.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 12.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 12.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 12.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 12.1.31. Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.



12.2 Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

12.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

12.4 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

12.5 Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

12.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

12.8 Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

12.12 Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

### 13. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

13. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

13.1 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto no **item 12.1 deste** Termo de Referência;

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



13.3 Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

13.4 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;

13.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

13.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

13.7 Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridades públicas relativas ao imóvel;

13.8 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

13.9 Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste contrato;

13.10 Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato.

#### **14. TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES**

14.1 Os tributos de qualquer natureza, 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**.

14.2 Na hipótese de alienação do imóvel, o **LOCADOR** deverá fazer constar na escritura de compra e venda, cláusula vinculando o adquirente ao presente Contrato, com a finalidade de observância do que fora pactuado neste instrumento;

14.3 Os herdeiros ou sucessores do **LOCADOR** também se obrigam a respeitar o presente



Contrato.

## **15. DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS**

15.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

15.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: novembro**

**Mês de Término: outubro**

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

15.1.3 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;

15.1.4 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.

15.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) LOCADOR(ES), dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo LOCATÁRIO, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

15.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## **16. DA EXTINÇÃO ANTECIPADA DO CONTRATO**

**16.1** O Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou



extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, 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.

**16.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá a LOCADORA reaver o imóvel alugado. O LOCATÁRIO, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação à LOCADORA com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

## **17. DOS DOCUMENTOS CONTRATUAIS**

17.1 Integram o presente Contrato como se nele estivessem transcritos todos os documentos do procedimento de **Dispensa de Licitação nº. 105/2023** e seus anexos.

## **18. SALDO ORÇAMENTÁRIO**

18.1 O saldo orçamentário do exercício de 2023 disponível na PAOE 2000, **Elemento de Despesa 33.90.39 é de R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil e cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**, suficientes para atender a demanda do objeto contratual, visto que a previsão de início de pagamento do aluguel é a partir de **novembro/2023**, ficando as demais parcelas custeadas com os recursos orçamentários dos exercícios subsequentes.

## **19. DA FISCALIZAÇÃO**

19.1 O **LOCATÁRIO** designa os servidores abaixo relacionados como fiscal e suplente:

**FISCAL:**                      **MATRÍCULA:**

**SUPLENTE:**                **MATRÍCULA:**

Salvador, 01 de setembro de 2023.

---

**Michela Cordeiro de Araújo**

Gerente

Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, AURO PATRIMONIAL LTDA E REGIS BRAGA NUNES COMO LOCADORES, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

**CONTRATO Nº 130/2023- SGA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, inscrito no CNPJ sob o número 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 **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000, representada por **Antonio Paulo Monteiro Melo**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], e **REGIS BRAGA NUNES**, inscrito no CPF/MF sob o número 378.902.713-87, casado no regime de separação total de bens com **Ana Carolina Sena Nuno de Souza Braga**, residido e domiciliado na Avenida Santos Dumont, 13, Portão/Lauro de Freitas, doravante denominados **LOCADORES**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº **19.09.02678.0019443/2023-58**, relativo à **Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM**, com fundamento nas disposições da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, especialmente no artigo 59, inciso VII, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações posteriores, celebram o presente de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça do referido Município.

**1.2** O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, área construída de aproximadamente 555,00 m².

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 59, inciso VII, Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**3.1.1** Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, relativas à execução dos serviços de:

- 3.1.1.1** Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;
- 3.1.1.2** Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;
- 3.1.1.3** Adequação das instalações elétricas, considerando 01 (uma) tomada dupla e 01 (uma) simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;
- 3.1.1.4** Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir *patch-cords* em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do *switch*;
- 3.1.1.5** Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar condicionado;
- 3.1.1.6** Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 3.1.1.7** Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 3.1.1.8** Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 3.1.1.9** Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 3.1.1.10** Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 3.1.1.11** Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 3.1.1.12** Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 3.1.1.13** Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 3.1.1.14** Execução de divisórias em *drywall* conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 3.1.1.15** Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 3.1.1.16** Execução de *drywall* com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 3.1.1.17** Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de *drywall* com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 3.1.1.18** Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 3.1.1.19** Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 3.1.1.20** Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 3.1.1.21** Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 3.1.1.22** Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 3.1.1.23** Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 3.1.1.24** Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 3.1.1.25** Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 3.1.1.26** Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 3.1.1.27** Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 3.1.1.28** Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;

- 3.1.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério Público;
- 3.1.1.30 Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;
- 3.1.1.31 Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

3.1.2 Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

3.1.3 Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

3.1.4 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

3.1.6 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

3.1.8 Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

3.1.10 Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

4.1 O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

4.1.1 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto **no item 3.1 deste instrumento**;

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

4.1.3 Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

4.1.4 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;

4.1.5 Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

**4.1.6** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

**4.1.7** Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativas ao imóvel;

**4.1.8** 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

**4.1.9.** Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste Contrato.

**4.1.10** Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato;

#### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

**5.1** O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) referente ao IPTU e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) relativo às adaptações.

**5.2** O valor anual relativo às adaptações será de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos);

**5.3** O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DO CONDOMÍNIO	VALOR DO IPTU
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59
VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALORADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	R\$ 86.555,04	R\$1.875.161,16

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

**6.1** O pagamento mensal relativo ao objeto deste Contrato será efetuado mediante nota de aluguel apresentada pela **LOCADORA**, com indicação do mês sob referência, e será concluído no prazo de até 08 (oito) dias úteis, a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

**6.1.1** No caso de ausência de apresentação da nota de aluguel pela **LOCADORA** em determinado mês, poder-se-á, a critério do **LOCATÁRIO**, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão.

**6.1.2** Verificada qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta Cláusula, será considerada como data da apresentação da documentação necessária para o faturamento aquela na qual foi comprovada a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO** pela pendência no pagamento.

**6.1.3** 4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo **LOCATÁRIO** será iniciado em **15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos **LOCADOR(ES)**, de acordo com o relatório da engenharia.

**6.1.3.1** Após a entrega do imóvel, o(s) **LOCADOR(ES)** terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações de até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega das chaves;

**6.1.4** Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) **LOCADOR(ES)**, somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o **LOCATÁRIO** atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

**6.3** Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta e agência indicada pela **LOCADORA**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado.

**6.4** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, inclusive no que diz respeito ao quanto disposto no **item 6.1.2**, a atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata temporis*.

**6.4.1** Para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, não serão considerados 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, decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força de bloqueio de rotinas no sistema estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

**6.5** O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – 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	03.122.503.2000	9900	100	33.90.39

## CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

**8.1** A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em **18 setembro de 2023** e a terminar em **17 de setembro de 2028**, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

**8.2** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR (A)** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS

9.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

9.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

9.1.3 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;

9.1.4 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.

9.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) **LOCADOR(ES)**, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo **LOCATÁRIO**, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

9.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

**10.1** Os tributos de qualquer natureza, inclusive IPTU, 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**.

**10.2** Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente Contrato. Ademais, deverá 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.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

**11.1** Na forma das disposições estabelecidas na Lei Estadual nº 9.433/2005, o **LOCATÁRIO** designará servidor(es), **por meio de Portaria específica**, para a fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar o **LOCADOR** 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.

**11.3** A fiscalização, pelo **LOCATÁRIO**, não desobriga o **LOCADOR** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual.

**11.3.1** A ausência de comunicação, por parte do **LOCATÁRIO**, sobre irregularidades ou falhas, não exime o **LOCADOR** das responsabilidades determinadas neste Contrato.

**11.4** Para fins de fiscalização, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO**

**12.1** O presente Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, 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**.

**12.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR** com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

**12.3** A locação também poderá ser desfeita:

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

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

**12.3.3** 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 nos **itens 6.1.2 e 6.4.1**.

**12.3.3.1** Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 6.1 e seus subitens**.

**12.3.4** 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 TERCEIRA - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI N. 13.709/2018**

**13.1** É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**13.2** O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

**13.3** O **LOCADOR** fica obrigada a comunicar ao Ministério Público do Estado da Bahia, em até 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**13.4** O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral;

**13.5** Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**14.1** 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:

**14.1.1** 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**;

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE**

O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste Instrumento no Diário da Justiça Eletrônico (DJ-e) do Poder Judiciário do Estado da Bahia, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO**

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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**17.2** 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.

**17.3** Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Estadual nº 9.433/2005 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste Contrato, em especial os casos omissos.

**17.4** Não caracterizarão 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.

**17.5** Compõem o presente instrumento os Anexos I (Orientação Técnica) e II (Projeto Básico);



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

Salvador/BA. Documento datado e assinado eletronicamente.

**LOCATÁRIO**

**MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**

André Luis Sant'Ana Ribeiro

Superintendente de Gestão Administrativa

**LOCADOR**

**AURO PATRIMONIAL LTDA**

Antonio Paulo Monteiro Melo

Sócio administrador

**LOCADOR**

**REGIS BRAGA NUNES**

Proprietário



## ORIENTAÇÃO TÉCNICA

Este documento deve servir como orientação básica para a elaboração e execução de projetos de infraestrutura de cabeamento estruturado em promotorias do MPBA, em caso de contratações junto aos proprietários dos imóveis onde serão instaladas essas promotorias.

1. Orientações básicas para elaboração do projeto
  - 1.1. Conceber o projeto de cabeamento de rede lógica para atender plenamente o layout definido pelo setor de engenharia do MPBA.
  - 1.2. Cada a área de trabalho (incluindo computador ou impressora) deverá ser atendida por 02 (dois) pontos de rede lógica em conectores RJ-45 fêmea.
  - 1.3. A fim de atender a alterações durante a fase de execução, deverão ser considerados o quantitativo adicional de pelo menos 10% (dez por cento) sobre o total de pontos representados no layout definido, que poderão ser indicados durante a execução.
  - 1.4. No fornecimento deverão estar incluídos todos os dispositivos e acessórios necessários (eletrocalhas, eletrodutos, canaletas, caixas de passagem, cabos, tomadas, patch panel, patch cord, patch voice, acessórios de fixação, guias de cabo, racks, etc.) montados e testados 100% em fábrica, devendo ser plenamente compatíveis com o padrão utilizado e no quantitativo necessário para atender ao layout definido em projeto.
2. Infraestrutura de distribuição do cabeamento
  - 2.1. O cabeamento estruturado deverá ser implementado em topologia estrela, executado totalmente em cabos metálicos do tipo “UTP Categoria 5e” ou superior, partindo do rack até as áreas de trabalho sem emendas.
  - 2.2. A conectorização do cabeamento será com conectores “RJ-45” no padrão de pinagem T568A.
  - 2.3. Definir o encaminhamento principal dos cabos, prevendo espaços e infraestruturas independentes, verificando e evitando os riscos de interferências eletromagnéticas.
  - 2.4. O cabeamento deverá ser distribuído partindo de pelo menos 01 (um) rack por andar, com largura padrão de 19”, encaminhando-se por eletrocalhas, eletrodutos e/ou canaletas nas áreas de circulação e demais cômodos até as tomadas das áreas de trabalho.
  - 2.5. A amarração de todos os cabos e grupos em feixes deve ser realizada apenas com fitas tipo Velcro®. Não deverão ser utilizadas em nenhum lugar da instalação, abraçadeiras de Nylon™.
  - 2.6. Deverá ser providenciada infraestrutura de interligação do ramal da concessionária de telecom até o rack de rede.
  - 2.7. Deverão ser fornecidos patch-cords em quantidades suficientes para todas as interligações entre as tomadas e equipamentos nas estações de trabalho e entre os patch-panels e os switches no rack, respeitando os comprimentos mínimos de:
    - 2.7.1. 1,5 metro para estações de trabalho;
    - 2.7.2. 2,5 metros para patch panel.
3. Identificação do cabeamento
  - 3.1. Todos os segmentos do cabeamento horizontal deverão ser identificados individualmente no próprio cabo de rede, ou seja, deverá ser identificada a extremidade de cada cabo de rede tanto no patch panel como na tomada da estação de trabalho.
  - 3.2. Todos os pontos lógicos deverão ser identificados na parte frontal do patch panel, bem como na frente da caixa responsável pela fixação das tomadas RJ-45 fêmeas, utilizando o mesmo princípio da identificação do cabeamento horizontal.
  - 3.3. O padrão de identificação será determinado pela CONTRATADA
  - 3.4. Se possível, deverão ser utilizadas etiquetas em vinil branco com área de laminação para proteção da área impressa, impressão gerada por impressora portátil de termo transferência.
4. Testes e Certificação
  - 4.1. Todo o cabeamento estruturado deverá ser entregue testado e funcional
  - 4.2. Se possível, acompanhado do respectivo relatório técnico da certificação realizada nos padrões e normas vigentes.
5. Principais normas técnicas e padrões que podem ser utilizados como referência



- 5.1. ANSI/TIA/EIA-569-A
- 5.2. ANSI/EIA/TIA-568-B
- 5.3. NBR 14565





MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## MANIFESTAÇÃO

Após reabertura do expediente, nesta data, informo que foi realizada a juntada do formulário de dispensa ajustado 0797247, da certidão 0796831, bem como dos documentos 0797243, 0797245 e 0797261.

**Milena de Carvalho Oliveira Côrtes**  
Diretora Administrativa em exercício



Documento assinado eletronicamente por **Milena de Carvalho Oliveira Côrtes** em 01/02/2023, às 08:02:28, conforme Ato Normativo nº 947 de 01 de Dezembro de 2019 - 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=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código verificador **0797262** e o código CRC **8FAD5B03**.

## PARECER

**PROCEDIMENTO SEI Nº. 19.09.02678.0019443/2023-58**

**INTERESSADA:** DIRETORIA ADMINISTRATIVA

**ASSUNTO:** DISPENSA DE LICITAÇÃO

**EMENTA:** DISPENSA DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. INSTALAÇÃO DA PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE LAURO DE FREITAS. APLICAÇÃO DO ART. 59, INCISO VII, DA LEI ESTADUAL Nº 9.433/2005. PELA POSSIBILIDADE JURÍDICA DA CONTRATAÇÃO E APROVAÇÃO DA MINUTA.

### PARECER Nº. 703/2023

**Trata-se de solicitação de autorização para contratação direta, através de Dispensa de Licitação, em favor da Auro Patrimonial Ltda. e de Régis Braga Nunes, visando à locação de imóvel urbano situado à Rua Itagi, nº 599, 6º andar – salas conjugadas 601,602 e 606 – e mezanino, Pitangueiras, Lauro de Freitas – BA, pelo período de cinco anos, para a instalação da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas.**

O valor mensal da locação será de **R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos)**, durante os primeiros 12 (doze) meses, haja vista os custos previstos com as adaptações do imóvel, IPTU e condomínio, perfazendo um dispêndio neste período de **R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos)**.

Para os quatro anos subsequentes, a despesa anual será de **R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos)** – vez que o valor do IPTU poderá sofrer variação no período –, contabilizando um dispêndio total para o interregno de cinco anos de **R\$ 1.875.161,16 (um milhão oitocentos e setenta e cinco mil cento e sessenta e um reais e dezesseis centavos)**.

Importante frisar que os cálculos referentes aos valores envolvidos na presente contratação se inserem nas competências do setor técnico da Instituição, ultrapassando, portanto, as atribuições desta unidade consultiva.

Anexados ao pedido: autorização para dispensa de licitação, termo de referência, justificativa para contratação, informações orçamentárias, proposta de locação, minuta do contrato locatício que se pretende firmar, documentos comprobatórios da titularidade do domínio do bem, relatório da Diretoria de Engenharia e Arquitetura, documentação dos locadores, pesquisa de mercado, despachos das unidades envolvidas, demonstração de vantajosidade da execução dos serviços de adaptação do imóvel pelos locadores, bem como dos custos da locação pretendida, certidões de regularidade fiscal e trabalhista, além de outros documentos relativos à avença.

Parte dessa documentação consta do expediente SEI nº 19.09.01973.0016989/2023-88, que fora relacionado ao procedimento em epígrafe.

A despesa correrá por conta do Projeto/Atividade 2000 – Manutenção de Serviços Técnicos e Administrativos –, Elemento 33.90.39, cujo saldo de dotação é de **R\$ 634.159,46 (seiscentos e trinta e quatro mil cento e cinquenta e nove reais e quarenta e seis centavos)**. Informa a unidade responsável (0781225) que “o saldo informado é suficiente para custear as despesas no presente exercício, correndo as demais com os recursos dos exercícios subsequentes”.

A justificativa relativa à disponibilidade orçamentária, que subsidiará as despesas oriundas da presente contratação, encontra albergue no § 2º, do art. 11, da Lei Estadual nº 9.433/2005, *in verbis*:

**Art. 11 – (...)**

**§ 2º - Entende-se como disponibilidade de recursos orçamentários, para os fins do disposto no inciso III do caput deste artigo:**

**I - a efetiva existência de dotação que assegure o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;**

**II - a previsão da inclusão de recursos orçamentários em exercícios futuros, inclusive aqueles que advenham do repasse de verbas assegurado por outros órgãos ou entidades públicas, mediante convênios, acordos ou outros ajustes específicos.**

Justificando a pretensa contratação, manifesta-se a unidade responsável, *in verbis*:

**“2.3. Ressalte-se que a necessidade de mudança do imóvel ora locado, situado à Rua Dois de Fevereiro, nº 66, Centro, Lauro de Freitas-BA, decorre de solicitação da promotoria de justiça, a qual pleiteia melhores condições físicas para atendimento ao público da localidade, bem como melhores condições de trabalho para os membros e servidores.**

(...)

**4.1 A escolha do Imóvel decorreu da localização e bom estado de conservação com base no relatório elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA e Laudo de Avaliação Imobiliário.**

(...)

**5.1 Observa-se que atualmente as Promotorias de Justiça de Lauro de Freitas localizam-se encontram-se com problemas estruturais irreversíveis para abrigar de maneira uniforme todas as unidades daquele órgão ministerial. Não obstante, cumpre destacar que os preços praticados na presente contratação se encontram na média do mercado, tendo em vista relatório de vistoria anexo, o que justifica o preço.”**

O art. 59, VII, da Lei nº 9.433/2005, dispõe:

**Art. 59 – É dispensável a licitação:**

(...)

**VII – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;**

De acordo com esse dispositivo, a dispensa de licitação para compra ou locação de imóveis será cabível quando restar demonstrado que: (a) o imóvel se destina a atender às finalidades precípua da Administração; (b) sua escolha tenha decorrido de aspectos relacionados com os fatores instalação e localização; (c) o imóvel seja o único capaz de satisfazer o interesse público; e (d) o preço seja compatível com o praticado no mercado.

Como visto, um dos traços característicos desta hipótese de dispensa de licitação é o imóvel destinar-se ao atendimento das finalidades precípua da Administração, entendidas aquelas que são principais, essenciais. Tem-se como finalidade precípua da Administração a sua atividade-fim, aquela que fundamenta sua existência e em função da qual se desenvolvem todas as demais atividades<sup>1</sup>, isto é, aquela que visa a garantir o desenvolvimento da função pública, que se realiza com a satisfação das necessidades de interesse geral, promovendo o bem comum da coletividade.

Com efeito, tratando-se de locação de imóvel para atendimento das finalidades precípua do Ministério Público, no que concerne ao funcionamento da citada unidade ministerial, resta comprovada a subsunção da circunstância fática à hipótese legal.

Outro ponto de destaque, que já fora sinalizado na legislação apontada, é que as condições de instalação e localização tenham direcionado a escolha do imóvel. De acordo com a Diretoria de Engenharia e Arquitetura, o imóvel avaliado se encontra em bom estado de conservação e oferecerá as condições favoráveis para o funcionamento e atendimento das necessidades atuais da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas.

Assim, o imóvel escolhido possui as condições técnicas suficientes para atender a demanda atual deste Ministério Público e, por conseguinte, capaz de satisfazer o interesse público. Sobre o tema, leciona José dos Santos Carvalho Filho:

**“As atividades administrativas são desenvolvidas pelo Estado para benefício da coletividade. Mesmo quando age em vista de algum interesse estatal imediato, o fim último de sua atuação deve ser voltado para o interesse público. E se, como visto, não estiver presente esse objetivo, a atuação estará inquinada de desvio de finalidade. Desse modo, não é o indivíduo em si o destinatário da atividade administrativa, mas sim o grupo social num todo. Saindo da era do individualismo exacerbado, o Estado passou a caracterizar-se como o Welfare State (Estado/bem-estar), dedicado a atender ao interesse público. Logicamente, as relações sociais vão ensejar, em determinados momentos, um conflito entre o interesse público e o interesse privado, mas, ocorrendo esse conflito, há de prevalecer o interesse público. Trata-se, de fato, do primado do interesse público. O indivíduo tem que ser visto como integrante da sociedade, não podendo os seus direitos, em regra, ser equiparados aos direitos sociais. Vemos a aplicação do princípio da supremacia do interesse público, por exemplo, na**

*desapropriação, em que o interesse público suplanta o do proprietário; ou no poder de polícia do Estado, por força do qual se estabelecem algumas restrições às atividades individuais. A despeito de não ser um conceito exato, aspecto que leva a doutrina em geral a configurá-lo como conceito jurídico indeterminado, a verdade é que, dentro da análise específica das situações administrativas, é possível ao intérprete, à luz de todos os elementos do fato, identificar o que é e o que não é interesse público. Ou seja: é possível encontrar as balizas do que seja interesse público dentro de suas zonas de certeza negativa e de certeza positiva. Portanto, cuida-se de conceito determinável.<sup>2º</sup>*

Ademais, quanto à compatibilidade dos valores propostos com o quanto praticado na localidade, a unidade responsável colacionou pesquisa de preços, demonstrando que o custo planejado para a pretensa contratação está condizente com o mercado.

Outrossim, tendo a Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações procedido à consulta acerca de eventual existência de penalidades em face dos locadores, nada fora constatado.

Na minuta contratual constam as cláusulas referentes ao objeto, dispensa de licitação, obrigações, preço, condições de pagamento e retenção de tributos, dotação orçamentária, vigência, reajustamento e revisão de preços, tributos, fiscalização, extinção da locação, cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados, impedimento à utilização do imóvel, publicidade, foro e disposições gerais, estando em conformidade com as disposições das legislações de regência.

Como se observa, a minuta colacionada contém disposições que vão ao encontro do que dimana da Lei nº 13.709/2018, que institui a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), denominação dada pela Lei nº 13.853/2019.

Perfunctoriamente, registramos que a LGPD dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural. Em suma, não se determina, como regra, o sigilo das informações, mas tão somente o cuidado exigível com o tratamento de dados pessoais, de modo a não violar direitos e garantias fundamentais do seu titular.

Assim, a Administração Pública deve identificar todos os riscos envolvidos no tratamento de dados pessoais, avaliá-los e tratá-los de modo a evitar o cometimento de seu uso abusivo ou ilegal, e, por consequência, a responsabilização pessoal ou institucional.

Nos termos do art. 5º da LGPD, os dados tutelados se distribuem em três espécies: a) o dado pessoal: informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável; b) o dado pessoal sensível: dado pessoal sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural; e c) o dado anonimizado: dado relativo a titular que não possa ser identificado, considerando a utilização de meios técnicos razoáveis e disponíveis na ocasião de seu tratamento.

Destaque-se que a Lei define tratamento como toda operação realizada com dados pessoais, como as que se referem a coleta, produção, recepção, classificação, utilização, acesso, reprodução, transmissão, distribuição, processamento, arquivamento, armazenamento, eliminação, avaliação ou controle da informação, modificação, comunicação, transferência, difusão ou extração.

Entendemos que o manejo responsável das informações é medida que, de fato, se impõe. Mister lembrar que a citada Lei estabelece, em seu art. 46, que "os agentes de tratamento devem adotar medidas de segurança, técnicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito". Eventual descumprimento dessa máxima legal pode gerar a responsabilidade por ação ou mesmo por omissão.

Vale frisar, ainda, que se adotou cláusulas-padrão referentes à LGPD, consoante determinação do Superintendente de Gestão Administrativa (0413816) no procedimento SEI nº 19.09.00860.0016219/2022-05, após anuência do Encarregado de Proteção de Dados deste Ministério Público (0413596).

Por derradeiro, é imprescindível registrar que o procedimento de contratação será regido pela Lei Estadual nº 9.433/2005, uma vez que a Medida Provisória nº 1.167/2023 prorrogou até 30 de dezembro a validade das leis sobre compras públicas, quais sejam a Lei nº 8.666/1993, a Lei nº 12.462/2011 e a Lei nº 10.520/2002. Consequentemente, a Lei Estadual nº 9.433/2005, por estar em consonância com as normas gerais estabelecidas pelas Lei Geral de Licitações e Contratos, permanece aplicável pelo mesmo interregno.

Considerando que a presente hipótese se enquadra no dispositivo legal citado, **esta Assessoria Técnico-Jurídica opina pela possibilidade jurídica da contratação, aprovando a minuta de contrato apresentada.**

É o parecer, s.m.j.

Salvador, 15 de setembro de 2023.

**Belª. Maria Paula Simões Silva**

**Bel. Gláucio Matos Santos de Cerqueira**

*Assistente de Gestão II  
Apoio Processual ATJ/SGA  
Matrícula 352.748*

<sup>1</sup> Revista **Zênite de Licitações e Contratos – ILC**, Curitiba: Zênite, n. 112, p. 515, jun. 2003, seção Perguntas e Respostas.

<sup>2</sup> CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 31 ed., rev., atual., e ampl. São Paulo: Atlas, 2017, p. 55.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Paula Simoes Silva** em 15/09/2023, às 18:26, conforme Ato Normativo nº 047, de 15 de Dezembro de 2020 - Ministério Público do Estado da Bahia.



Documento assinado eletronicamente por **Glauco Matos Santos Cerqueira** em 15/09/2023, às 18:27, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0797269** e o código CRC **B2433F96**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Acolho o Parecer nº 703/2023 da Assessoria Técnico-Jurídica (SEI 0797269), pelos seus fundamentos, e autorizo a contratação direta, com fundamento na Lei Estadual/BA nº 9.433/2005, em favor da empresa Auro Patrimonial Ltda. e Régis Braga Nunes, visando à locação de imóvel urbano situado à Rua Itagi, nº 599, 6º andar – salas conjugadas 601,602 e 606 – e mezanino, Pitangueiras, Lauro de Freitas – BA, pelo período de cinco anos, para a instalação da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas, bem como aprovo a minuta de contrato apresentada para análise jurídica.

Encaminhe-se o presente expediente à DCCL/Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios para ciência e adoção das providências cabíveis.

**ANDRÉ LUÍS SANT'ANA RIBEIRO**  
Superintendente de Gestão Administrativa



Documento assinado eletronicamente por **André Luis Santana Ribeiro** em 01/12/2023, às 08:50:07, em formato PDF nº 01 de Dezembro de 2023 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser verificada no site [https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_consultar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_consultar&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código de verificação **0796907** e o código CRC **94A4DE28**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## MANIFESTAÇÃO

Anexamos aos autos do presente a publicação da autorização da Dispensa de Licitação, ocorrida no Diário da Justiça Eletrônico nº 3.415, do dia 18/09/2023.

**Paula Souza de Paula Marques**

Gerente

Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios

Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações

Matrícula 353.433



Documento assinado eletronicamente por **Paula Souza de Paula** em 01/92/393, às 91:32 em 07 de Dezembro de 2023 - 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\\_consultar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_consultar&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código Verificador **0797563** e o código CRC **342FD2EC**.

**EXTRATO DE HOMOLOGAÇÃO**

O Superintendente de Gestão Administrativa do Ministério Público do Estado da Bahia, no uso de suas atribuições, com base no Parecer nº 693/2023, da Assessoria Técnico Jurídica, HOMOLOGA o PREGÃO ELETRÔNICO Nº 40/2023, UASG 926302, PROCESSO nº 19.09.02347.0026510/2022-20, OBJETO: Prestação de serviços de locação de sistema completo de gerenciamento eletrônico de múltiplas filas e pesquisa de satisfação: totem para impressão de senhas, totem para pesquisa de satisfação, software de gerenciamento de atendimento com emissão de senhas, software para TV corporativa e software para pesquisa de satisfação, incluindo assistência técnica/suporte, manutenção e treinamento, para o Protocolo da sede do Ministério Público do Estado da Bahia, situada no bairro de Nazaré, Salvador/BA, conforme edital e seus anexos. Empresa vencedora do lote: IN9 MIDIA SOLUCOES DIGITAIS LTDA, CNPJ nº 10.198.504/0001-11. Salvador-Ba, André Luís Sant'Ana Ribeiro - Superintendente.

**RESUMO DO CONVÊNIO DE CONCESSÃO DE ESTÁGIO.** Processo: 19.09.45342.0012422/2023-17. Parecer Jurídico: 451/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e a Faculdade Pitágoras Unopar de Brumado, CNPJ: 38.733.648/0063-42. Objeto do Convênio: Viabilizar a participação de alunos regularmente matriculados e com efetiva frequência nos cursos ofertados pela instituição de ensino, para o "Programa de Estágio" do Ministério Público do Estado da Bahia. Vigência: 05 (cinco) anos, contados da data da publicação do resumo no Diário da Justiça Eletrônico.

**RESUMO DO TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA.** Processo: 19.09.02328.0012966/2023-58. Parecer Jurídico: 479/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e o Ministério Público do Estado de Mato Grosso do Sul. Objeto do Convênio: estabelecer formas de cooperação entre as partes para a proteção do patrimônio público, a preservação e o combate à corrupção, à lavagem de dinheiro e a outros crimes relacionados, como também para o acompanhamento e fiscalização de políticas públicas sociais, de forma a aprimorar, desenvolver e dar suporte a métodos de análises de dados, pesquisas e investigações promovidas pelos partícipes. Vigência: 05 (cinco) anos a partir da data da assinatura pelas partes.

**RESUMO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Nº 125/2023 - SGA.** Processo SEI: 19.09.02336.0012283/2023-18 - Pregão eletrônico nº 033/2023. Parecer jurídico: 666/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e a empresa Prolin Ltda, CNPJ nº 13.125.158/0001-30. Objeto: serviços de engenharia para manutenção preventiva e corretiva em 01 (um) nobreak, instalado na sede do Ministério Público do Estado da Bahia, situada no Centro Administrativo do Estado da Bahia. Regime de Execução: Empreitada por preço unitário. Valor Global: valor estimado anual de R\$ 61.790,88 (sessenta e um mil setecentos e noventa reais e oitenta e oito centavos). Dotação Orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora 40.101.0048. Ação (P/A/OE): 4734. Região: 9900. Destinação de Recursos: 100. Natureza de Despesa: 33.90.39. Forma de Pagamento: Ordem bancária para crédito em conta corrente do Contratado. Prazo de vigência: 12 (doze) meses, começar em 01 de outubro de 2023 e a terminar em 30 de setembro de 2024.

\*Retifica publicação constante da edição nº 3.414, do dia 15/09/2023, do Diário da Justiça Eletrônico.

**RESUMO DO OITAVO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – Nº 090/2018 - SGA.** Processo: 19.09.02678.0022409/2023-62. Parecer Jurídico: 682/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e a empresa LOC RH Soluções em Recursos Humanos e Serviços LTDA, CNPJ nº 13.028.145/0001-42. Objeto contratual: prestação de serviços de copa e garçom na capital do Estado da Bahia. Objeto do aditivo: prorrogar o prazo de vigência do contrato original indicado na CLÁUSULA SEGUNDA, por mais 60 (sessenta) dias, com início 01 de outubro de 2023 e término em 30 de novembro de 2023. Dotação orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora 40.101/0003 - Ação (P/A/OE) 03.122.503.2000 - Região 9900 - Destinação de Recursos 100 - Natureza de Despesa 33.90.37.

**AUTORIZAÇÃO PARA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 105/2023-DADM.** Processo SEI: 19.09.02678.0019443/2023-58. Parecer Jurídico: 703/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e a empresa Auro Patrimonial Ltda, CNPJ nº 14.399.508/0001-19 e Regis Braga Nunes. Objeto: Locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas. Valor global (para 05 anos): R\$ 1.875.161,16 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e um reais e dezesseis centavos). Dotação Orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora: 40.101/0003 - Ação (P/A/OE) 2000 - Região 9900 - Destinação de Recursos 100 - Natureza de Despesa 33.90.39. Fundamento legal: Artigo 59, VII da Lei Estadual/BA nº 9.433/2005.

---

**PROCURADORIAS E PROMOTORIAS DE JUSTIÇA**

---

**PROMOTORIAS DE JUSTIÇA DA CAPITAL**

---

**1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DIREITOS HUMANOS**

---

EDITAL Nº 262/2023 – Proteção da População em situação de Rua, Movimento dos Sem-Terra e outros Grupos Vulneráveis - 1ª PROMOTORIA DE DIREITOS HUMANOS - 2ª Promotora de Justiça

A 1ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE DIREITOS HUMANOS – 2ª PROMOTORA DE JUSTIÇA, no exercício das atribuições que são conferidas pelo art. 73, I e V, da Lei Complementar do Estado da Bahia no. 11/1996, pelo art. 26, I e V da Lei no. 8625/1993 e pelo artigo 8º, inciso II, da Resolução CNMP nº 174, de 04.07.2017 (publicada em 21.07.2017), comunica a INSTAURAÇÃO do PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO Nº IDEA 003.9.293717/2023, em razão da representação da Sra. Luzineide Souza Alves, a qual compareceu à Promotoria de Justiça e informou que está inscrita no Programa Minha Casa, Minha Vida desde 2009, mas não foi contemplada até agora, que vive em uma habitação cedida, com seu filho de 18 anos, ambos com diabetes, e há preocupações com a segurança devido ao risco de desabamento de imóveis vizinhos, que atualmente está desempregada e recebe apenas R\$ 600 do bolsa família

Salvador, 12 de setembro de 2023.

Grace de Menezes Campelo Apolonis

Promotora de Justiça



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Encaminhamos o expediente à Diretoria Administrativa, a fim de que seja diligenciada a coleta de assinatura das partes no instrumento constante do doc 0797243.

**Paula Souza de Paula Marques**

Gerente

Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios

Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações

Matrícula 353.433



Documento assinado eletronicamente por **Paula Souza de Paula** em 14/09/2023, às 04:48: , conforme o Art. 7º, de 15 de Dezembro de 2020 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.systemas.mpba.mp.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_confir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.systemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_confir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código Verificador **0797575** e o código CRC **BA70D5D9**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## PORTARIA

### PORTARIA SGA Nº 348/2023

O SUPERINTENDENTE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições, RESOLVE designar os servidores Fábio Silva Souza, matrícula nº 352.578 e Marcelo José Santana de Souza, matrícula nº 352.490, para exercerem as atribuições de fiscal e suplente, respectivamente, do contrato nº 130/2023-SGA, relativo à locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas.

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

**André Luis Santana Ribeiro**  
Superintendente de Gestão Administrativa

(Datado e assinado eletronicamente)



Documento assinado eletronicamente por **André Luis Santana Ribeiro** em 01/19/01023, às 12:53 horas, em formato de arquivo PDF de 75 de Dezembro de 2023 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser verificada no site [https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_consultar&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=1](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_consultar&id_orgao_acesso_externo=1) informando o código de identificação **0797574** e o código CRC **5B062473**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## MANIFESTAÇÃO

Retificação:

A fim de retificar os documentos 0797261, 0797243 e o Parecer Jurídico n° 703/2023 (0797269), em razão de erro material, onde se lê: "**Régis Braga Nunes**", leia-se: "**Régis Braga Maia**".

**Milena de Carvalho Oliveira Côrtes**  
Diretora Administrativa em exercício



Documento assinado eletronicamente por **Milena de Carvalho Oliveira Côrtes** em 01/92/393, às 0: 8: àconforme Ato Normativo n° 94: àde 07 de Dezembro de 3939 - 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=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código verificador **0799005** e o código CRC **4EE3F3BA**.



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## MANIFESTAÇÃO

Anexamos ao presente a publicação da retificação da Autorização da Dispensa, efetivada no Diário da Justiça Eletrônico nº 3.416, do dia 19/09/2023.

**Paula Souza de Paula Marques**

Gerente

Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios

Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações

**Matrícula 353.433**



Documento assinado eletronicamente por **Paula Souza de Paula** em 01/91/2923, às 95:80, conforme Ato Normativo nº 984, de 07 de Dezembro de 2929 - 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=9](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=9) informando o código verificador **0799278** e o código CRC **F483FF52**.

THIAGOLISBOABAHIA, Promotor(a) de Justiça de Candeias- SIGAnº 40528.7/2023. Requerimento: autorização de ausência justificada da Promotoria de Justiça, por interesse particular, para o período de 13/10/2023 a 13/10/2023. Decisão: DEFERIDO, com base no art. 15, XXXIX, da Lei Complementar Estadual nº 11, de 18 de janeiro de 1996 e no Ato Normativo nº 3, de 14 de março de 2019. Substituto(a): Promotor(a) de Justiça Cecília Carvalho Marins Dourado - Candeias - 5ª Promotoria de Justiça, já devidamente cientificado(a). O afastamento autorizado não implica a suspensão da distribuição ordinária dos procedimentos e processos judiciais e extrajudiciais.

THIAGOLISBOABAHIA, Promotor(a) de Justiça de Candeias- SIGAnº 40527.7/2023. Requerimento: autorização de ausência justificada da Promotoria de Justiça, por interesse particular, para o período de 06/10/2023 a 06/10/2023. Decisão: DEFERIDO, com base no art. 15, XXXIX, da Lei Complementar Estadual nº 11, de 18 de janeiro de 1996 e no Ato Normativo nº 3, de 14 de março de 2019. Substituto(a): Promotor(a) de Justiça Cecília Carvalho Marins Dourado - Candeias - 5ª Promotoria de Justiça, já devidamente cientificado(a). O afastamento autorizado não implica a suspensão da distribuição ordinária dos procedimentos e processos judiciais e extrajudiciais.

## SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA

### GABINETE

PORTARIA Nº 344/2023

O SUPERINTENDENTE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais e, considerando o expediente nº 19.09.00855.0019055/2023-28, RESOLVE prorrogar, por mais 30 (trinta) dias, a partir de 13/09/2023, o prazo do Processo de Reparação de Danos ao Erário, constituído através da Portaria nº 275/2023, publicada no DJE em 14/08/2023.

Superintendência de Gestão Administrativa do Ministério Público do Estado da Bahia, 15 de setembro de 2023.

André Luís Sant'Ana Ribeiro  
Superintendente de Gestão Administrativa

## DIRETORIA DE CONTRATOS, CONVÊNIOS E LICITAÇÕES

AVISO DE AUSÊNCIA DE INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS - FASE DE JULGAMENTO DE PROPOSTA TOMADA DE PREÇOS nº 01/2023 – PROCESSO nº 19.09.02687.0007104/2023-50. OBJETO: Obra de restauração da cobertura, do forro e do piso em madeira do edifício Palacete Ferraro, localizada à Avenida Joana Angélica nº 1839, Nazaré, Salvador, Bahia, conforme disposições contidas no edital e em todos os seus anexos. AVISO: A CPL - Comissão Permanente de Licitação do Ministério Público do Estado da Bahia informa aos interessados que não houve interposição de recursos contra a decisão de julgamento de propostas, restando mantida a decisão original, com consequente continuidade do feito no dia 19/09/2023 às 09 horas e 30 minutos, conforme ata da sessão. Monica Sobrinho, Presidente da Comissão Permanente de Licitação.

RESUMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO – Nº 127/2023 - SGA. Processo SEI: 19.09.01362.0016974/2022-75 - Dispensa Nº 089/2023 – DADM. Parecer jurídico: 675/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e o Sr. José Romário Dantas de Souza e a Sra. Maria Rosa de Santana Souza. Objeto: locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Tucano/BA. Valor Global: R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais). Dotação Orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora 40.101.0003. Ação (P/A/OE): 03.122.503.2000. Região: 9900. Destinação de Recursos: 1.500.0.100.000000.00.00.00. Natureza de Despesa: 33.90.36. Forma de Pagamento: Ordem bancária para crédito em conta corrente do Contratado. Prazo de vigência: 05 (cinco) anos, a começar em 15 de setembro de 2023 e a terminar em 14 de agosto de 2024.

PORTARIA SGA Nº 343/2023

O SUPERINTENDENTE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições, RESOLVE designar os servidores Laís Santos Pimentel, matrícula nº 352.957 e Luiz Lima Queiroz Júnior, matrícula nº 352.489, para exercerem as atribuições de fiscal e suplente, respectivamente, do contrato nº 127/2023-SGA, relativo à locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Tucano.

Superintendência de Gestão Administrativa do Ministério Público do Estado da Bahia, 16 de setembro de 2023.

André Luís Sant'Ana Ribeiro  
Superintendente de Gestão Administrativa

RESUMO DO TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA. Processo: 19.09.02328.0013063/2023-58. Parecer Jurídico: 572/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e o Ministério Público do Trabalho na Bahia - MPT. Objeto do Convênio: estabelecer a mútua cooperação técnica entre as partes, através da criação do "Projeto de Ação Integrada — Sistema Prisional". Vigência: 05 (cinco) anos a partir da data da assinatura pelas partes. Início em 15 de setembro de 2023.

AUTORIZAÇÃO PARA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 105/2023-DADM. Processo SEI: 19.09.02678.0019443/2023-58. Parecer Jurídico: 703/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e a empresa Auro Patrimonial Ltda, CNPJ nº 14.399.508/0001-19 e Regis Braga Maia. Objeto: Locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas. Valor global (para 05 anos): 1.875.161,16 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e um reais e dezesseis centavos). Dotação Orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora: 40.101/0003 - Ação (P/A/OE) 2000 - Região 9900 - Destinação de Recursos 100 - Natureza de Despesa 33.90.39. Fundamento legal: Artigo 59, VII da Lei Estadual/BA nº 9.433/2005. \*Retifica publicação constante da edição nº 3.415, do dia 18/09/2023, do Diário da Justiça Eletrônico, em razão de erro material.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, COMO LOCATÁRIO, AURO PATRIMONIAL LTDA E REGIS BRAGA MAIA COMO LOCADORES, PARA OS FINS QUE ESPECIFICA.**

**CONTRATO Nº 130/2023- SGA**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA**, inscrito no CNPJ sob o número 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 **AURO PATRIMONIAL LTDA**, CNPJ nº **14.399.508/0001-19**, com sede na Colônia Boa União, S/N, Lote 09, Catu de Abrantes, Camaçari (BA), CEP 42.841-000, representada por **Antonio Paulo Monteiro Melo**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] e **REGIS BRAGA MAIA**, inscrito no CPF/MF sob o número [REDACTED], casado no regime de separação total de bens com **Ana Carolina Sena Nuno de Souza Braga**, residido e domiciliado na Avenida Santos Dumont, 13, Portão/Lauro de Freitas, doravante denominados **LOCADORES**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº **19.09.02678.0019443/2023-58**, relativo à **Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM**, com fundamento nas disposições da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, especialmente no artigo 59, inciso VII, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com suas alterações posteriores, celebram o presente de **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

**1.1** Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel urbano, para fins não residenciais, situado à rua Itagi, 599, 6º andar – salas 601,602 e 606 (conjugadas) – e mezanino, Bairro Pitangueiras, Lauro de Freitas/Ba, Edifício Mediterrâneo Trade & Medical, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça do referido Município.

**1.2** O objeto de locação deste contrato possui, atualmente, área construída de aproximadamente 555,00 m<sup>2</sup>.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

O presente contrato é formalizado com fundamento no art. 59, inciso VII, Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, o qual autoriza a dispensa de licitação para a “locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**3.1** O **LOCADOR** obriga-se a:

**3.1.1** Realizar as adaptações no imóvel em um prazo estimado de 60 (sessenta) dias, entregando o imóvel em perfeito estado de conservação e plenamente apto ao uso a que se destina até o dia **14 de novembro 2023**, em conformidade com as alterações exigidas no Relatório de Vistoria e Projeto emitido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, relativas à execução dos serviços de:

**3.1.1.1** Limpeza e manutenção da cobertura, principalmente telhas, rufos e calhas;

ANDRE LUIS SANT'ANA ANDRE LUIS SANT'ANA  
RIBEIRO-9470886500 RIBEIRO-9470886500

- 3.1.1.2 Revisão do sistema de alarme contra incêndio e pânico, detector de fumaça e iluminação de emergência;
- 3.1.1.3 Adequação das instalações elétricas, considerando 01 (uma) tomada dupla e 01 (uma) simples para cada estação de trabalho ou impressora representada em planta, e uma tomada dupla para as áreas comuns como recepção, circulação;
- 3.1.1.4 Instalação de cabeamento estruturado (padrão EIA/TIA-568-A), considerando 01 tomada dupla para cada representação de computador, impressora, além 10 outros pontos indicados em planta posteriormente. Incluir *patch-cords* em quantidades suficientes para os equipamentos que serão instalados e para interligação do *switch*;
- 3.1.1.5 Revisão e, se necessária, realizar a manutenção das instalações e dos aparelhos de ar condicionado;
- 3.1.1.6 Substituição das tomadas que estão no padrão antigo pelo padrão atual conforme NBR 14136;
- 3.1.1.7 Revisão das esquadrias (portas e janelas), incluindo fechaduras, maçanetas, trilhos, puxadores e dobradiças. Caso necessário, realizar as manutenções corretivas;
- 3.1.1.8 Instalação de 01 aparelho de ar-condicionado na sala nova (Gabinete 05);
- 3.1.1.9 Recuperação ou instalação de novo aparelho em substituição do existente danificado na sala do Mezanino;
- 3.1.1.10 Tratamento / recuperação das paredes externas do terraço/varanda (pintura);
- 3.1.1.11 Tratamento da infiltração no sanitário privativo e recolocação da cerâmica soltas ou danificadas;
- 3.1.1.12 Substituição de espelho do sanitário privativo;
- 3.1.1.13 Alteração da posição da porta do sanitário privativo;
- 3.1.1.14 Execução de divisórias em *drywall* conforme projeto, caso seja necessária a inserção de porta, adotar a instalação de portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca;
- 3.1.1.15 Substituição de 02 portas de correr por portas de abrir (90x210cm) com maçanetas de modelo alavanca nas salas do 6° pavimento;
- 3.1.1.16 Execução de *drywall* com visores e portas (90x210cm) de abrir com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca nas salas da Secretaria processual e sala dos estagiários;
- 3.1.1.17 Ampliação da área de 01 gabinete localizado no mezanino através da execução de *drywall* com visor, inserção de porta de abrir (90x210cm) com giro 90° e com maçanetas de modelo alavanca. Realizar a escolha de uma alternativa dentre as propostas apresentadas em projeto (Proposta 01 ou Proposta 02);
- 3.1.1.18 Recomposição do piso de alta resistência próximo aos sanitários coletivos;
- 3.1.1.19 Instalação de barras de apoio no sanitário denominado acessível conforme a norma NBR 9050;
- 3.1.1.20 Instalação de corrimão duplo, contínuo e com prolongamento de 30cm nas extremidades na escada conforme NBR 9050;
- 3.1.1.21 Tratamento das paredes externas do terraço/varanda (pintura) e inserção da luminária que está faltando;
- 3.1.1.22 Instalação controle de acesso biométrico ou eletrônico na porta de acesso da recepção para a parte interna da Promotoria;
- 3.1.1.23 Instalação de película adesiva jateada/opaca nos visores das salas das salas que serão gabinetes;
- 3.1.1.24 Remoção da porta de vidro situada na recepção e de acesso à sala de atendimento e reunião;
- 3.1.1.25 Revisão das placas do forro removível, substituição das que se encontram danificadas;
- 3.1.1.26 Revisão e manutenção dos perfis metálicos do forro que possuem pontos de ferrugem;
- 3.1.1.27 Retirar fogão e principalmente, o botijão de gás;
- 3.1.1.28 Adequar tomada (potência) da copa para utilização de cafeteira industrial;
- 3.1.1.29 Retirar as câmeras de monitoramento porque são incompatíveis com o sistema do Ministério

Público;

**3.1.1.30** Instalar ponto de hidráulica no mezanino, conforme indicado em planta, para posterior instalação de purificador de água;

**3.1.1.31** Recomposição da pintura após a realização das intervenções necessárias.

**3.1.2** Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**3.1.3** Ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas relativas a benfeitorias necessárias por este realizadas no imóvel, bem como as despesas referentes às benfeitorias úteis, quando autorizadas;

**3.1.4** 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, ainda que venham a ser instituídos após a celebração deste Contrato;

**3.1.5** Responder pelos vícios ou defeitos estruturais identificados no imóvel, devendo ressarcir ao **LOCATÁRIO** todas as despesas ou prejuízos por estes suportados;

**3.1.6** Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

**3.1.7** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

**3.1.8** Exibir ao **LOCATÁRIO**, caso solicitado, os comprovantes relativos a adimplementos de obrigações ou quitações referentes a despesas e/ou encargos com o bem locado, cujos pagamentos devam ser diretamente por eles efetuados;

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

**3.1.10** Apresentar documentação necessária para a emissão do certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM;

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

##### 4.1 O LOCATÁRIO obriga-se a:

**4.1.1** 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 e as alterações feitas pelo **LOCATÁRIO** quando do início da vigência contratual, conforme disposto **no item 3.1 deste instrumento**;

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

**4.1.3** Pagar as despesas de consumo de telefonia fixa relativas ao imóvel locado, bem como aquelas decorrentes do consumo de energia elétrica, água e correspondente taxa de esgoto;

**4.1.4** 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;

**4.1.5** Pagar o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, nos prazos estipulados;

**4.1.6** Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se

destina;

**4.1.7** Dar ciência ao **LOCADOR** sobre documentos que venha a receber no imóvel relativos a cobranças de tributos e outros encargos sobre o mesmo, bem como sobre qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública relativas ao imóvel;

**4.1.8** 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, em dias, horários e formas que não comprometam e/ou interrompam o regular funcionamento do expediente do **LOCATÁRIO**;

**4.1.9.** Responsabilizar-se pela contratação de seguro do imóvel locado contra incêndio, queda de raio, explosão de qualquer natureza e danos elétricos, pelo período de vigência deste Contrato.

**4.1.10** Apresentar certificado de regularidade de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar da Bahia, em conformidade com a Lei nº 12.929/2013, Decreto nº 16.302/2015 e Instruções Técnicas do CBM, devidamente atualizado, até o final da vigência do contrato;

#### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

**5.1** O valor mensal para esta contratação será de R\$ 37.155,94 (trinta e sete mil e cento e cinquenta e cinco reais e noventa e quatro centavos) mensais nos primeiros 12 (doze) meses, que corresponde a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil) relativos à locação mensal, R\$ 4.278,43 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e quarenta e três centavos) referente ao condomínio, R\$ 664,59 (seiscentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e nove centavos) referente ao IPTU e mais R\$ 7.212,92 (sete mil e duzentos e doze reais e noventa e dois centavos) relativo às adaptações.

**5.2** O valor anual relativo às adaptações será de R\$ 86.555,04 (oitenta e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco reais e quatro centavos);

**5.3** O valor no primeiro ano contratual será de R\$ 445.871,28 (quatrocentos e quarenta e cinco mil e oitocentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), e para os 04 (quatro) anos seguintes será de R\$ 359.316,24 (trezentos e cinquenta e nove mil e trezentos e dezesseis reais e vinte e quatro centavos) que corresponde a soma do aluguel e ao IPTU que poderá sofrer variação no valor.

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	VALOR DO CONDOMÍNIO	VALOR DO IPTU
Locação de Imóvel	01	R\$ 4.278,43	R\$ 664,59
VALOR MENSAL	VALOR ANUAL	VALORADAPTAÇÕES (12 MESES)	VALOR TOTAL PARA 5 ANOS
R\$ 25.000,00	R\$ 359.316,24	R\$ 86.555,04	R\$1.875.161,16

#### CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E DA RETENÇÃO DE TRIBUTOS

**6.1** O pagamento mensal relativo ao objeto deste Contrato será efetuado mediante nota de aluguel apresentada pela **LOCADORA**, com indicação do mês sob referência, e será concluído no prazo de até 08 (oito) dias úteis, a contar da data de apresentação da referida documentação, desde que não haja pendência a ser regularizada.

**6.1.1** No caso de ausência de apresentação da nota de aluguel pela **LOCADORA** em determinado mês, poder-se-á, a critério do **LOCATÁRIO**, substituir tal documento por declaração da Unidade Gestora do contrato de que o imóvel permaneceu em disponibilidade à Instituição no mês em questão.

**6.1.2** Verificada qualquer pendência impeditiva do pagamento mensal, nos termos desta Cláusula, será considerada como data da apresentação da documentação necessária para o faturamento aquela na qual foi comprovada a regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO** pela pendência no pagamento.

**6.1.3** 4 Para fins de pagamento do primeiro mês de locação, o cômputo dos dias devidos pelo **LOCATÁRIO** será iniciado em **15 de novembro de 2023**, podendo ocorrer antes desde que ocorra a entrega do imóvel e sejam finalizadas todas as adaptações a cargo dos **LOCADOR(ES)**, de acordo com o relatório da engenharia.

**6.1.3.1** Após a entrega do imóvel, o(s) **LOCADOR(ES)** terão um prazo de carência para conclusão das demais adaptações de até 30 (trinta) dias, contados da data da entrega das chaves;

**6.1.4** Na hipótese de verificação de pendências na execução de serviços de adaptação a cargo do(s) **LOCADOR(ES)**, somente será definido como marco inicial para exigibilidade de pagamento a data em que o **LOCATÁRIO** atestar a plena conclusão dos serviços de adaptação.

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

**6.3** Os pagamentos serão efetuados mensalmente, através de ordem bancária, para crédito em conta e agência indicada pela **LOCADORA**, preferencialmente em banco de movimentação oficial de recursos do Estado da Bahia, e se concluirá no prazo de 08 (oito) dias úteis contados do último dia útil do mês anterior ao faturado.

**6.4** Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a **LOCADORA** não tenha concorrido de alguma forma para tanto, inclusive no que diz respeito ao quanto disposto no **item 6.1.2**, a atualização monetária dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** será calculada considerando a data do vencimento da obrigação e do seu efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGPM/FGV *pro rata temporis*.

**6.4.1** Para efeito de caracterização de mora imputável ao **LOCATÁRIO**, não serão considerados 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, decorrentes de circunstâncias alheias à vontade das partes, isto é, por força de bloqueio de rotinas no sistema estadual obrigatoriamente utilizado para a execução dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO**.

**6.5** O **LOCATÁRIO** não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela **LOCADORA**, que porventura não tenha sido acordada neste contrato.

#### CLÁUSULA SÉTIMA – 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	03.122.503.2000	9900	100	33.90.39

ANDRE LUIS SANT ANA  
RIBEIRO:94708886500

ANDRE LUIS SANT ANA  
RIBEIRO:94708886500

## CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

**8.1** A contratação terá a vigência de 05 (cinco) anos, a começar em **18 setembro de 2023** e a terminar em **17 de setembro de 2028**, podendo ser prorrogado, se houver interesse das partes, mediante Termo Aditivo.

**8.2** Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR (A)** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO** com antecedência mínima de 03 (três) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

## CLÁUSULA NONA - DO REAJUSTAMENTO E DA REVISÃO DE PREÇOS

9.1 A concessão de reajustamento, nos termos do inc. XXV do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, fica condicionada ao transcurso do prazo de 12 (doze) meses, mediante aplicação do IGPM/FGV, observadas as disposições legais.

9.1.1 Os meses de início e término, utilizados como referência para o cálculo da variação do índice IGPM-FGV, são:

**Mês de Início: setembro**

**Mês de Término: agosto**

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

9.1.3 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;

9.1.4 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.

9.2 A revisão de preços nos termos do inc. XXVI do art. 8º da Lei Estadual – BA nº. 9.433/2005, por interesse do(s) **LOCADOR(ES)**, dependerá de requerimento formal, instruído com a documentação que comprove o desequilíbrio econômico-financeiro do Contrato. Deverá ser instaurada pelo **LOCATÁRIO**, entretanto, quando este pretender recompor o preço que se tornou excessivo.

9.2.1 A revisão de preços, se ocorrer, deverá ser formalizada através de celebração de Aditivo Contratual.

## CLÁUSULA DÉCIMA – DOS TRIBUTOS E OUTRAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

**10.1** Os tributos de qualquer natureza, inclusive IPTU, 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**.

**10.2** Na hipótese de alienação do imóvel, permanecerão em vigor todos os termos e efeitos do presente Contrato. Ademais, deverá 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.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

ANDRE LUIS SANT ANA RIBEIRO:94708886500 ANDRE LUIS SANT ANA RIBEIRO:94708886500

**11.1** Na forma das disposições estabelecidas na Lei Estadual nº 9.433/2005, o **LOCATÁRIO** designará servidor(es), **por meio de Portaria específica**, para a fiscalização deste contrato, tendo poderes, entre outros, para notificar o **LOCADOR** 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.

**11.3** A fiscalização, pelo **LOCATÁRIO**, não desobriga o **LOCADOR** de sua responsabilidade quanto à perfeita execução do objeto contratual.

**11.3.1** A ausência de comunicação, por parte do **LOCATÁRIO**, sobre irregularidades ou falhas, não exime o **LOCADOR** das responsabilidades determinadas neste Contrato.

**11.4** Para fins de fiscalização, o **LOCATÁRIO** poderá solicitar ao **LOCADOR**, a qualquer tempo, os documentos relacionados com a execução do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA EXTINÇÃO DA LOCAÇÃO**

**12.1** O presente Contrato poderá ser extinto, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoraonamento, desapropriação, 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**.

**12.2** Durante o prazo estipulado para a duração do Contrato, não poderá o **LOCADOR** reaver o imóvel alugado. O **LOCATÁRIO**, todavia, poderá devolvê-lo, desde que este faça a respectiva comunicação ao **LOCADOR** com o mínimo de 02 (dois) meses de antecedência.

**12.3** A locação também poderá ser desfeita:

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

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

**12.3.3** 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 nos **itens 6.1.2 e 6.4.1**.

**12.3.3.1** Esta disposição não se aplica à hipótese de ausência de pagamento por culpa do **LOCADOR**, observado o quanto disposto no **item 6.1 e seus subitens**.

**12.3.4** 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 TERCEIRA - CUMPRIMENTO DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS - LEI N. 13.709/2018**

**13.1** É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, mantendo-se sigilo e confidencialidade, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

**13.2** O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

**13.3** O **LOCADOR** fica obrigada a comunicar ao Ministério Público do Estado da Bahia, em até 24 (vinte e quatro) horas do conhecimento, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da LGPD.

**13.4** O **LOCADOR** cooperará com o **LOCATÁRIO** no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e também no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, ANPD e Órgãos de controle administrativo em geral;

**13.5** Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL**

**14.1** 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:

**14.1.1** 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**;

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICIDADE**

O **LOCATÁRIO** será responsável pela publicação do resumo deste Instrumento no Diário da Justiça Eletrônico (DJ-e) do Poder Judiciário do Estado da Bahia, no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados a partir da sua assinatura.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA- DO FORO**

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 SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

**17.2** 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.

**17.3** Aplicar-se-ão o Código Civil Brasileiro, a Lei Federal nº 8.245/1991 e a Lei Estadual nº 9.433/2005 para dirimir toda e qualquer questão legal relativa à execução deste Contrato, em especial os casos omissos.

**17.4** Não caracterizarão 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.

**17.5** Compõem o presente instrumento os Anexos I (Orientação Técnica) e II (Projeto Básico);

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

Salvador/BA. Documento datado e assinado eletronicamente.

ANDRE LUIS ANDRE LUIS  
SANT ANA SANT ANA  
RIBEIRO:94708 RIBEIRO:9470  
886500 8886500

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

Paulo.monteiro@auroconstrutora.com.br

Assinado  
   
D4Sign **LOCADOR**  
**AURO PATRIMONIAL LTDA**  
Antonio Paulo Monteiro Melo  
Sócio administrador

regis.braga@igwix.com

Assinado  
   
D4Sign **LOCADOR**  
**REGIS BRAGA MAIA**  
Proprietário



## ORIENTAÇÃO TÉCNICA

Este documento deve servir como orientação básica para a elaboração e execução de projetos de infraestrutura de cabeamento estruturado em promotorias do MPBA, em caso de contratações junto aos proprietários dos imóveis onde serão instaladas essas promotorias.

1. Orientações básicas para elaboração do projeto
  - 1.1. Conceber o projeto de cabeamento de rede lógica para atender plenamente o layout definido pelo setor de engenharia do MPBA.
  - 1.2. Cada a área de trabalho (incluindo computador ou impressora) deverá ser atendida por 02 (dois) pontos de rede lógica em conectores RJ-45 fêmea.
  - 1.3. A fim de atender a alterações durante a fase de execução, deverão ser considerados o quantitativo adicional de pelo menos 10% (dez por cento) sobre o total de pontos representados no layout definido, que poderão ser indicados durante a execução.
  - 1.4. No fornecimento deverão estar incluídos todos os dispositivos e acessórios necessários (eletrocalhas, eletrodutos, canaletas, caixas de passagem, cabos, tomadas, patch panel, patch cord, patch voice, acessórios de fixação, guias de cabo, racks, etc.) montados e testados 100% em fábrica, devendo ser plenamente compatíveis com o padrão utilizado e no quantitativo necessário para atender ao layout definido em projeto.
2. Infraestrutura de distribuição do cabeamento
  - 2.1. O cabeamento estruturado deverá ser implementado em topologia estrela, executado totalmente em cabos metálicos do tipo “UTP Categoria 5e” ou superior, partindo do rack até as áreas de trabalho sem emendas.
  - 2.2. A conectorização do cabeamento será com conectores “RJ-45” no padrão de pinagem T568A.
  - 2.3. Definir o encaminhamento principal dos cabos, prevendo espaços e infraestruturas independentes, verificando e evitando os riscos de interferências eletromagnéticas.
  - 2.4. O cabeamento deverá ser distribuído partindo de pelo menos 01 (um) rack por andar, com largura padrão de 19”, encaminhando-se por eletrocalhas, eletrodutos e/ou canaletas nas áreas de circulação e demais cômodos até as tomadas das áreas de trabalho.
  - 2.5. A amarração de todos os cabos e grupos em feixes deve ser realizada apenas com fitas tipo Velcro®. Não deverão ser utilizadas em nenhum lugar da instalação, abraçadeiras de Nylon™.
  - 2.6. Deverá ser providenciada infraestrutura de interligação do ramal da concessionária de telecom até o rack de rede.
  - 2.7. Deverão ser fornecidos patch-cords em quantidades suficientes para todas as interligações entre as tomadas e equipamentos nas estações de trabalho e entre os patch-panels e os switches no rack, respeitando os comprimentos mínimos de:
    - 2.7.1. 1,5 metro para estações de trabalho;
    - 2.7.2. 2,5 metros para patch panel.
3. Identificação do cabeamento
  - 3.1. Todos os segmentos do cabeamento horizontal deverão ser identificados individualmente no próprio cabo de rede, ou seja, deverá ser identificada a extremidade de cada cabo de rede tanto no patch panel como na tomada da estação de trabalho.
  - 3.2. Todos os pontos lógicos deverão ser identificados na parte frontal do patch panel, bem como na frente da caixa responsável pela fixação das tomadas RJ-45 fêmeas, utilizando o mesmo princípio da identificação do cabeamento horizontal.
  - 3.3. O padrão de identificação será determinado pela CONTRATADA
  - 3.4. Se possível, deverão ser utilizadas etiquetas em vinil branco com área de laminação para proteção da área impressa, impressão gerada por impressora portátil de termo transferência.
4. Testes e Certificação
  - 4.1. Todo o cabeamento estruturado deverá ser entregue testado e funcional
  - 4.2. Se possível, acompanhado do respectivo relatório técnico da certificação realizada nos padrões e normas vigentes.
5. Principais normas técnicas e padrões que podem ser utilizados como referência



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

- 5.1. ANSI/TIA/EIA-569-A
- 5.2. ANSI/EIA/TIA-568-B
- 5.3. NBR 14565

ANDRE LUIS    ANDRE LUIS  
SANT ANA     SANT ANA  
RIBEIRO:947088    RIBEIRO:947088  
86500         86500



Auro Patrimonial - Edf Mediterraneo salas 601,602,606 - MP pdf  
Código do documento 49cbaf5f-79f4-4dc5-8229-be2fe1fd6a8b



## Assinaturas



Regis Braga Maia  
regis.braga@igwix.com  
Assinou como parte

Regis Braga Maia



Antonio Paulo Monteiro Melo  
paulo.monteiro@auroconstrutora.com.br  
Assinou como parte



## Eventos do documento

### 18 Sep 2023, 14:11:39

Documento 49cbaf5f-79f4-4dc5-8229-be2fe1fd6a8b **criado** por MARIA ALICE MACEDO DE BARROS (07a5c23a-c499-48e3-91f4-3586ad55b9db). Email:maria.alice@auroconstrutora.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-09-18T14:11:39-03:00

### 18 Sep 2023, 14:15:42

Assinaturas **iniciadas** por MARIA ALICE MACEDO DE BARROS (07a5c23a-c499-48e3-91f4-3586ad55b9db). Email:maria.alice@auroconstrutora.com.br. - DATE\_ATOM: 2023-09-18T14:15:42-03:00

### 18 Sep 2023, 15:14:57

ANTONIO PAULO MONTEIRO MELO **Assinou como parte** (0186b168-5bdb-40a1-97fc-ed2d7c284e5e) - Email: Paulo.monteiro@auroconstrutora.com.br - IP: 186.214.185.162 (186.214.185.162.static.host.gvt.net.br porta: 18380) - **Geolocalização: -12.9567726 -38.398471** - Documento de identificação informado: 260.766.323-72 - DATE\_ATOM: 2023-09-18T15:14:57-03:00

### 18 Sep 2023, 16:37:44

REGIS BRAGA MAIA **Assinou como parte** - Email: regis.braga@igwix.com - IP: 189.96.17.89 (ip-189-96-17-89.user.vivozap.com.br porta: 8872) - **Geolocalização: -12.8715706 -38.3027586** - Documento de identificação informado: 378.902.713-87 - **Assinado com EMBED** - Token validado por **email** - DATE\_ATOM: 2023-09-18T16:37:44-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):0271886a74afc02fe439bdbd46c3351d778ac6d715d2113688d61d6f89608308

(SHA512):33610439734cfc8ab8d9247072e76f6546ff9fdde0a3c4bcc77ba484f7a5286d427d7b6b4a426dfbef29c63c2880145837bd5b2165d995b0dcf4cf294f0c8556



Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Encaminhe-se à Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações para publicação do resumo do Contrato nº 130/2023-SGA (0799949), firmado entre o Ministério Público e a empresa Auro Patrimonial Ltda. e Régis Braga Maia, visando a locação de imóvel urbano para sediar a PJ de Lauro de Freitas.

Em tempo, informo que, para a fiscalização contratual, serão designados os servidores a seguir:

- Fiscal: Fábio Silva Souza, matrícula 352.578
- Suplente: Marcelo José Santana de Souza, matrícula 352.490

**Milena de Carvalho Oliveira Côrtes**  
Diretora Administrativa em exercício



Documento assinado eletronicamente por **Milena de Carvalho Oliveira Côrtes** em 19/09/2023, às 14:20, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0799951** e o código CRC **F7C5098D**.

---

**SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA**

---

**GABINETE**

---

PORTARIA Nº 350/2023

O SUPERINTENDENTE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições legais e, considerando o expediente nº 19.09.00855.0019862/2023-51, RESOLVE prorrogar, por mais 30 (trinta) dias, a partir de 16/09/2023, o prazo do Processo de Reparação de Danos, constituído através da Portaria nº 288/2023, publicada no DJE de 17/08/2023.

Superintendência de Gestão Administrativa do Ministério Público do Estado da Bahia, 21 de setembro de 2023.

ANDRÉ LUIS SANT'ANA RIBEIRO  
Superintendente de Gestão Administrativa

---

**DIRETORIA DE CONTRATOS, CONVÊNIOS E LICITAÇÕES**

---

RESUMO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS– Nº 128/2023 - SGA. Processo SEI: 19.09.00854.0007794/2023-15 - Pregão Eletrônico nº 038/2023. Parecer jurídico: 678/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e a empresa Pixel Telecomunicacao Ltda, CNPJ nº 49.332.896/0001-03. Objeto: prestação de serviços continuados de conectividade, contemplando links de Internet banda larga fixa. Valor Global estimado: R\$ 1.217.699,96 (Um milhão, duzentos e dezessete mil, seiscentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos). Dotação Orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora 40.101.0021. Ação (P/A/OE): 2002. Região: 9900. Destinação de Recursos: 100. Natureza de Despesa: 33.90.40. Forma de Pagamento: Ordem bancária para crédito em conta corrente do Contratado. Prazo de vigência: 60 (sessenta) meses, a começar na data da publicação do seu resumo no Diário Eletrônico do Poder Judiciário do Estado da Bahia.

PORTARIA SGA Nº 337/2023

O SUPERINTENDENTE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições, RESOLVE designar os servidores Marcos Cerqueira Borba, matrícula nº 354816 e José Rangel Silva Filho, matrícula nº 353267, para exercerem as atribuições de fiscal e suplente, respectivamente, do contrato nº 128/2023-SGA, relativo à prestação de serviços continuados de conectividade, contemplando links de Internet banda larga fixa.

Superintendência de Gestão Administrativa do Ministério Público do Estado da Bahia, 20 de setembro de 2023.

André Luís Sant'Ana Ribeiro  
Superintendente de Gestão Administrativa

RESUMO DO PRIMEIRO ADITIVO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. Nº 079/2022 - SGA. Processo SEI: 19.09.45340.0018905/2023-05. Parecer jurídico: 630/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e o Centro de Integração Empresa Escola - CIEE, CNPJ nº 61.600.839/0001-55. Objeto contratual: Prestação de serviços com vistas à administração do Programa de Estágio do Ministério Público do Estado da Bahia, para 1170 estudantes regularmente matriculados e com frequência efetiva nos cursos vinculados a instituições de ensino público ou privado, selecionados e recrutados por meio de processo seletivo público. Objeto do aditivo: prorrogar a vigência do contrato original por 01 (um) ano, a contar de 21 de setembro de 2023 até 20 de setembro de 2024. Dotação orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora 40.101/0007 – Ação (P/A/OE) 4309 - Região 9900 - Destinação de Recursos 113/100 - Natureza de Despesa 33.90.39.

RESUMO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº 130/2023 - SGA. PROCESSO SEI: 19.09.02678.0019443/2023-58. Dispensa de Licitação nº 105/2023-DADM. Parecer jurídico nº 703/2023. Partes: Ministério Público do Estado da Bahia e Auro Patrimonial Ltda e Regis Braga Maia. Objeto: locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas/BA. Valor global do contrato (cinco anos): R\$ 1.875.161,16 (um milhão, oitocentos e setenta e cinco mil, cento e sessenta e um reais e dezesseis centavos). Dotação orçamentária: Unidade Orçamentária/Gestora 40.101/0003 - Ação (P/A/OE) 03.122.503.2000 - Região 9900 - Destinação de Recursos 100- Natureza de Despesa 33.90.39. Forma de Pagamento: ordem bancária para crédito em conta corrente do Contratado. Prazo de vigência: 05 (cinco) anos, a contar de 18/09/2023 até 17/09/2028.

PORTARIA SGA Nº 348/2023

O SUPERINTENDENTE DE GESTÃO ADMINISTRATIVA DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso de suas atribuições, RESOLVE designar os servidores Fábio Silva Souza, matrícula nº 352.578 e Marcelo José Santana de Souza, matrícula nº 352.490, para exercerem as atribuições de fiscal e suplente, respectivamente, do contrato nº 130/2023-SGA, relativo à locação de imóvel urbano para fins não residenciais, destinado ao funcionamento da Promotoria de Justiça de Lauro de Freitas.

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

André Luis Sant'Ana Ribeiro  
Superintendente de Gestão Administrativa



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Encaminhe-se o presente expediente à DADM - Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa acompanhado do **Contrato nº 130/2023 - SGA** e da **Portaria nº 348/2023** de 20/09/2023, devidamente assinados, bem como extrato da publicação do respectivo resumo no Diário da Justiça Eletrônico nº 3.419 do dia 22/09/2023 para providências cabíveis.

No ensejo, ressaltamos a necessidade de, ANTES DE SER EMITIDO O EMPENHO, que seja verificada a validade do orçamento e certidões da empresa selecionada, a fim de evitar a emissão de empenhos para empresa que não esteja em situação regular.

Thalita Brito Caldas  
Assistente Técnico-Administrativo  
Coordenação de Elaboração e Acompanhamento de Contratos e Convênios  
Diretoria de Contratos, Convênios e Licitações



Documento assinado eletronicamente por **Thalita Brito Caldas** em 001910/2023, às 15:30h, com fundamento no Ato Normativo nº 73 de 10 de Dezembro de 2010 - Ministério Público do Estado da Bahia.



A autenticidade do documento pode ser verificada no site [https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo/](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo/) informando o código Verificador **0804507** e o código CRC **AB77BBFC**.







### CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

Dotação Orçamentária: 40101.0003.03.122.503.2000.9900.339039000.15000100000000000000.1		
Parcela:	Data Vencimento:	Valor (R\$):
1	18/09/2023	18.577,97
2	18/10/2023	18.577,97
3	18/11/2023	18.577,97
4	18/12/2023	18.577,97

Dotação Orçamentária: 40101.0003.03.122.503.2000.9900.339039000.15000100000000000000.1		
Parcela:	Data Vencimento:	Valor (R\$):
1	01/01/2024	29.943,02
2	01/02/2024	29.943,02
3	01/03/2024	29.943,02
4	01/04/2024	29.943,02
5	01/05/2024	29.943,02
6	01/06/2024	29.943,02
7	01/07/2024	29.943,02
8	01/08/2024	29.943,02
9	01/09/2024	29.943,02
10	01/10/2024	29.943,02
11	01/11/2024	29.943,02
12	01/12/2024	29.943,02

Dotação Orçamentária: 40101.0003.03.122.503.2000.9900.339039000.15000100000000000000.1		
Parcela:	Data Vencimento:	Valor (R\$):
1	01/01/2025	29.943,02
2	01/02/2025	29.943,02
3	01/03/2025	29.943,02
4	01/04/2025	29.943,02
5	01/05/2025	29.943,02
6	01/06/2025	29.943,02
7	01/07/2025	29.943,02
8	01/08/2025	29.943,02
9	01/09/2025	29.943,02
10	01/10/2025	29.943,02
11	01/11/2025	29.943,02
12	01/12/2025	29.943,02

Dotação Orçamentária: 40101.0003.03.122.503.2000.9900.339039000.15000100000000000000.1		
Parcela:	Data Vencimento:	Valor (R\$):
1	01/02/2026	32.665,11
2	01/03/2026	32.665,11
3	01/04/2026	32.665,11
4	01/05/2026	32.665,11
5	01/06/2026	32.665,11
6	01/07/2026	32.665,11
7	01/08/2026	32.665,11
8	01/09/2026	32.665,11
9	01/10/2026	32.665,11
10	01/11/2026	32.665,11
11	01/12/2026	32.665,14



Dotação Orçamentária: 40101.0003.03.122.503.2000.9900.339039000.15000100000000000000.1		
Parcela:	Data Vencimento:	Valor (R\$):
1	01/01/2027	29.943,02
2	01/02/2027	29.943,02
3	01/03/2027	29.943,02
4	01/04/2027	29.943,02
5	01/05/2027	29.943,02
6	01/06/2027	29.943,02
7	01/07/2027	29.943,02
8	01/08/2027	29.943,02
9	01/09/2027	29.943,02
10	01/10/2027	29.943,02
11	01/11/2027	29.943,02
12	01/12/2027	29.943,02

Dotação Orçamentária: 40101.0003.03.122.503.2000.9900.339039000.15000100000000000000.1		
Parcela:	Data Vencimento:	Valor (R\$):
1	01/01/2028	40.398,26
2	01/02/2028	40.398,26
3	01/03/2028	40.398,26
4	01/04/2028	40.398,26
5	01/05/2028	40.398,26
6	01/06/2028	40.398,26
7	01/07/2028	40.398,26
8	01/08/2028	40.398,26
9	01/09/2028	40.398,24



MINISTÉRIO PÚBLICO  
DO ESTADO DA BAHIA

## DESPACHO

Encaminhe-se à DICOFIN – Diretoria de Contabilidade e Finanças o processo de Dispensa de Licitação com Contrato Padrão para conhecimento, ressalvando que já foi feito por essa Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa o lançamento do Instrumento do Contrato no **FIPLAN** para empenhos futuros. Sem mais, concluímos este processo.

**Jessica Siqueira Souza**  
Unidade de Execução Orçamentária  
Coordenação de Execução Orçamentária Administrativa - DADM



Documento assinado eletronicamente por **Jessica Siqueira Souza** em 07/11/2023, às 12:36, 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](https://sei.sistemas.mpba.mp.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0858694** e o código CRC **0ABD6477**.