

MINUTA**PROCESSO N. 2023/021522****INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N. 37/2024/MP****CONTRATO N. 0XX/2024/MP**

O **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA**, com sede na Rua Bocaiúva, n. 1792, Ed. Ministério Público de Santa Catarina, Centro, nesta Capital, inscrito no CNPJ n. 76.276.849/0001-54, neste ato representado por seu Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos, Marcelo Gomes Silva, doravante denominado **LOCATÁRIO** e **VENDECASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, Pessoa Jurídica inscrita no CNPJ n. 85.134.864/0001-59, neste ato representada por **LENI DA ROZA GOES DE FIGUEIREDO**, doravante denominada **LOCADORA**, tendo em vista o que dispõe a Lei n. 8.245/91 e a Lei de Licitações n. 14.133/2021, resolvem celebrar **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA**DO OBJETO**

Locação de imóvel comercial localizado Rua Joci José Martins, n. 247, 6º Andar, salas 601 a 612, Bairro Pagani, em Palhoça/SC, com 5 (cinco) vagas de garagens cobertas (números 17 a 21), no Condomínio PME Offices Tower, com área total privativa de 373,71m², registrados no Ofício de Registro de Imóveis de Palhoça/SC sob as matrículas descritas na Tabela 1 abaixo, para a instalação da Promotoria de Justiça da Comarca de Palhoça.

Tabela 1 – Detalhamento número das matrículas

Sala/Garagem	Número da matrícula
Sala 601	64.777
Sala 602	64.788
Sala 603	64.806
Sala 604	64.815
Sala 605	64.824
Sala 606	64.833
Sala 607	64.842
Sala 608	64.851
Sala 609	64.860
Sala 610	64.869
Sala 611	64.878
Sala 612	64.887
Garagem 17	64.677
Garagem 18	64.679
Garagem 19	64.680
Garagem 20	64.681
Garagem 21	64.684

CLÁUSULA SEGUNDA

DO PREÇO

Dá-se a este contrato o valor global de R\$ 1.410.493,21 (um milhão quatrocentos e dez mil, quatrocentos e noventa e três reais e vinte e um centavos), para o período mencionado na Cláusula Décima Nona - Da Vigência, distribuídos anualmente, dos quais, R\$1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais) referem-se ao aluguel, cujo valor mensal é de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais); R\$364.514,56 (trezentos e sessenta e quatro mil, quinhentos e catorze reais e cinquenta e seis centavos) referem-se às despesas estimadas com condomínio, cujo valor mensal é de R\$4.004,68 (quatro mil e quatro reais e sessenta e oito centavos); e R\$ 25.978,65 (vinte e cinco mil, novecentos e setenta e oito reais e sessenta e cinco centavos) referem-se às despesas estimadas com IPTU, conforme tabela abaixo:

ANO	LOCAÇÃO	CONDOMÍNIO	IPTU	TOTAL
2024 (pro rata)	R\$ 34.000,00	R\$ 8.009,36	R\$ 570,82	R\$ 42.580,18
2025	R\$ 204.000,00	R\$ 55.264,58	R\$ 3.938,66	R\$ 263.203,24
2026	R\$ 204.000,00	R\$ 63.554,27	R\$ 4.529,46	R\$ 272.083,73
2027	R\$ 204.000,00	R\$ 73.087,41	R\$ 5.208,88	R\$ 282.296,29
2028	R\$ 204.000,00	R\$ 84.050,52	R\$ 5.990,21	R\$ 294.040,73
2029 (pro rata)	R\$ 170.000,00	R\$ 80.548,42	R\$ 5.740,62	R\$ 256.289,04
TOTAL	R\$ 1.020.000,00	R\$ 364.514,56	R\$ 25.978,65	R\$ 1.410.493,21

§ 1º O valor da despesa do condomínio, no qual será cobrada a taxa de condomínio, o consumo de água, taxa de esgoto, consumo de gás e Taxa de Coleta de Resíduos Sólidos – TCRS, será pago mensalmente e diretamente à empresa Administradora do mesmo: Condomínio PME Offices Tower, Pessoa Jurídica inscrita no CNPJ n. 25.169.496/0001-52 após a comprovação documental (demonstrativo de rateio das despesas e/ou demonstrativo de receitas e despesas do condomínio), relativo ao mês de competência do pagamento.

- I. Os valores das despesas dos exercícios 2025 a 2029 foram calculados *pro rata* e estimados com base no valor informado para o ano de 2024, acrescidos de um percentual de 15% ao ano, sendo que para o exercício de 2024 o valor será pago após a emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, conforme previsto no §1º da Cláusula Quarta.

§ 2º O valor da despesa relativa ao IPTU será pago pelo **LOCADOR** e ressarcido pelo **LOCATÁRIO**, mediante apresentação do comprovante no valor da parcela única anual e proporcional ao período da vigência contratual, sendo que para o exercício de 2024 o valor será pago após a emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, conforme previsto no §1º da Cláusula Quarta.

§ 3º A taxa de fornecimento de energia elétrica referente a área privativa será paga diretamente à prestadora do serviço, Celesc Distribuição S.A., por meio de fatura correspondente após ativação das unidades consumidoras individualizadas.

CLÁUSULA TERCEIRA **DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas decorrentes deste contrato correrão por conta dos recursos do orçamento do Ministério Público, Unidade Orçamentária 4001, Funcional Programática 010117 – Manutenção, Conservação e Reforma das Instalações - MPSC, Fonte 1.500.100.000, Natureza da Despesa Orçamentária n. 3.3.90.39.10 (Locação de Imóvel – Pessoa Jurídica) e Natureza da Despesa Orçamentária n. 3.3.90.93.02 (Restituições).

Parágrafo único. Os créditos orçamentários destinados à liquidação das despesas decorrentes deste contrato serão empenhados a cada início de exercício financeiro.

CLÁUSULA QUARTA **DO PAGAMENTO**

O **LOCADOR** emitirá recibo/boleto para o pagamento do aluguel, bem como para as restituições das despesas de IPTU, e providenciará a entrega ao **LOCATÁRIO** a partir do primeiro dia útil do mês subsequente ao período mensal da efetiva locação, junto à Coordenadoria de Operações Administrativas, por meio do e-mail: nfe@mpsc.mp.br.

§ 1º Os pagamentos devidos ao **LOCADOR** serão efetuados com os recursos do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, por intermédio do Banco do Brasil, Agência 3582-3, na conta corrente do Banco indicada pelo **LOCADOR**, qual seja, **Banco SANTANDER (033), Agência n. 1602, Conta Corrente n. 13000011-7**, até o 10º dia útil após o recebimento do recibo/boleto pelo **LOCATÁRIO**, ou, ainda, por meio de fatura com código de barras.

I. Os pagamentos pelo **LOCATÁRIO** do valor do aluguel e dos encargos acessórios relativos ao IPTU, condomínio e energia elétrica, serão devidos somente a partir da data de emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, previsto na Cláusula Décima Primeira, §2º, inciso I, alínea ‘a’.

a) A transferência da titularidade da fatura de energia elétrica referente a área privativa junto à respectiva prestadora de serviço, de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, será realizada em até 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data de emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, desde que informado pelo **LOCADOR** o número da respectiva Unidade Consumidora individualizada.

§ 2º O recibo/boleto referente ao pagamento em cota única do IPTU deverá ser entregue pelo **LOCADOR** à Coordenadoria de Operações Administrativas, por meio do e-mail: nfe@mpsc.mp.br, juntamente com o documento que comprove o efetivo

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

pagamento para, depois, ser restituído pelo **LOCATÁRIO**, observada a proporcionalidade do período de ocupação do imóvel.

§3º O boleto referente ao pagamento do Condomínio deverá ser entregue pelo **LOCADOR** à Coordenadoria de Operações Administrativas, por meio do e-mail: nfe@mpsc.mp.br, juntamente com o demonstrativo de rateio das despesas e/ou demonstrativo de receitas e despesas do condomínio, relativo ao mês de competência do pagamento, observada a proporcionalidade do período de ocupação do imóvel.

§ 4º O **LOCADOR** que optar por receber em depósito em conta e que não possuir conta corrente no Banco do Brasil poderá receber o pagamento em outras instituições, mediante crédito em conta corrente do favorecido, ficando, contudo, responsável pelo pagamento das tarifas bancárias derivadas da operação, por força da Portaria n. 1.708/2014/MP.

§ 5º Os recibos/boletos que forem apresentados com erro serão devolvidos ao **LOCADOR** para retificação e reapresentação, acrescendo-se ao prazo fixado os dias que se passarem entre a data da devolução e a da reapresentação.

§ 6º A devolução dos recibos/boletos não aprovados pelo **LOCATÁRIO**, em hipótese alguma servirá de pretexto para que o **LOCADOR** requeira o despejo ou a rescisão do contrato.

§ 7º O **LOCATÁRIO** procederá ao pagamento única e exclusivamente por meio de sua Coordenadoria de Finanças e Contabilidade.

§8º Todos os boletos/recibos apresentados para os pagamentos deverão conter o CNPJ do **LOCADOR**, conforme proposta que originou este contrato, exceto quanto aos boletos referentes as despesas de condomínio que deverão conter os dados da empresa Administradora, Condomínio PME Offices Tower, Pessoa Jurídica inscrita no CNPJ n. 25.169.496/0001-52.

§ 9º Conforme Decreto Estadual n. 129, de 10 de maio de 2023, cabe ao **LOCATÁRIO** realizar a retenção e recolhimento do imposto de renda na fonte para Pessoa Jurídica. Diante disso, as notas fiscais deverão ser emitidas de acordo com as regras de retenção dispostas na Instrução Normativa RFB n. 1.234/2012, contendo o destaque do referido tributo. As Pessoas Jurídicas que se enquadrarem nas hipóteses de imunidade, isenção ou que sejam optantes pelo Simples Nacional deverão fazer constar a informação diretamente no documento fiscal, para que não seja realizada a retenção indevida.

CLÁUSULA QUINTA **DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA POR INADIMPLEMENTO**

Não efetuado o pagamento pelo **LOCATÁRIO** no prazo estabelecido, e desde que não haja culpa do **LOCADOR**, os valores correspondentes ao recibo serão corrigidos com base na taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, nos mesmos critérios adotados para a atualização das obrigações tributárias do

Estado de Santa Catarina, nos termos do art. 117 da Constituição Estadual e do art. 69 da Lei nº 5.983/81.

CLÁUSULA SEXTA
DA SUSPENSÃO DA LOCAÇÃO

O **LOCADOR** somente poderá requerer o despejo ou a rescisão do contrato de locação em decorrência de atraso dos pagamentos devidos pelo **LOCATÁRIO** por prazo superior a 90 dias, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra.

CLÁUSULA SÉTIMA
DA SUSTAÇÃO DO PAGAMENTO

O pagamento poderá ser sustado pelo **LOCATÁRIO** quando a locação não estiver de acordo com o estipulado ou por inadimplemento de qualquer cláusula deste contrato.

CLÁUSULA OITAVA
DO REAJUSTE

O reajuste do valor pactuado do aluguel no presente contrato sujeita-se ao atendimento das normas a seguir e dependerá da apresentação de requerimento do **LOCADOR** e do seu reconhecimento por meio de decisão administrativa.

§ 1º O valor do aluguel constante na CLÁUSULA TERCEIRA poderá ser reajustado de acordo com a variação do IPC-A, publicado pelo IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo, aplicado a partir do orçamento estimado, observado o transcurso do prazo de 1 (um) ano a contar da data da apresentação da proposta.

§ 2º A Administração poderá efetuar o reajuste de ofício, observados os prazos estabelecidos no parágrafo anterior, quando o índice pactuado apresentar valor negativo.

Redação alternativa solicitada pela contratada:

§ 2º Havendo índice negativo, o valor principal do aluguel não será impactado, garantindo-se no mínimo, o valor base em qualquer circunstância.

§ 3º Não serão apreciados pedidos de reajuste ou de repactuação formulados após a extinção do contrato.

CLÁUSULA NONA
DA REVISÃO

A revisão do valor deste contrato poderá ser realizada de ofício, pela Administração, ou pelo **LOCADOR**, mediante requerimento, no qual deverá demonstrar o desequilíbrio sofrido a partir da superveniência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de efeitos incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual.

COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

§ 1º O pedido, fundamentado e devidamente instruído com provas que evidenciem a necessidade da revisão de preço, deverá ser endereçado à Coordenadoria de Operações Administrativas do MPSC situada à rua Pedro Ivo, n. 231, Centro, Florianópolis/SC, CEP 88.010-070, com identificação do número DO CONTRATO, ou, ainda, pelo e-mail: coad@mpsc.mp.br.

§ 2º O pedido de revisão para restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro deverá ser formulado durante a vigência do contrato e antes de eventual prorrogação, nos termos do parágrafo único do art. 131 da nova Lei de Licitações n. 14.133/2021.

§ 3º A Administração terá o prazo de até 30 (trinta) dias, admitida a prorrogação por igual período, para encaminhar resposta ao pedido de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, contados da completa instrução do pleito por parte do **LOCADOR**, nos termos do Art. 123, parágrafo único da nova Lei de Licitações n. 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA **DAS ALTERAÇÕES CONTRATUAIS**

O contrato poderá ser alterado, por meio de termos aditivos, por acordo entre as partes, ou unilateralmente por parte **LOCATÁRIO**, conforme art. 124 e seguintes da Lei de Licitações n. 14.133/2021.

§ 1º Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do art. 136 da Lei de Licitações n. 14.133, de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA **DOS DIREITOS E DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES**

As partes possuem os seguintes direitos e obrigações:

§ 1º São obrigações do **LOCADOR**:

- I. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina (artigo 22 da Lei n. 8.245/91);
- II. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado (artigo 22 da Lei n. 8.245/91);
- III. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel (artigo 22 da Lei n. 8.245/91); inclusive, com relação às condições de acessibilidade ao acesso e áreas comuns do imóvel, conforme os requisitos da NBR 9050:2020;
- IV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação (artigo 22 da Lei n. 8.245/91);
- V. Fornecer ao **LOCATÁRIO**, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes (artigo 22 da Lei n. 8.245/91);

VI. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica (artigo 22 da Lei n. 8.245/91);

VII. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador (artigo 22 da Lei n. 8.245/91);

VIII. Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas (artigo 22 da Lei n. 8.245/91);

IX. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio (artigo 22 da Lei n. 8.245/91), acaso instituído.

X. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente (artigo 22 da Lei n. 8.245/91):

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

XI. Na hipótese de alienação da área locada pelo **LOCADOR**, além das partes e seus sucessores, este contrato obriga o terceiro adquirente a qualquer título, que deverão respeitá-lo;

XII. Assegurar ao **LOCATÁRIO** o direito de preferência na aquisição do IMÓVEL locado, nos termos do artigo 28 da Lei n. 8.245/91, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do **LOCADOR**;

XIII. O **LOCADOR** autoriza, desde que às expensas do **LOCATÁRIO**, a realização de benfeitorias úteis no imóvel objeto da locação, ficando reconhecido pelas partes que a realização de quaisquer benfeitorias deverá atender à legislação regulamentar aplicável;

XIV. O **LOCADOR** será responsável pela realização de benfeitorias no imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias consecutivos a partir do início da vigência do contrato, **exceto para o item 1 da relação abaixo, no qual o LOCADOR ficará**

responsável por gestionar junto ao condomínio a instalação da mesma, conforme descrito abaixo:

- 1) Providenciar junto ao Condomínio, instalação de plataforma elevatória para acesso ao Pavimento Térreo, na entrada principal do Condomínio, conforme ABNT NBR 9050:2020 e NBR NM 313:2007;
- 2) Execução de 01 Banheiro acessível no 6º pavimento, conforme as Normas de Acessibilidade NBR 9050:2020 e layout elaborado pelo MPSC;
- 3) Entregar o imóvel com as instalações hidrossanitárias e de ar-condicionado revisadas e em perfeito estado de funcionamento;
- 4) Entregar o imóvel com as instalações elétricas (disjuntores, tomadas, interruptores, luminárias etc.) revisadas, ajustadas e em perfeito estado de funcionamento, com identificação dos disjuntores separados por circuito;
- 5) Entregar o imóvel com as esquadrias revisadas e reguladas quanto à vedação e ao seu perfeito estado de funcionamento;
- 6) Revisão e recomposição do forro modular em todos os tetos das salas do 6º Andar;
- 7) Substituição de todos os peitoris das janelas em MDF por material adequado, mármore, granito ou similar;
- 8) Substituição de todos os acabamentos de teto em MDF, entre as esquadrias da fachada e o forro modular por placas de ACM ou similar.

XV. Impossibilitado de cumprir os prazos previstos no inciso XIV, o **LOCADOR** deverá protocolar o pedido de prorrogação antes da data limite para entrega, junto à Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura pelo e-mail coeng@mpsc.mp.br, junto com justificativa plausível quanto à necessidade de prorrogação, documentação comprobatória e indicação de novo prazo a ser cumprido. O pedido de prorrogação de prazo será analisado pelo **LOCATÁRIO**, com base na documentação acostada e no interesse público envolvido.

XVI. O **LOCADOR** não poderá exigir do **LOCATÁRIO** indenização, desfazimento ou remoção das benfeitorias realizadas durante a vigência do contrato de locação, sendo que qualquer benfeitoria a ser feita no imóvel que envolva estrutura dependerá de consulta e autorização prévias;

XVII. Responder as notificações do **LOCATÁRIO** acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias do imóvel locado no prazo de 05 (cinco) dias úteis;

XVIII. O **LOCADOR** se obriga a executar, quando notificado, por escrito, conforme prazo a ser acordado com o **LOCATÁRIO**, os reparos necessários à conservação do imóvel ora locado, exceto quando os danos forem causados por mau uso do **LOCATÁRIO**;

XIX. Quando o **LOCADOR** não cumprir o determinado no inciso XVIII do § 1º desta cláusula, fica obrigado a indenizar ao **LOCATÁRIO** todas as benfeitorias úteis e necessárias por este realizadas, sob pena do exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei 8.245/91.

§ 2º São obrigações do LOCATÁRIO:

I. Após a conclusão das benfeitorias realizadas pelo **LOCADOR** previstas no inciso XIV, §1º desta Cláusula, excetuando-se o item 1 do referido inciso XIV, o **LOCATÁRIO**, através da sua Coordenadoria de Engenharia e Arquitetura, irá realizar vistoria no imóvel a fim de verificar se as benfeitorias foram realizadas conforme previsto nesse contrato;

a) Estando o imóvel pronto para ocupação, ocorrerá o recebimento das chaves pelo **LOCATÁRIO**, com a emissão de “*Termo de Recebimento das Chaves*”, cuja data servirá de base para o início dos pagamentos;

b) A vistoria mencionada nesse inciso registrará também as condições do imóvel antes da ocupação pelo **LOCATÁRIO**, servindo assim como o laudo de **Vistoria Inicial** no caso de devolução do imóvel, conforme condições estabelecidas nos incisos abaixo.

II. O **LOCATÁRIO**, somente a partir da data da emissão do “*Termo de Recebimento das Chaves*”, será responsável pelo pagamento direto das despesas com energia elétrica referente à área privada, condomínio no qual inclui água e esgoto, limpeza relacionados à área locada, bem como sua manutenção e gastos com instalações que forem executadas pelo **LOCATÁRIO**, exceto o seguro do imóvel que será devido pelo **LOCATÁRIO** a partir do início da vigência deste contrato, e via ressarcimento das despesas com IPTU/TCRS descritos na Cláusula Segunda, devendo, no primeiro mês, os valores serem calculados “*pró-rata*”;

III. Encerrado o prazo de vigência da locação, sem que as partes, de comum acordo, decidam prorrogar a locação ou na hipótese de rescisão contratual, o **LOCATÁRIO** notificará, por escrito, o **LOCADOR** para que ele realize nova vistoria, com base na inicialmente realizada, e recebam as chaves (posse) do imóvel;

IV. Findada a locação, o **LOCATÁRIO** se compromete a devolver o imóvel nas condições em que recebeu, acrescido das benfeitorias que não forem removíveis, tomando por base o laudo de **Vistoria Inicial**, denominado como “*Termo de Recebimento das Chaves*”;

V. O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar, ceder ou emprestar o imóvel locado, quer no todo ou em parte, durante a locação, que terminará com o Termo de Rescisão e a efetiva entrega das chaves, ou transferir a terceiros este contrato;

VI. O **LOCATÁRIO** não se responsabiliza pelo ressarcimento do IPTU e das demais despesas, se não houver apresentação das faturas quitadas junto aos recibos/boletos enviados pelo **LOCADOR**.

VII – O **LOCATÁRIO** durante a vigência contratual permanecerá obrigado a atender as obrigações previstas no artigo 23 da Lei n. 8.245/91.

§ 3º São obrigações de ambos:

I. As partes responderão por perdas e danos pelo inadimplemento de suas obrigações contratuais, além de outras cominações definidas na legislação em vigor;

II. O **LOCADOR** ou seu representante devidamente credenciado poderão vistoriar o imóvel locado, porém, sempre em horário compatível e previamente agendado com o **LOCATÁRIO**;

III. Havendo interesse na venda por parte do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO**, expirado o prazo de preferência, deverá liberar as visitas de interessados acompanhados pelo **LOCADOR** ou seu representante credenciado, em horários compatíveis e previamente agendados.

IV. O **LOCADOR** efetuará o pagamento do IPTU em quota única junto à Prefeitura Municipal/Órgão Responsável, o qual será restituído pelo **LOCATÁRIO** nas condições estabelecidas na Cláusula Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA **DA FISCALIZAÇÃO**

O **LOCATÁRIO** exercerá ampla e irrestrita fiscalização na execução do objeto contratado, a qualquer momento, por meio do Gestor Contratual indicado no Anexo I deste contrato, nos termos do Art. 117 da Lei de Licitações n. 14.133/2021.

§ 1º A fiscalização do **LOCATÁRIO** poderá exigir a substituição de qualquer representante do **LOCADOR**, mediante decisão motivada do gestor do contrato.

§ 2º A fiscalização exercida não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade verificada durante a execução deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA **DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

O atraso injustificado na execução do contrato, por culpa do **LOCADOR**, a sujeitará ao pagamento de multa de mora, sem prejuízo das demais sanções, que será aplicada na forma seguinte:

I – Atraso de até 10 (dez) dias, multa diária de 0,2% (dois décimos por cento) do valor atualizado do contrato;

II – Atraso superior a 10 (dez) dias, multa diária de 0,4% (quatro décimos por cento) do valor atualizado do contrato, calculada sobre o total dos dias em atraso, sem prejuízo da extinção unilateral por parte do **LOCATÁRIO**;

III – No caso de atraso no recolhimento da multa aplicada, incidirá nova multa sobre o valor devido, equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) até 10 (dez) dias de atraso e 0,4% (quatro décimos por cento) acima desse prazo, calculado sobre o total dos dias em atraso;

IV – Os valores cobrados, a título de multa moratória, ficam limitados a 20% (vinte por cento) do valor total do contrato;

V – Na hipótese da aplicação de multa atingir ou ultrapassar o limite previsto acima, caracterizar-se-á a inexecução contratual, sujeitando o **LOCADOR** às demais implicações legais.

§ 1º Pela inexecução total ou parcial das condições estabelecidas neste Contrato, o **LOCATÁRIO** poderá aplicar, sem prejuízo das demais cominações legais, multas e penalidades previstas neste no contrato, as seguintes sanções:

I – Advertência, quando o **LOCADOR** der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (arts. 155, inciso I e 156, §2º, ambos da Lei de Licitações n. 14.133/2021);

II – Multa compensatória com percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do contrato;

III – Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, quando praticadas as condutas descritas nas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do art. 155 da Lei de Licitações n. 14.133/2021, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §4º, da Lei de Licitações n. 14.133/2021);

IV – Declaração de inidoneidade para licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo que tiver aplicado a sanção, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, quando praticadas as condutas descritas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do art. 155 da Lei de Licitações n. 14.133/2021, bem como dos incisos II, III, IV, V, VI e VII, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei de Licitações n. 14.133/2021).

§ 2º A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à **LOCATÁRIO** (art. 156, §9º, da Lei de Licitações n. 14.133/2021).

§ 3º Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a penalidade de multa (art. 156, §7º, da Lei de Licitações n. 14.133/2021).

§ 4º A multa deverá ser recolhida na Coordenadoria de Finanças e Contabilidade do MPSC, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a respectiva notificação por correspondência eletrônica (e-mail). Não solvida a multa, nos termos aqui previstos, será ela descontada pelo MPSC dos créditos existentes em nome do **LOCADOR** ou, não havendo esses ou sendo ela maior do que o crédito, será descontada da garantia prestada ou, na inexistência desta, o débito será inscrito em dívida ativa do Estado ou cobrada judicialmente com ônus ao devedor

§ 5º As penalidades previstas poderão ser minoradas ou não serão aplicadas quando o descumprimento do estipulado no contrato ou no edital decorrer de justa causa ou impedimento devidamente comprovado e aceito pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA **DA INEXECUÇÃO E EXTINÇÃO**

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua extinção com as consequências contratuais e as previstas no Capítulo VIII do Título III, da Lei de Licitações n. 14.133/2021 (arts. 137 a 139).

§ 1º A extinção do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

§ 2º Constituirão motivos para extinção do contrato, a qual deverá ser formalmente motivada nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes situações:

I - não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais, de especificações, de projetos ou de prazos;

II - desatendimento das determinações regulares emitidas pela autoridade designada para acompanhar e fiscalizar sua execução ou por autoridade superior;

III - caso fortuito ou força maior, regularmente comprovados, impeditivos da execução do contrato;

IV - razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima do órgão ou da entidade contratante;

§ 3º Nas ocorrências previstas no inciso I do § 1º e no § 2º, o LOCADOR fica desobrigado de qualquer recebimento além das parcelas já vencidas.

§ 4º Além das situações previstas no § 2º desta cláusula, o LOCATÁRIO poderá, por seu interesse, promover a rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao LOCADOR, no mínimo, com 90 (noventa) dias de antecedência, ficando desobrigada de qualquer pagamento de multa.

a) A condição prevista no § 4º desta cláusula somente poderá ser aplicada a partir da primeira prorrogação da vigência contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA **DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS**

I - 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.

II – O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei n. 13.709/18) e da Política de Privacidade e de Proteção aos Dados Pessoais do Ministério Público de Santa Catarina (Ato n. 558/2022/PGJ) e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto nas referidas normas com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

III - Quando solicitada, o **LOCADOR** fornecerá ao **LOCATÁRIO** todas as informações necessárias para comprovar a sua conformidade com as obrigações referentes à proteção de dados pessoais.

IV – O **LOCADOR** (operadora) deverá comunicar ao Ministério Público do Estado de Santa Catarina, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados do seu 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, sob pena de multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Parágrafo único: a comunicação deverá ser enviada para o e-mail: encarregado@mpsc.mp.br, devendo trazer em seu bojo, no mínimo, as seguintes informações: I- quais dados pessoais foram violados; II- a descrição da natureza dos dados pessoais afetados, bem como o número aproximado de titulares de dados pessoais envolvidos; III- a indicação das medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados; IV- os riscos relacionados ao incidente e V- descrição das medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo.

V – 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA **DA VINCULAÇÃO**

Este contrato vincula-se ao Processo n. 2023/021522 de Inexigibilidade de Licitação n. 037/2024/MP e à proposta do **LOCADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA
DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO E DE QUALIFICAÇÃO

O **LOCADOR** fica obrigado a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas de habilitação e de qualificação, nos termos do art. 92, inciso XVI da Lei de Licitações n. 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA
DA LEGISLAÇÃO

Aplica-se aos casos omissos o disposto na Lei de Licitações n. 14.133/2021 e os preceitos de direito público, sendo aplicados, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA
DA VIGÊNCIA

O prazo de vigência deste contrato será contado de **1-11-2024 a 31-10-2029**, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos, por conveniência das partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA
DA PUBLICAÇÃO

A divulgação no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP é condição indispensável para a eficácia desse contrato e de seus aditamentos e deverá ocorrer no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado da data da assinatura do instrumento.

Parágrafo único: Enquanto o sistema administrativo do Ministério Público de Santa Catarina não estiver devidamente integrado com o PNCP, a divulgação será realizada no Portal da Transparência deste Órgão e no Diário Oficial Eletrônico do Ministério Público, no que couber.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA
DO FORO

As partes elegem o Foro da Comarca da Capital deste Estado, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas do presente contrato que não puderem ser resolvidas pelas partes.

E assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento eletronicamente, para um só efeito legal, sendo dispensada a necessidade de assinatura por testemunhas, nos termos da Lei n. 14.620/2023.

A data de assinatura do presente instrumento equivale àquela em que for realizada a última assinatura eletrônica/digital pelas partes contratantes.

Florianópolis, (data da última assinatura eletrônica realizada).

[assinado digitalmente]

MARCELO GOMES SILVA
Subprocurador-Geral de Justiça
para Assuntos Administrativos
LOCATÁRIO

[assinado digitalmente]

**LENI DA ROZA GOES DE
FIGUEIREDO**
Representante
VENDECASA EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA
LOCADORA

ANEXO I

TERMO DE NOMEAÇÃO DO GESTOR DO CONTRATO

O **LOCATÁRIO** constitui o **Coordenador Administrativo das Promotorias de Justiça da Comarca de Palhoça** como gestor do contrato para fiscalizar a execução do Contrato n. **0XX/2024**/MP.

Florianópolis, (data da última assinatura eletrônica realizada).

[assinado digitalmente]

MARCELO GOMES SILVA

Subprocurador-Geral de Justiça para Assuntos Administrativos

LOCATÁRIO

ANEXO II**TERMO DE NOMEAÇÃO DO REPRESENTANTE DO LOCADOR**

A **LOCADORA** constitui a Sonia Regina Moraes Pereira, CPF n. 594.662.359-15, como representante no Contrato n. xxx/2024/MP, celebrado com o Ministério Público do Estado de Santa Catarina.

Florianópolis, (data da última assinatura eletrônica realizada).

[assinado digitalmente]

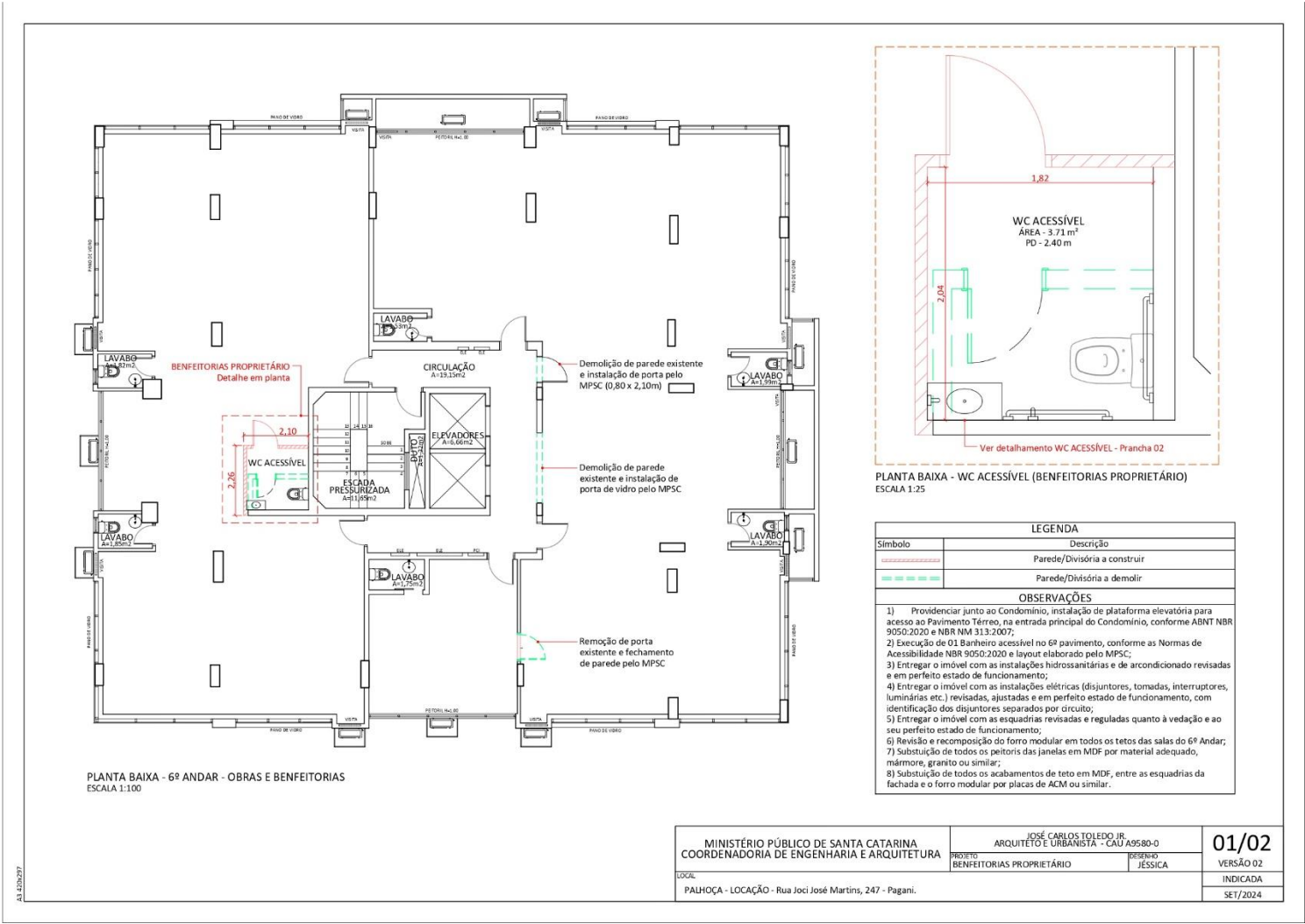
LENI DA ROZA GOES DE FIGUEIREDO

Representante

VENDECASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

LOCADORA

ANEXO III - PLANTA DO IMÓVEL



COORDENADORIA DE OPERAÇÕES ADMINISTRATIVAS / GERÊNCIA DE CONTRATOS

