



CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 038/2021 QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO E A EMPRESA EMPREENDIMENTO COMERCIAL VITÓRIA SPE LTDA, PARA FINS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MATO GROSSO, com sede na Rua 02, esquina com a Rua C, Setor A, s/nº, quadra 04, lote 04, Centro Político Administrativo, Cuiabá-MT – CEP: 78.049-050, inscrita no CNPJ sob o nº 02.528.193/0001-83, neste ato representado pelo Defensor Público-Geral do Estado **Dr. CLODOALDO APARECIDO G. DE QUEIROZ**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 691458 - SSP/MT e do CPF/MF nº 522.835.931-15, e pelo Primeiro Subdefensor Público-Geral do Estado, **Dr. ROGÉRIO BORGES FREITAS**, inscrito no CPF/MF nº 831.989.031-49, portador da cédula de identidade RG nº 997800 - SSP/MS, denominada **LOCATÁRIA**, e de outro lado a empresa **EMPREENDIMENTO COMERCIAL VITÓRIA SPE LTDA**, inscrita no CNPJ: 16.876.477/0001-75, localizada na Av. Gonçalo Botelho de Campos, nº 2001- Sala A-Loteamento Domingos Sávio-Bairro Cristo Rei-Várzea Grande-MT, CEP 78117-412, neste ato representado pela **Sra. MARILENA APARECIDA RIBEIRO E SILVA**, brasileira, casada, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 0583886-0 - SESP/MT e CPF nº 424.512.641-87, residente e domiciliada na cidade de Cuiabá – MT, doravante denominada simplesmente, **LOCADORA**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO**, que atende o Procedimento Administrativo nº **3198/2020**, Dispensa de Licitação nº **010/2021**, e nos termos da Lei Federal nº 8.666/1993, além da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991), mediante as cláusulas abaixo avençadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato trata da locação de imóvel urbano, situado na Avenida Historiador Rubens de Mendonça (Avenida do CPA), Bairro Bosque da Saúde, Cuiabá/MT, para o funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, sendo utilizado para unificação dos Núcleos da Capital - Núcleos Cíveis, Ouvidora-Geral, Corregedoria-Geral, Escola Superior, Conselho Superior e Segunda Instância Cível e Criminal.

1.2. Dados do Imóvel:

- a) Matrícula nº 108.483
- b) Área locada de aproximadamente 6.479,24 m², além de 88 vagas de estacionamento internas e 05 vagas externas descobertas, conforme abaixo descrito:
 - Térreo – locação de parte do térreo com acesso para o hall de elevadores;
 - 1º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 2º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 3º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 4º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 5º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 6º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 7º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 8º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 10º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 11º Pavimento – exclusivo para DP MT
 - 12º Pavimento – exclusivo para DP MT



CLÁUSULA SEGUNDA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

2.1. A locação de imóvel, consubstanciada no presente instrumento, foi objeto de dispensa de licitação, de acordo com o disposto no artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93, conforme **Dispensa nº 010/2021**, publicada no dia 10/08/2021, **Diário Oficial do Estado nº 28.060**, a que se vincula este contrato, bem como nos documentos constantes do **Procedimento Administrativo nº 3198/2020**, além de submeter-se aos preceitos da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991), aplicando-se lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos, as disposições de direito privado e a Lei Federal nº 8.666/1993.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DOCUMENTOS APLICÁVEIS

3.1. Fazem parte integrante deste contrato, independentemente de sua transcrição, a Proposta do Locador, Projeto Básico e Termo de Vistoria.

CLÁUSULA QUARTA – DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO

4.1. A execução do presente contrato será acompanhada e fiscalizada por servidor designado pela **LOCATÁRIA**, com autoridade para exercer, em seu nome, toda e qualquer ação de orientação geral, controle e fiscalização da execução contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 5.1. Por este instrumento, o **LOCADOR** obriga-se a:
- 5.1.1. cumprir rigorosamente todas as especificações contidas neste instrumento;
 - 5.1.2. comunicar ao Fiscal do contrato, por escrito, qualquer anormalidade na execução do presente instrumento e prestar os esclarecimentos julgados necessários;
 - 5.1.3. manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação que lhes foram exigidas, de acordo com o inciso XIII, do artigo 55, da Lei Federal nº 8.666/1993;
 - 5.1.4. responsabilizar-se pelos encargos resultantes da execução deste contrato;
 - 5.1.5. apresentar documentos que comprovem a propriedade do imóvel, e cadastral junto ao cartório e registre de imóvel e da prefeitura onde o imóvel está localizado.
 - 5.1.6. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel, exceto os de responsabilidade da Locatária.
 - 5.1.7. Entregar o imóvel ao Locatário sem ônus relativos aos impostos, bem como contas de água e Luz todas devidamente quitadas.
 - 5.1.8. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trate de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada.
 - 5.1.9. A locadora se compromete e realizar as seguintes adequações no imóvel:

TÉRREO:

- Construção dos banheiros (feminino masculino e pessoas com deficiência);
 - Utilizar materiais padrões do edifício;
 - Atender layout fornecido pela defensoria.
- a) Paredes/Divisórias:
- Construção de divisórias em alvenaria entre o espaço destinado a Defensoria e o espaço reservado para o outro locatário;
 - Adequação da brinquedoteca conforme sua localização (caso necessário).



- b) Hidrossanitário:**
- Deixar os pontos de água e esgoto para atender os bebedouros, conforme layout.
- c) Preventivos de Incêndio:**
- Readequação dos detectores de fumaça (rebaixamento e reposicionamento);
 - Readequação dos sprinklers (rebaixamento e reposicionamento);
 - Readequação dos Hidrantes (caso necessário).
- d) Forro:**
- Instalação de forro (gesso ou mineral) conforme altura solicitada pela Defensoria Pública de Mato Grosso.
- e) Pintura:**
- Forro (gesso);
 - Paredes (divisória entre as locatárias, copa, depósito de material de limpeza e banheiros).
- f) Instalações Elétricas:**
- Adequação do quadro de distribuição de energia conforme a necessidade de alimentação dos pontos de iluminação, tomadas e ares condicionados;
 - Pontos de iluminação conforme layout fornecido pela Defensoria Pública de Mato Grosso;
 - Alimentação de energia dos condicionadores de ar (disjuntores e seção dos cabos deverão atender a necessidade de cada aparelho de ar condicionado).
- g) Rede Frigorígena:**
- Passagem da pré-instalação dos condicionadores de ar nos pontos informados pela DP (a tubulação de cobre deverá atender à potência de cada aparelho de ar condicionado);
 - Instalação dos drenos dos condicionadores de ar.
- h) Revestimentos;**
- Instalação de pisos (padrão do edifício);
 - Instalação de rodapés (padrão do edifício).
- i) Portas:**
- Abertura para acesso aos elevadores (circulação principal do edifício);
 - Kit porta padrão do edifício;
 - Soleiras padrão do edifício.

PRIMEIRO PAVIMENTO:

- a) Construção dos banheiros conforme os outros pavimentos:**
- Utilizar materiais padrões do edifício;
 - Atender o layout da Defensoria.
- b) Hidrossanitário:**
- Deixar pontos de água e esgoto para atender os bebedouros.
- c) Preventivos de Incêndio:**
- Readequação dos detectores de fumaça;
 - Readequação dos sprinklers.



d) Forro:

- Instalação de forro de gesso, conforme padrão do edifício.

e) Pintura:

- Forro;
- Paredes (exceto paredes levantadas pela DPE-MT).

f) Instalações Elétricas:

- Pontos de iluminação conforme layout fornecido pela DPE-MT;
- Luminárias tipo LED conforme especificações da DPE-MT;
- Pontos de tomada conforme layout fornecido pela DPE-MT;
- Alimentação de energia dos condicionadores de ar (disjuntores e seção dos cabos deveram atender a necessidade de cada aparelho de ar condicionado).

g) Rede Frigorígena:

- Passagem da pré-instalação dos condicionadores de ar nos pontos informados pela DP (a tubulação de cobre deverá atender à potência de cada aparelho de ar condicionado);
- O cabeamento de interligação entre a condensadora e a evaporador deverá atender a necessidade de cada aparelho de ar condicionado;
- Instalação dos drenos dos condicionadores de ar.

h) Revestimentos:

- Instalação de pisos (padrão do edifício);
- Instalação de rodapés (padrão do edifício).

i) Rede lógica:

- Instalação de pontos de internet conforme layout fornecido pela DPE-MT;
- Instalação de pontos telefônicos conforme layout fornecido pela DPE-MT;
- Instalação de pontos de TV conforme layout fornecido pela DPE-MT.

j) Portas:

- Kit porta padrão do edifício;
- Soleiras padrão do edifício.

SEGUNDO E DEMAIS PAVIMENTOS:

a) Preventivos de Incêndio:

- Readequação dos detectores de fumaça;
- Readequação dos sprinklers.

b) Instalações Elétricas:

- Pontos de iluminação conforme layout fornecido pela DPE-MT;
- Luminárias tipo LED conforme especificações da DPE-MT.

5.1.10. A locadora ainda fica responsável pelas seguintes partes comuns do prédio:

- a) Acessibilidade (calçadas, piso tátil, etc);
- b) Manutenção do elevador;
- c) Iluminação;
- d) Sinalização do estacionamento;
- e) Manutenção das áreas comuns.

5.1.11. As demais obrigações não avençadas neste instrumento, serão tratadas por diálogo entre as partes, com vistas ao consenso dos serviços e bens serem executados.



CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

6.1. Por este instrumento, a LOCATÁRIA obriga-se a:

- a) promover os pagamentos nas condições e prazos estipulados;
 - b) proporcionar todas as condições para o desempenho dos compromissos assumidos através deste contrato.
 - c) Restituir o imóvel quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria inicial, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;
- 6.2. As demais obrigações não avençadas neste instrumento, serão tratadas por diálogo entre as partes, com vistas ao consenso dos serviços e bens serem executados.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO LAUDO DE VISTORIA INICIAL

7.1. Será realizada pela Coordenadoria de Infraestrutura Física, um termo de vistoria do imóvel, no início da locação, o qual passará a ser parte integrante do contrato de locação. O termo de vistoria tem como finalidade descrever o estado de conservação de um imóvel que será alugado através de um contrato de locação.

7.2. Serão detalhadas as condições apresentadas pelo imóvel – inclusive seu mobiliário – no momento de sua entrega ao locatário, sendo possível por meio dele, realizar uma comparação entre o estado apresentado pelo imóvel no início e no final da locação. O termo de vistoria é indispensável para se verificar eventuais danos provocados ao imóvel, e com isso responsabilizar adequadamente o locatário pelos prejuízos ocasionados.

CLÁUSULA OITAVA – DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. O valor da contratação será da seguinte forma:

8.1.1. Após o prazo de 90 (noventa) dias da assinatura do contrato de locação, será efetuado o pagamento da **primeira parcela** referente à mensalidade da locação, no valor de **R\$ 32.878,80** (trinta e dois mil oitocentos e setenta e oito reais e oitenta centavos);

8.1.2. A **segunda parcela** referente à mensalidade da locação, será de **R\$ 65.757,61** (sessenta e cinco mil setecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e um centavos);

8.1.3. A **terceira parcela** referente à mensalidade da locação, será de **R\$ 98.636,41** (noventa e oito mil seiscentos e trinta e seis reais e quarenta e um centavos);

8.1.4. A **quarta parcela** referente à mensalidade da locação, será de **R\$ 131.515,21** (cento e trinta e um mil quinhentos e quinze reais e vinte e um centavos);

8.1.5. A **quinta parcela** referente à mensalidade da locação, será de **R\$ 164.394,01** (cento e sessenta e quatro mil trezentos e noventa e quatro reais e um centavos);

8.1.6. A **sexta parcela** referente à mensalidade da locação, será de **R\$ 197.272,83** (cento e noventa e sete mil duzentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos).

8.2. O valor mensal da locação após a sexta parcela será de **R\$ 197.272,83** (cento e noventa e sete mil duzentos e setenta e dois reais e oitenta e três centavos).

8.3. O valor mensal correspondente ao condomínio será de **R\$ 27.212,80** (vinte e sete mil duzentos e doze reais e oitenta centavos), cuja obrigação se inicia com o pagamento das parcelas descritas nesta cláusula.

8.4. O valor correspondente ao IPTU é de **R\$ 142.188,80** (cento e quarenta e dois mil cento e oitenta e oito reais e oitenta centavos), cuja obrigação será devida, proporcionalmente, com a efetivação do pagamento das parcelas pactuadas. Ressaltando que os índices são atualizados a cada ano.

8.5. Os valores constantes neste instrumento são com base na proposta da locadora, bem como demais tratativas.

CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. A despesa com a execução do presente contrato correrá à conta da seguinte dotação orçamentária:

Dotação: 10101.0001.03.122.036.2005.9900.339000000.100.8.1

Elemento de Despesa: 39



9.2. No(s) exercício(s) seguinte(s), as despesas correspondentes correrão à conta dos recursos próprios para atender às despesas da mesma natureza, cuja alocação será feita no início de cada exercício financeiro.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento será realizado mensalmente, com a liquidação através de depósito bancário a ser efetuado em nome da **Locadora: EMPREENDIMENTO COMERCIAL VITÓRIA;**

BANCO: 104 CAIXA ECONOMICA FEDERAL

AGÊNCIA: 1681

CONTA: 2461-0

10.1.1. O primeiro pagamento referente ao aluguel será efetuado 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, conforme acordo entre as partes.

10.1.2. Os pagamentos de aluguel deverão obedecer ao descrito na Cláusula Oitava (Do Valor da Contratação) deste instrumento.

10.2. O pagamento do valor do aluguel deverá ser efetuado pela Defensoria Pública do Estado de Mato Grosso, no mês subsequente ao mês locado, o qual ocorrerá em até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento do Atesto de Uso do Imóvel, emitido pelo Fiscal do Contrato.

10.2.1. O Atesto de uso do Imóvel deverá ser encaminhado pelo Fiscal do Contrato juntamente com as faturas para reembolso para Gerência de Patrimônio Imobiliário e Gestão de Serviços.

10.3.1. Caso se constate erro ou irregularidade concernente ao contrato em tela, a locatária, a seu critério, poderá solicitar as devidas correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo estabelecido no subitem 7.2 a partir da data de sua reapresentação, ou aceitá-la com a glosa da parte que considerar indevida;

10.4. Ocorrendo atraso no pagamento, e desde que para tal não tenha concorrido de alguma forma o Locador, os valores devidos poderão ser corrigidos, mediante solicitação, pela variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna IGP-DI, coluna 2, publicada pela Fundação Getúlio Vargas, calculado entre a data final prevista para o pagamento até a data de sua efetiva realização;

10.5. O pagamento efetuado ao Locador não o isentará das responsabilidades vinculadas ao objeto do contrato;

10.6. Caso haja aplicação de multa, o valor será descontado de qualquer crédito existente na Defensoria Pública de Mato Grosso em favor do Locador, se esse valor for superior ao crédito eventualmente existente, a diferença será cobrada administrativamente ou judicialmente, se necessário.

10.7. Caso o Locador não tenha nenhum valor a receber da Locatária, ser-lhe-á concedido o prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados de sua intimação, para efetuar o pagamento. Após esse prazo, não sendo efetuado o pagamento, seus dados serão encaminhados ao Órgão competente para que seja inscrita na dívida ativa do Estado, podendo, ainda a Administração proceder a cobrança judicial do valor devido.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS IMPOSTOS E TAXAS

11.1. Pagará a LOCATÁRIA, além do valor pactuado pelo aluguel, as faturas e impostos decorrentes da locação (ex: IPTU e Condomínio) que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel, pelo sistema de reembolso ao LOCADOR.

11.1.1. As faturas de energia elétrica, deverão ter sua titularidade transferida para a DPE-MT no período de vigência do contrato, para o pagamento em conta agrupada.

11.1.2. A água encanada disponibilizada no imóvel locado, terá a sua custa inclusa ao valor do condomínio.

11.1.3. É de responsabilidade da LOCATÁRIA o pagamento dos alvarás referente às atividades de funcionamento da Instituição, inclusive suas respectivas renovações.

11.1.3.1. Não haverá hipótese de reembolso, por parte da LOCATÁRIA do pagamento dos alvarás relativos às atividades de funcionamento exclusivo da Instituição.



- 11.1.4.** Correrá, exclusivamente por conta de quem der causa, a responsabilidade pelo pagamento das correções monetárias, das multas, dos juros e demais acréscimos cobrados pelo Poder Público, nas faturas ou quaisquer outras cobranças;
- 11.1.5.** Durante o período de carência de 90 (noventa) dias, previsto no item 8.1.1, a Contratante não arcará com os ônus no tocante ao pagamento de condomínio, IPTU e outras taxas que vierem a incidir sobre a locação do imóvel, exceto ao pagamento das faturas de energia elétrica e água.
- 11.2.** O Locador encaminhará ao fiscal do contrato as faturas e o comprovante de pagamento das mesmas, o qual por sua vez ficará responsável pelo recebimento e encaminhamento das faturas e comprovantes referente ao imóvel locado, juntamente com o atesto de uso do imóvel à Gerência de Patrimônio Imobiliário e Gestão de Serviços.
- 11.3.** A locatária fará o reembolso das faturas cujo pagamento lhe couber, independentemente do nome constante que nelas vier, cabendo ao locador manter atualizadas as informações do proprietário do imóvel junto à Prefeitura.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO PRAZO

12.1. O prazo de locação é de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data da assinatura do presente contrato, tendo eficácia legal após a sua publicação no Diário Oficial do Estado, podendo ser prorrogado na forma da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES DO CONTRATO

- 13.1.** Havendo interesse de ambos os contratantes, o presente contrato poderá ser prorrogado por igual período, nos termos da Lei do Inquilinato (Lei Federal nº 8.245/1991) e, no que couber, a Lei Federal nº 8.666/1993, mediante a correção do valor, quando solicitado pelo LOCADOR.
- 15.2.** Este contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65, da Lei Federal nº 8.666/1993, desde que haja interesse da LOCATÁRIA, com a apresentação das devidas justificativas.
- 15.3.** Compete a ambas as partes, de comum acordo, salvo nas situações tratadas neste instrumento, na Lei Federal nº 8.666/1993 e em outras disposições legais pertinentes, realizar, via termo aditivo, as alterações contratuais que julgarem convenientes.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REAJUSTE DO PREÇO

- 14.1.** O valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, quando solicitado pelo(a) Locador(a), tendo como base, os índices previstos e acumulados no período anual do IGPM, em caso de falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base a média da variação dos índices inflacionários do ano corrente ao da execução do aluguel, até o primeiro dia anterior ao pagamento de todos os valores devidos.
- 14.2.** As partes poderão negociar o valor do reajuste, de modo que não haja onerosidade excessiva, com vistas apenas à recomposição do poder de compra da moeda.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS BENFEITORIAS

- 15.1.** As benfeitorias serão levantadas pela locatária ao final do contrato, salvo se as partes entrarem em acordo quanto à indenização e fixação dos preços.
- 15.2.** As benfeitorias voluptuárias efetivadas pela LOCATÁRIA não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA ENTREGA DO IMÓVEL

- 16.1.** Findo o prazo da locação, a LOCATÁRIA obriga-se a entregar o imóvel nos mesmos moldes que recebeu, conforme termo de vistoria inicial, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.
- 16.1.1** A LOCATÁRIA, poderá indenizar o(a) Locador(a) para os devidos reparos no imóvel, quando da devolução do mesmo, a fim de adequar o imóvel para atender ao item 15.1.



CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO

23.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Cuiabá como o competente para dirimir eventuais pendências acerca deste contrato, na forma do disposto na Lei Federal nº 8.666/1993, artigo 55, § 2º.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Cuiabá-MT, 10 de julho de 2021.

ROGÉRIO BORGES FREITAS

Primeiro Subdefensor Público Geral do Estado de Mato Grosso

CLODOALDO APARECIDO GONÇALVES DE QUEIROZ
Defensor Público Geral do Estado de Mato Grosso

EMPREENDIMENTO COMERCIAL VITÓRIA SPE LTDA
Marilena Aparecida Ribeiro e Silva
Locador(a) – Sócia Proprietária

Testemunhas:

1) Gustavo F. Lopes Ramos
CPF: 069.036.851.47

Testemunhas:

2) Nayana P. Souza
CPF: 03278024107

