


CÂMARA MUNICIPAL	SISTEMA DE GESTÃO DA QUALIDADE	
	COMUNICAÇÃO INTERNA	
De órgão: Gab Fernando Ratzke		Data: 28/09/2023
Para órgão: Presidência		Nº: /2023

Senhor(a)

Venho por meio desta, solicitar á juntada de documento no requerimento de nº 233/2023, protocolado na data 27/09/2023, para dar andamento ao processo de afastamento do prefeito de Ipatinga.

Sem mais para o momento, agradeço pela atenção!

Atenciosamente,



Fernando Ratzke

Gabinete do Vereador

Recebido por:

DATA: ____/____/____

Página de assinaturas






Fernando Ratzke

016.985.827-81

Signatário

HISTÓRICO

- 28 set 2023**
16:37:03  **Fernando Soares Ratzke** criou este documento. (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 016.985.827-81)
- 28 set 2023**
16:37:04  **Fernando Soares Ratzke** (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 016.985.827-81) visualizou este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil
- 28 set 2023**
16:37:07  **Fernando Soares Ratzke** (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 016.985.827-81) assinou este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS IPATINGA HORTO

Ipatinga está entre as 10 maiores populações de Minas Gerais, e é a principal cidade do Vale do Aço com mais de 260 mil habitantes. Sua localização é estratégica, cortada pelas BR 381 e BR 458, o que permite uma área de influência mais abrangente, alcançando mais de 490 mil habitantes considerando as cidades da região metropolitana, além de fácil acesso à capital Belo Horizonte.

Sua atividade econômica é marcada pela atividade industrial, liderada pela Usiminas, que tem na cidade o maior complexo industrial de aço plano na América Latina. Ipatinga possui também um distrito industrial, administrado pela Companhia de Desenvolvimento Econômico de Minas Gerais (Codemig), implantado numa área de 35 milhões de m². Atualmente existem 37 empresas no Distrito Industrial de Ipatinga, que geram cerca de 1.300 empregos diretos.

Dentre as demais atividades na região, destacam-se a confecção de artigos e acessórios de vestuário, extração e manipulação de minerais não-metálicos, fabricação de móveis e artefatos e fabricação de produtos oriundos da metalurgia. Além desses segmentos, também é relevante a extração de eucalipto destinado a abastecer a fábrica de celulose da Cenibra, grande exportadora situada no município de Belo Oriente, a pouco mais de 20 km de Ipatinga.

PITÁGORAS	
	Endereço
+3,1 mil alunos	Área do terreno
	Área construída
R\$ 48 MM de faturamento anual	Nº de blocos
	Nº de vagas de estacionamento
	Nº de salas de aula
45 cursos	Nº de laboratórios
	Nº de elevadores
	Principais cursos
	Ar condicionado



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS IPATINGA HORTO

A Unidade Pitágoras Ipatinga Horto possui aproximadamente 3,1 mil alunos, matriculados em 45 cursos de graduação presencial e EAD. Seu principal foco são os cursos de direito e as engenharias, com destaque para civil e mecânica.

Essa oferta está alinhada com a vocação da cidade em função do complexo industrial presente na região, com destaque para o complexo siderúrgico da Usiminas, um dos maiores do mundo. A presença desse polo industrial contribui para fomentar a demanda por trabalhadores qualificados, impulsionando consequentemente as instituições de ensino da região.

As atividades desse campus tiveram início em 2003, através da oferta dos cursos de Administração e Engenharia de Produção. Desde então, forma profissionais capacitados e aptos a movimentar a economia local, oferecendo mão de obra qualificada para as empresas que compõem o polo industrial da região.

Sua localização estratégica na cidade, cortada pelas principais rodovias da região, contribui para que a cidade tenha grande importância e fácil acesso para as demais cidades do Vale do Aço. Por esse motivo, a unidade atende não apenas a população de Ipatinga, mas também das demais cidades da região, totalizando uma população de aproximadamente 500 mil pessoas em sua área de influência.

PITÁGORAS IPATINGA HORTO	
	Bloco I
	Térreo
	2º Pavimento
	3º Pavimento
	4º Pavimento
	TOTAL



SOBRE OS ATIVOS

PITÁGORAS IPATINGA HORTO



SOBRE A LOCATÁRIA

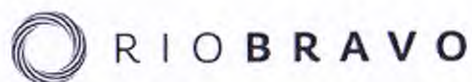
A Cogna, nova denominação da holding da Kroton, é uma das maiores empresas de educação do mundo com mais de 2,5 milhões de alunos em ensino básico e ensino superior operando através de diferentes marcas. A Companhia está presente em 23 estados do país, com um faturamento de R\$6,1 bilhões em 2017, sendo 9,4% no ensino superior presencial e 32,6% no ensino superior a distância.

Devido aos seus sólidos fundamentos operacionais e financeiros, a Companhia possui um excelente *rating* de crédito, classificado por Standard & Poor's (S&P). No último ano, a Cogna atingiu um faturamento superior a R\$6,1 bilhões e uma margem EBITDA ajustada de 41%.

O número de alunos no ensino superior no setor privado expandiu a uma taxa composta anual de 4,8% desde 2007, atingindo 5,6 milhões matriculados em 2017. De acordo com dados da Companhia, o setor ainda possui uma demanda latente a ser atendida de 5,6 milhões de alunos.

A marca Pitágoras, utilizada nas unidades, possui forte apelo regional por sua origem mineira, contribuindo positivamente para a expansão da Companhia. As unidades em questão abrigam operações relevantes nas cidades em que se encontram, com margem operacional superior à média apresentada para os novos projetos da empresa.

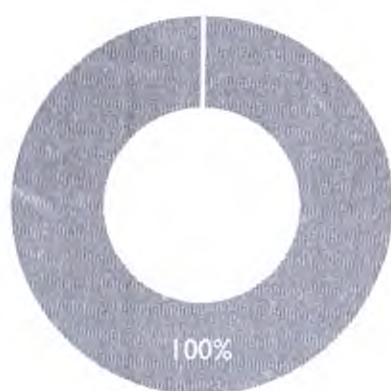
Fontes: INEP/MEC, dados da Companhia e IBGE



O FUNDO APÓS AS AQUISIÇÕES

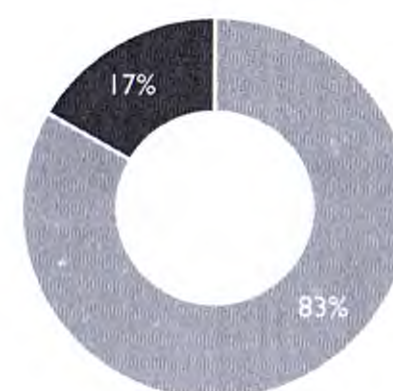
Tipo dos contratos

■ Atípico



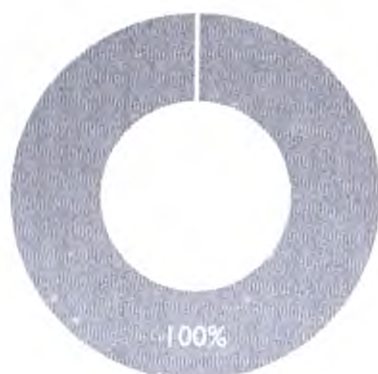
Vencimento dos contratos

■ 2029 ■ 2031



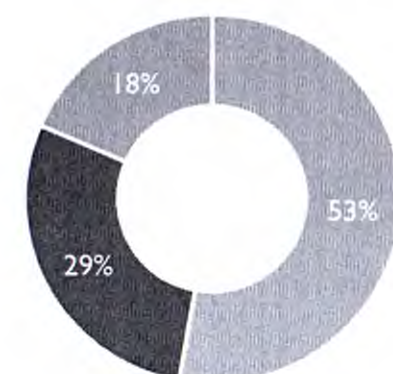
Índice de Reajuste

■ IPCA



Localização por ABL

■ Minas Gerais ■ Maranhão ■ Mato Grosso



SOBRE A GESTORA

A Rio Bravo é uma gestora pioneira no mercado de Fundos Imobiliários e uma das principais administradoras do Brasil atuando na estruturação, administração e gestão de R\$ 13 bilhões sob gestão e com análises disciplinadas de longo prazo e fundamentalistas, agrega aos investidores confiança e valor sustentável. Possui por meio de sua estruturação Imobiliário, entre administração fiduciária e gestão, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise de mais de 10 anos no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6657



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento, de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Este site tem um caráter meramente informativo e não deve ser considerado como uma oferta de aquisição de cotas dos fundos de investimentos ou ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste site. • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material, é propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. A adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui disponibilizadas. Documentos Instrutórios (5982573) SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 658



Belo Horizonte, 16 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor
Humberto Henrique de Miranda
Promotor da 10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga-MG.

Resposta à notificação de 15 de fevereiro de 2023 dirigida ao Sr. Fausto Gualberto Lara.

Sr. Promotor de Justiça,

O notificado, Sr. Fausto Gualberto Lara, tem idade avançada e apresenta estado clínico que o impossibilita de comparecer a esta Promotoria para atender à referida notificação.

Atualmente o Sr. Fausto Lara encontra-se acometido por severas patologias cardíacas e cervicais.

Patologias Cardíacas: a) Insuficiência cardíaca com fração de ejeção reduzida (ICFER), com respectiva função cardíaca diminuída; b) Stents implantados no terço proximal da coronária direita; c) Derrame pleural; d) Derrame pericárdico; e) Dispneia; f) Amiloidose Cardíaca ATTR/WT.¹

Patologias e lesões em corpos e discos de vertebrae na região torácica, lombar e sacral, da coluna cervical: a) Retificação da lordose lombar fisiológica, com escoliose de convexidade esquerda (paciente decúbito dorsal); b) Fratura com colapso parcial do corpo vertebral de L1; c) Discopatia degenerativa de T12 a S1; d) Sinais de laminotomia à direita em L5-S1; e) Estenose do canal espinhal e forames de conjugação no nível de L4-L5; f) Protrusões posteriores dos discos de T12-L1, L1-L2, L2-L3 e L3-L4; g) Alterações degenerativas comprometendo as articulações interapofisárias; h) Alterações degenerativas discogênicas incipientes tipo II de Modic nas plataformas contíguas de L1 a S1;

¹ A amiloidose por transtirretina (ATTR) é uma causa rara de cardiomiopatia restritiva e/ou polineuropatia periférica, de caráter progressivo, irreversível e fatal, subdiagnosticada e com diagnóstico definitivo realizado de forma tardia.

Em razão da Amiloidose Cardíaca, o notificado encontra-se dependente do medicamento Tafamides 80mg, para que seja **remediada** a iminência de uma morte precoce, retardada a progressiva incapacitação física e reduzida a perda da sua qualidade de vida.

Após sucessivas internações, incluindo a mais recente no Centro de Terapia Intensiva (CTI) do hospital Instituto Biocor, e sem acesso ao medicamento Tafamides 80 mg, as limitações físicas condicionam o Sr. Fausto Lara a uma vida exclusivamente domiciliar e sem qualquer esforço físico.

Por estas razões impeditivas, o notificado justifica sua impossibilidade de comparecer a esta Promotoria de Justiça de Ipatinga para atender nesta data a notificação do Ilustre Promotor de Justiça.

Att. Dr. Jorge Patrício de Medeiros Almeida Filho
OABMG 220553

RELATÓRIO MÉDICO

Sr. Fausto Gualberto Lara

HMA: : Paciente de 76 anos , leucodérmico, brasileiro , natural de Brumadinho , onde reside Nova Lima , casado . Filhos: 3

Paciente relata história de de dispnéia há 2 anos , com diagnóstico de ICFER em uso crônico de medicações vasodilatadoras.

Durante propedêutica foi diagnosticado com amiloidose cardíaca wild type(senil)

Ao exame

Eupnéico

RCR PA: 110X 60mmHg FC: 80bpm

Pulmões limpos

Abdomen ndn

07/07/22]

ECG: RS / baixa voltagem no plano frontal

Teste genético (Mendelics) : negativo para mutação de transtirretina

RM CARDÍACA: hipocinesia de suas paredes com realce tardio no 1/3 médio / dimensão de AE: 5.4cm / derrame bilateral notadamente a direita

FE: 38% / IM leve / pequeno derrame pericardico massa do VE : 324 /

07/12/2022

RUA DA PAISAGEM,240 SALA 403-TEL 3286 7976
CEL 9296-3495/Ao lado do Biocor



11/08/2022: cintilografia miocárdica com pirofosfato: captação grau 3 , logo sugestivo de amiloidose TTR

21/03/2022:

ECO: FE: 57% / AE: 3,7 / PSAP: 33 / aumento do VE Importante /

HOLTER 24H: FC minima : 46bpm / FC media: 87

cintilografia miocárdica: sem isquemia .

08/09/2022: eletroforese de proteínas sem gamopatia monoclonal

HD: AMILOIDOSE CARDÍACA TTR FORMA WILD TYPE(SENIL)

A sociedade de Cardiologia Brasileira¹ nas suas diretrizes sugere uso da Medicação Tafamides 80mg uma vez ao dia por tempo indeterminado com intuito de aumentar a sobrevida do paciente, reduzindo então o risco de morte precoce.

Por se tratar de medicação de alto custo o paciente não tem condições financeiras de arcar com o custo , considerando que o Ministério da Saúde ainda não contempla o tratamento para esse tipo de patologia (não há tratamento substitutivo no SUS) solicito que a medicação seja utilizada e o Estado possa arcar com os custos referidos da medicação .

1-https://abccardiol.org/wp-content/uploads/articles_xml/0066-782X-abc-117-03-0561/0066-782X-abc-117-03-0561.pdf

Recomendações para o tratamento específico para ATTR

Tafamidis 80mg/dia, para o tratamento específico de pacientes com AC confirmada por ATTRv

ou ATTRwt, com insuficiência cardíaca, em CF I a III da NYHA, sem disfunção renal grave, para

redução da mortalidade e redução da taxa de progressão da incapacidade física e da perda da

qualidade de vida

I B

07/12/2022.



RUA DA PAISAGEM,240 SALA 403-TEL 3286 7976
CEL 9296-3495/Ao lado do Biocor

Registro: 0004341429	Prontuário: 0000549891	Data Atendimento: 16/11/2022	Acomodação: APTO 802
Paciente: FAUSTO GUALBERTO LARA		Data de Nascimento: 13/07/1946	Idade: 76
Convênio/Plano: VALE (CVRD)		AMS - ASSIS. MEDICA SUP.CVRD	
Médico Responsável: GLAUBERSON CARDOSO VIEIRA			Especialidade: CARDIOLOGIA

Data: 26/11/2022

Hora: 12:26

Motivo da Internação:

Procurou PA com quadro de tosse, dispnéia, ortopneia e edema de MMII.

IPP ; amiloidose , HAS, DM, IC, PO tardio de PTCA.. Em uso de Insulina NPH 50 - 0 - 0, furosemida 40 BID, espironolactona, AAS, Xigduo, nalapril.

ID: IC descompensada, perfil B.

Admitido no CTI eupneico, em AA, estável hemodinamicamente, alerta, contactuando. Relata não haver outros sintomas associados.

Paciente permaneceu durante a internação neste CTI com quadro clínico geral regular. No momento acordado, consciente, estável hemodinamicamente, com níveis pressóricos dentro da normalidade e bom padrão respiratório, sem maiores intercorrências.

Exames Realizados:
EXAMES LABORATORIAIS
TC TÓRAX: leve espessamento de paredes brônquicas; alterações pulmonares bilaterais de aspecto inflamatório agudo acometendo menos de 10% do parênquima pulmonar. A possibilidade de pneumonia viral deve ser considerada; estrias fibroatelectásicas nos segmentos basais dos lobos inferiores, no aspecto inferior do lobo médio e no segmento inferior da língua; espessamento liso de septos interlobulares bilaterais, em especial nos lobos superiores, sugerindo etiologia congestiva; pequenos nódulos pulmonares com densidade cálcica esparsos bilateralmente, com diâmetro até 4 mm; derrame pleural bilateral, sendo de laminar à esquerda e de pequeno volume à direita

ECOCARDIOGRAFIA: stents implantados no terço proximal da coronária direita com estenose focal severa na borda distal do último stent; estenose discreta no ramo descendente posterior da coronária direita e bom segmento distal; artéria descendente anterior com aterosclerose discreta e stent implantado no terço médio com aspecto angiográfico satisfatório; aterosclerose discreta na artéria circunflexa e calibre distal reduzido; ventrículo esquerdo com função contrátil preservada

ECOCARDIOGRAMA: AE 4,0 / AD 3,9 / Insuficiência mitral leve e tricúspide discreta / hipertrofia concentrada de VE leve / função contrátil preservada / VD sem alterações / Dilatação leve da raiz aórtica / Derrame pericárdico discreto

ECOCARDIOGRAMA

Ventrículo esquerdo com aumento importante da espessura miocárdica com função sistólica preservada (FEVE 50 a 55%).

Ventrículo direito com contratilidade preservada.

Átrio esquerdo com leve aumento (4,4 cm).

Regurgitação mitral leve.

Disfunção diastólica grau II (padrão pseudonormal).

EXAME CARDIACA
IMPRESSÃO:

Ventrículo esquerdo apresentando: aumento importante da espessura miocárdica associado a realce tardio difuso e compatível com amiloidose cardíaca; função sistólica preservada.

Ventrículo direito com contratilidade preservada.

Átrio esquerdo com leve aumento de volume.

Leve derrame pleural à direita.

ECG 24H

Ritmo sinusal - condução AV 1:1, BAV 01 grau, DCRD, ADRV. Ausência de pausas.

Frequência cardíaca média foi 81 bpm, a mínima foi 46 bpm às 02:05 h. A frequência cardíaca máxima foi 137 bpm às 10:28 h. As extrasístoles ventriculares foram 105, complexos isolados.

As extrasístoles supraventriculares foram 50, com 45 ESV isoladas, 1 par ESV, eventos de

bigeminismo ESV foram 1.

Classificação da Informação: () Pública () Uso Interno () Reservada (X) Confidencial --- Código: 259 Versão: 09 Publicação: 01/05/2020

Documentos Instrutórios (5982573) SEI 19.16.2452.0120738/2023-187 pg. 663



Número do documento: 23092217583500300009993015221

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583500300009993015221>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:56

Registro: 0004341429	Prontuário: 0000549891	Data Atendimento: 16/11/2022	Acomodação: APTO 802
Paciente: FAUSTO GUALBERTO LARA		Data de Nascimento: 13/07/1946	Idade: 76
Plano: VALE (CVRD)		AMS - ASSIS. MEDICA SUP.CVRD	
Médico Responsável: GLAUBERSON CARDOSO VIEIRA			Especialidade: CARDIOLOGIA

Tratamento:
ANTICONGESTIVOS

Evolução:
C com controle medicamentoso

Diagnóstico(s) da Alta:
AMILOIDOSE CARDIACA
PO PTCA com Stent em CD
CFEP - HVE // HAS // DM II // Dislipidemia

Transferência para outro hospital: Sim Não **Destino:** Domicílio

ID Principal

ID Internação:

060 - DISPNEIA

ID Alta:

250 - DOENÇA CARDIOVASCULAR ATROSCLEROTICA, DESCRITA DESTA MANEIRA

ID's Secundários:

509 - INSUFICIENCIA CARDIACA NAO ESPECIFICADA

10 - HIPERTENSAO ESSENCIAL (PRIMARIA)

149 - DIABETES MELLITUS NAO ESPECIFICADO - SEM COMPLICAÇÕES

Recomendações:

continuar com as medicações conforme receita médica entregue.
realizar acompanhamento clínico regular com médico assistente.
retornar para avaliação no Pronto-Atendimento do Hospital Biocor em caso de reinício dos sintomas ou piora clínica.

Alta hospitalar de paciente às 10:29 horas.

Para marcar consulta (31) 3289-5040, agendar exames (31) 3289-5039 ou ligue (31) 3289-5000 ou acesse <http://www.biocor.com.br/>, escolha "Agendar Consultas" ou "Agendar Exames" e siga as instruções na tela.

Obs. Em caso de pacientes com cirurgia cardíaca, a retirada de pontos será no setor de consultórios - 2º andar, de 2ª Feira a 6ª Feira no horário de 10:00hs às 13:30 hs.

Em caso de Resultado de exames em andamento favor entrar em contato com o telefone 3289-5282.

O planejamento de alta foi devidamente executado em conjunto, discutido com a família, entendido; deixando os vários telefones de contato em caso de dúvidas posteriores: 3289-5040 consultório, 3289-5002 Atendimento Imediato, 3289-5088 Coordenação de Enfermagem. (Verificada a continuidade da segurança da assistência ao paciente).

GLAUBERSON CARDOSO VIEIRA - CRM: 30939
Prestador

Médico Responsável

Nome: **Sr(a). FAUSTO GUALBERTO LARA**
Solicitante: Dr(a). LUIZ SERGIO MAGESTE BARBOSA
Data: 04/10/2022
Atend.: 035 - 0660932 Dt Nasc: 13/07/1946

RESSONÂNCIA MAGNÉTICA DA COLUNA LOMBOSSACRA

Técnica de exame:

O estudo foi realizado através de aquisição de sequências axiais, coronais e sagitais de múltiplas ponderações, sem utilização do agente de contraste paramagnético.

Impressão diagnóstica:

Retificação da lordose lombar fisiológica, com escoliose de convexidade esquerda (paciente decubital dorsal).

Sequela de fratura com colapso parcial do corpo vertebral de L1, à custa de seu platô superior, não evidenciando retropulsão do muro posterior desta vértebra para o interior do canal raquiano.

Os demais corpos vertebrais apresentam altura preservada, observando-se osteófitos somatomeramente exuberantes.

Discopatia degenerativa de T12 a S1, dada ao hipossinal em T2/TSE, com reduções suas alturas.

Discretas retrolistese das vértebras L4 sobre L5 de L5 sobre S1 de cerca de 4 e 6 mm respectivamente

Sinais de laminotomia à direita em L5-S1. Associa-se obliteração parcial do espaço epidural ântero-lateral deste lado, podendo representar tecido de reparação / fibrociatrical pós-cirúrgico, envolvendo parcialmente a raiz de S1.

Herniação de base ampla posterior, subligamentar do disco de L5-S1, com fragmento extrudado determina compressão sobre os limites contíguos do saco dural, **podendo haver comprometimento das raízes S1 descendentes, sobretudo à direita. Este disco insinua-se ainda nos respectivos foram de conjugação, também mais pronunciada à direita, estando em contato com a raiz L5 emergente, podendo também haver comprometimento da mesma.** Necessário correlacionar com os exames físicos clínicos. **Observamos neste nível hipertrofia osteoligamentar** contribuindo determinar redução da complacência do canal espinhal e neuroforames, também mais pronunciada à direita.



Nome: **Sr(a). FAUSTO GUALBERTO LARA**
Solicitante: **Dr(a). LUIZ SERGIO MAGESTE BARBOSA**
Data: **04/10/2022**
Atend.: **035 - 0660932** Dt Nasc: **13/07/1946**

Estenose do canal espinhal e forames de conjugação no nível de L4-L5, decorrente de hipec osteoligamentar, agravada por abaulamento difuso do disco que em conjunto determinam imcompressão sobre os limites contíguos do saco dural, **podendo haver comprometimento das raízes descendentes. Este disco insinua-se ainda nos respectivos forames de conjugação estando em contato com as raízes L4 emergentes.** Necessário correlacionar com os exames físico / clínico...

Protrusões posteriores dos discos de T12-L1, L1-L2, L2-L3 e L3-L4, imprimindo os limites contíguos do saco dural e insinuando-se nos respectivos forames de conjugação, sem conflitos radiculares evidentes.

Espessamentos ligamentos amarelos em todo o segmento lombar. Nota-se ainda pequena imagem sugestiva de cisto sinovial adjacente à borda medial da articulação interapofisária esquerda de L4-L5 com insinuação subligamentar, medindo cerca de 7 mm seu maior eixo, determinando sobre os limites contíguos do saco dural. A mesma determina prolongamento da sequência obtidas.

Alterações degenerativas comprometendo as articulações interapofisárias, contribuindo para a determinação de reduções das dimensões do canal espinhal e neuroforames, conforme previamente detalhado sobretudo em L4-L5 e L5-S1.

Sinais de atrofia com substituição gordurosa parcial da musculatura paravertebral posterior, mais evidente distalmente à laminotomia à direita em L5-S1, onde coexiste tecido fibrociático cirúrgico, estendendo-se até o tecido celular subcutâneo.

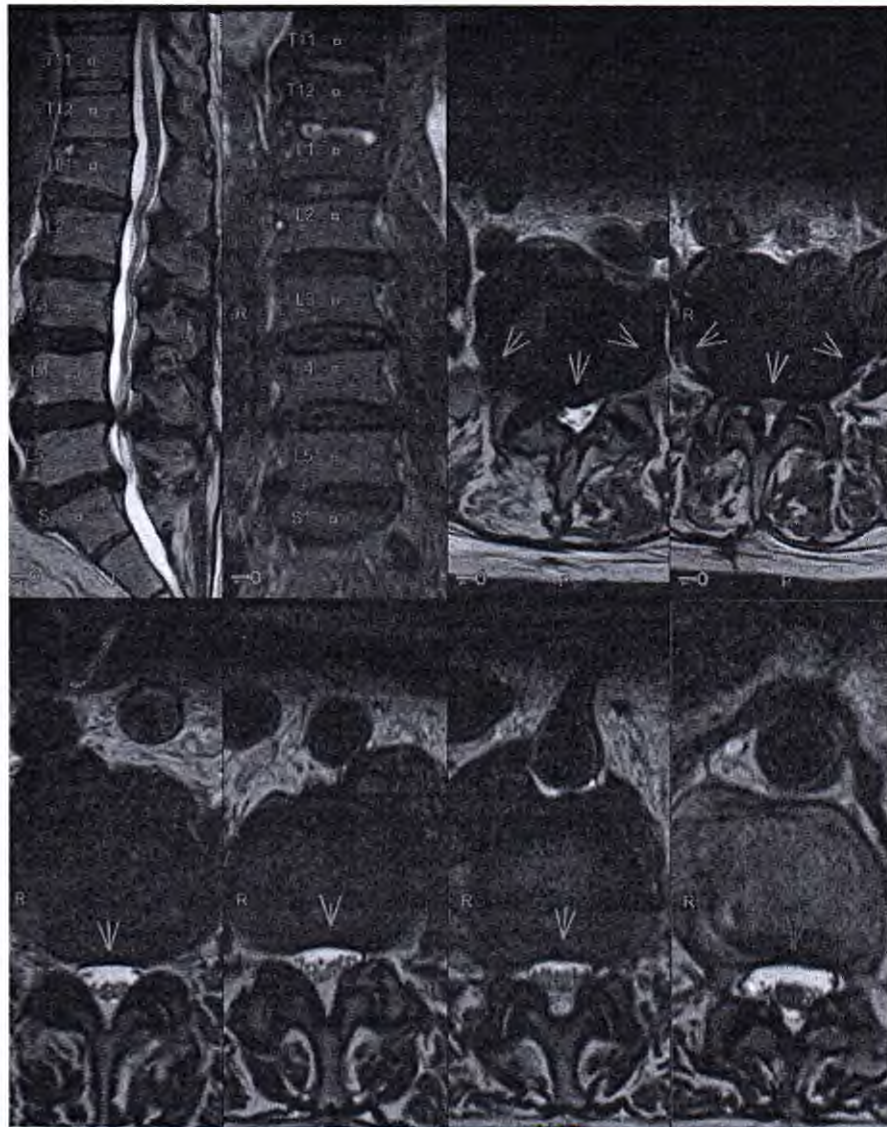
Baastrup, notando-se irregularidade das superfícies dos processos espinhosos associado ao espessamento ligamentar.

Alterações degenerativas discogênicas incipientes tipo II de Modic nas plataformas contíguas de L4-L5 e L5-S1.

Formações osteofíticas marginais difusas, **notando-se ainda sindesmófitos anteriormente**, com evidência de algumas pontes ósseas. **Prudente se avaliar a possibilidade de hiperostose esquelética idiopática difusa (DISH).**



Nome: **Sr(a). FAUSTO GUALBERTO LARA**
Solicitante: **Dr(a). LUIZ SERGIO MAGESTE BARBOSA**
Data: **04/10/2022**
Atend.: **035 - 0660932** Dt Nasc: **13/07/1946**



Dra. Rogéria Nobre Rodrigues CRM: 27552





UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA

TERMO DE CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL E LOCAÇÃO DE MÓVEIS Nº 24/2022, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA E A EMPRESA PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA

A Universidade Federal de Juiz de Fora, com sede na Rua José Lourenço Kelmer, s/ nº, Bairro São Pedro, na cidade de Juiz de Fora /Estado MG, CEP 36.036-900, inscrita no CNPJ sob o nº C21.195.755/0001-69, neste ato representada pelo Reitor da UFJF, Sr. Marcus Vinicius David, nomeado pelo Decreto de 03 de abril de 2020, publicado no DOU de 06 de abril de 2020, inscrito no CPF nº 651.123.006.63, portador da Carteira de Identidade nº M-3829078 - SSPMG, doravante denominada SUBLOCATÁRIA, e o(a) empresa **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA** inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 03.239.470/0018-49, sediado(a) na Rua Dr. Raimundo Monteiro Rezende, 330 - Centro, em Governador Valadares/MG - CEP 35010-177, Telefone: (33) 2102-8033 / 98402-1520 ou (19) 3517-4259 - E-mail de contato: mariana.silva@pitagoras.com.br, ednap@pitagoras.com.br, rafael.venancio@kroton.com.br, samirm@pitagoras.com.br, hylton.olivieri@kroton.com.br, maria.ricarte@kroton.com.br doravante designada SUBLOCADORA, neste ato representada pelo Sr. Samir Martins Maluf, portador da carteira de identidade 1646568 SSP/MA e inscrito no sob o n. CPF 707.498.093-53 e pelo Sr. Hylton Olivieri, inscrito no sob o n. CPF 181.499.738-50, tendo em vista o que consta no **Processo nº 23071.005179/2021-96 – Dispensa de Licitação nº 51/2021** e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este Termo de Contrato tem como objeto a sublocação de bens móveis (ANEXO II) e a sublocação de parte do imóvel (ANEXO I), com serviços embutidos (facilities) proporcional ao uso do imóvel situado no endereço Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, objeto da matrícula nº 40.213, do Cartório de Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Governador Valadares/MG, para abrigar atividades de ensino da SUBLOCATÁRIA, assim como as instalações que entende necessárias às demandas dos cursos das áreas sociais e de saúde e as atividades dos setores administrativos do Campus Avançado da Universidade Federal de Juiz de Fora.

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

1.3. CONSIDERANDO QUE:

1.3.1. A SUBLOCADORA encontra-se na posse direta do imóvel localizado na Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, objeto da matrícula n.º 40.213, do Cartório de Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Governador Valadares/MG, por meio de: 2º Termo Aditivo (2º Aditamento) ao Contrato de Sublocação de Imóvel Não Residencial celebrado em 12.08.2019, tendo por objeto o (A.1) Edifício Multiuso I, constituída por térreo com área de 840,00 m² (oitocentos e quarenta metros quadrados) lojas 04, 05 e 06, e, 04 (quatro) pavimentos com área de 10.904,00m² (dez mil, novecentos e quatro metros quadrados), totalizando 11.744,00m² (onze mil, setecentos e quarenta e quatro metros quadrados), e (A.2) somados às dependências do Edifício Multiuso II, constituída por 04 (quatro) pavimentos, com área de 5.279,90m² (cinco mil, duzentos e setenta e nove metros quadrados e noventa decímetros quadrados), totalizando a área locada de 17.023,90m² (dezessete mil e vinte e três metros quadrados e noventa decímetros quadrados), sendo certo que a SUBLOCATÁRIA declara que tem pleno conhecimento e compromete-se a observar todos os contratos aqui mencionados (doravante simplesmente “Contratos de Sublocação”), naquilo que cabível;

1.3.2. A SUBLOCADORA obteve prévia e expressa autorização para sublocar parte do Edifício Multiuso I e Edifício Multiuso II à SUBLOCATÁRIA, por meio de Termo de Autorização assinado pela proprietária Novatécnica Participações e Investimentos S.A., em 12.08.2019, por meio da Cláusula 5.1 do referido 2º Termo Aditivo;

1.3.3. É de mútuo interesse a celebração do Termo de Contrato de Sublocação, envolvendo a sublocação de parte do Prédio Multiuso I, Prédio Multiuso II, e das Lojas 04, 05 e 06 assim como de determinados bens e equipamentos e o compartilhamento de determinadas infraestruturas e serviços contratados em comum.



1.4. Descrição do Objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO/ ESPECIFICAÇÃO	Valor do Aluguel mensal	Valor Total do contrato (12 meses)
1	SUBLOCAÇÃO DE PARTE DO IMÓVEL SITUADO NO ENDEREÇO AVENIDA DOUTOR RAIMUNDO REZENDE, 330, CENTRO, NO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES/MG	R\$ 99.301,42	R\$ 1.191.617,04
2	LOCAÇÃO DE BENS MÓVEIS, EM REGIME DE COMPARTILHAMENTO, DE PROPRIEDADE DA EMPRESA PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA	R\$ 18.718,26	R\$ 224.619,12
3	DESPESAS INCIDENTES NO IMÓVEL PROPORCIONAL AO USO DA SUBLOCATÁRIA, PAGAS POR MEIO DE REEMBOLSO À SUBLOCADORA DESDE QUE COMPROVADAS	R\$ 58.335,70	R\$ 700.028,40
	Total	R\$ 176.355,38	R\$ 2.116.264,56

1.5. O objeto da Dispensa de licitação tem a natureza de serviço comum de aluguel de imóvel.

1.6. Os quantitativos e respectivos códigos dos itens são discriminados na tabela acima.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO

2.1. O presente Termo de Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, 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”.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA SUBLOCADORA

3.1 A SUBLOCADORA obriga-se a:

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

3.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a sublocação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da SUBLOCATÁRIA;

3.1.4 Reparar, corrigir, remover ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços efetuados em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;

3.1.5 Garantir, durante o tempo da sublocação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.6 Manter, durante a sublocação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.7 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à sublocação;

3.1.8 Auxiliar a SUBLOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.9 Fornecer à SUBLOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

- 3.1.10 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.1.11 Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 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 sublocação;
 - 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, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;
- 3.1.12 Fornecer, quando solicitado, à SUBLOCATÁRIA, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 3.1.13 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à SUBLOCATÁRIA;
- 3.1.14 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) da taxa condominial ordinária, entendida como tal aquela necessária à conservação e manutenção do imóvel, incidente sobre o imóvel sublocado;
- 3.1.15 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) de todos os gastos relativos aos serviços de limpeza e conservação, serviços de vigilância, consumo de energia elétrica, gás, conserto e manutenção de ar condicionado, manutenção das catracas, fornecimento de água e captação de esgoto do imóvel sublocado;
- 3.1.16 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção dos elevadores do imóvel sublocado;
- 3.1.17 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção corretiva dos equipamentos de laboratórios (exceto os de informática)
- 3.1.18 Pagar o equivalente a 68,82% (sessenta e oito inteiros e oitenta e dois décimos por cento) dos gastos relativos ao recolhimento por empresa especializada dos rejeitos químicos, hospitalares e infecto-contagiosos produzidos no local.
- 3.1.19 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 3.1.20 Realizar a manutenção dos elevadores, geradores e ar-condicionado.
- 3.1.21 Disponibilizar para a SUBLOCATÁRIA, o uso do imóvel e dos bens móveis conforme descritos nos Anexos I e II do presente Termo, com tolerância máxima de 30 minutos após o horário pré-estabelecido;
- 3.1.21.1 A utilização do imóvel e dos bens móveis pela SUBLOCATÁRIA aos domingos e feriados, poderá ser efetivada via negociação prévia entre as partes.
- 3.1.22 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 3.1.23 Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 3.1.25 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 3.1.26 Notificar a SUBLOCATÁRIA, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;
- 3.1.27 Informar à SUBLOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
- 3.1.28 Designar um funcionário no local para atendimento da SUBLOCATÁRIA durante a execução contratual.
- 3.1.29 Assumir integral responsabilidade patronal, não se estabelecendo, portanto, vínculo de qualquer natureza entre seus empregados e a SUBLOCATÁRIA;

- 3.1.30 Cumprir e exigir o cumprimento por parte de seus empregados das normas de segurança e Saúde do Trabalhador vigentes no Brasil;
- 3.1.31 Vedar a utilização, na execução dos serviços, de empregado que seja familiar de agente público ocupante de cargo em comissão ou função de confiança no órgão Contratante, nos termos do artigo 7º do Decreto nº 7.203, de 2010;
- 3.1.32 Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, a empresa contratada deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos: 1) prova de regularidade relativa à Seguridade Social; 2) certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União; 3) certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado; 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, conforme alínea "c" do it 10.2 do Anexo VIII-B da IN SEGES/MP n. 5/2017;
- 3.1.33 Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local.
- 3.1.34 Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos; nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;
- 3.1.35 Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;
- 3.1.36 Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
- 3.1.37 Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança da Contratante;

4. CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA SUBLOCATÁRIA

4.1. A SUB LOCATÁRIA obriga-se a:

- 4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
- 4.1.2 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Contratada, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 4.1.3 Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos empregados eventualmente envolvidos, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- 4.1.4 Notificar a SUBLOCADORA por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção, certificando-se que as soluções por ela propostas sejam as mais adequadas;
- 4.1.5 Efetuar as retenções tributárias devidas sobre o valor da Nota Fiscal/Fatura da contratada, no que couber, em conformidade com o item 6 do Anexo XI da IN SEGES/MP n. 5/2017, quando couber.
- 4.1.6 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 4.1.6.1 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização expressa da SUBLOCADORA;
- 4.1.7 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar os eventuais defeitos existentes do Termo de Vistoria;
- 4.1.8 Restituir o imóvel, finda a sublocação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 4.1.8.1 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria, feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade da SUBLOCADORA,
- 4.1.8.2 Quando da devolução do imóvel/espaço físico, o SUBLOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 4.1.9 Comunicar à SUBLOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 4.1.10 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da SUBLOCADORA, sendo assegurado à SUBLOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durarem mais de dez dias, nos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=10000100&i... 4/22

termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

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

4.1.13 Entregar imediatamente à SUBLOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à SUBLOCATÁRIA;

4.1.14 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) da taxa condominial ordinária, entendida como tal aquela necessária à conservação e manutenção do imóvel, incidente sobre o imóvel sublocado

4.1.15 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) de todos os gastos relativos aos serviços de limpeza e conservação, serviços de vigilância, consumo de energia elétrica, gás, conserto e manutenção de ar condicionado, manutenção das catracas, fornecimento de água e captação de esgoto do imóvel sublocado;

4.1.16 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção dos elevadores do imóvel sublocado;

4.1.17 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) dos gastos relativos à manutenção corretiva dos equipamentos de laboratórios (exceto os de informática) locados;

4.1.18 Pagar o equivalente a 31,18% (trinta e um inteiros e dezoito décimos por cento) dos gastos relativos ao recolhimento por empresa especializada dos rejeitos químicos, hospitalares e infecto-contagiosos produzidos no local.

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

4.1.20 Permitir a vistoria do imóvel pela SUBLOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.21 Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, quando houver;

4.1.22 Obter e manter vigentes todas as licenças, alvarás, autorizações e permissões necessárias ao desenvolvimento das suas atividades no imóvel;

4.1.23 Não manter, em qualquer das dependências do imóvel, inclusive na sua área não construída, material inflamável, explosivo ou corrosivo, salvo aqueles necessários ao regular funcionamento dos Laboratórios;

4.1.24 Não praticar ato que prejudique a higiene, o conceito ou a segurança do imóvel e do próprio edifício em que se localiza o imóvel, bem como a tranquilidade da vizinhança;

4.1.25 Não se utilizar do imóvel com desrespeito às normas ou posturas municipais;

4.1.26 Realizar avaliações periódicas da qualidade dos serviços, após seu recebimento;

4.1.27 Cientificar o órgão de representação judicial da Advocacia-Geral da União para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento das obrigações pela Contratada; e

4.1.28 Arquivar, entre outros documentos, projetos, "as built", especificações técnicas, orçamentos, termos de recebimento, contratos e aditamentos, relatórios de inspeções técnicas após o recebimento do serviço e notificações expedidas.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

5.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pela SUBLOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pela SUBLOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

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

5.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela SUBLOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DO ALUGUEL

6.1 Conforme descrito no item 2.1 deste Termo Contrato, por ser tratar do único imóvel disponível na cidade com as características que atendem as necessidades da Administração e por ter o valor de aluguel apurado pelo LAUDO DE



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL INFRA-01/2021, outras pesquisas de preço não se fizeram necessárias.

6.2 O Valor do contrato se deu da seguinte forma:

a. O valor da sublocação do imóvel será de R\$ 99.301,42 (noventa e nove mil, trezentos e um reais e quarenta e dois centavos) mensais, perfazendo o valor de R\$ 1.191.617,04 (um milhão, cento e noventa e um mil, seiscentos e dezessete reais e quatro centavos) anual conforme preço definido no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL INFRA-01/2021 e negociações com a SUBLOCADORA. Maiores detalhamentos encontram-se no ANEXO I do presente termo de referência.

b. O valor do aluguel mensal dos bens móveis equivale a 1% (um por cento) do valor de aquisição de cada bem, conforme demonstrado em cálculo detalhado no ANEXO II deste instrumento.

c. As despesas necessárias à manutenção do imóvel, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, conforme cálculo e premissas constantes no ANEXO III, a partir da data do efetivo recebimento das chaves

c.1 Para cálculo do rateio das despesas foi utilizada a seguinte fórmula:

Área total do imóvel: A_t

Somatório das áreas de uso exclusivo pela sublocatária: SA_e

Somatório de áreas de uso comum: SA_s

Período de utilização ou Turno da manhã, tarde ou noite, sem considerar o domingo = i , onde

$\{i \in \mathbb{N} \mid 0 < i \leq 18\}$.

Somatório das áreas de uso compartilhado proporcional (SA_{cp}):

18

$$\sum_{i=1}^{18} A_{c_i} * i / 18 = SA_{cp}$$

$i=1$

$$\%Locatária = SA_e + SA_{cp} + (SA_s * 50\%)$$

At

6.2.2 Entende-se como despesas necessárias à manutenção do imóvel:

a. taxa condominial ordinária, entendida como tal aquela necessária à conservação e manutenção do imóvel, incidente sobre o imóvel, caso este faça parte de um condomínio;

b. gastos relativos aos serviços de limpeza e conservação, serviços de vigia, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

c. manutenção preventiva e corretiva de aparelhos de ar-condicionado, catracas, elevadores, equipamentos de laboratórios (exceto os de informática); rede hidráulica, lógica; elétrica;

d. manutenção preventiva e corretiva de equipamentos ligados ao combate e prevenção de incêndios;

6.2.3 NÃO serão de responsabilidade da SUBLOCATÁRIA, pagar ou ratear os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à SUBLOCATÁRIA, conforme recomendação da Advocacia Geral da União (AGU);

6.3 Considerando as medidas adotadas para enfrentamento da COVID-19 em especial, a Resolução nº 10/2020-CONSU e normativos posteriores, que suspenderam as atividades presenciais acadêmicas e administrativas visando implementar o distanciamento social e diminuir a exposição de trabalhadores e estudantes à contaminação, e considerando bens móveis e imóveis previsto no item 10.2, a) e b) fica reduzido em 75% até que sejam, oficialmente, retomadas as atividades presenciais no âmbito da Universidade Federal de Juiz de Fora

6.4 No caso de fato do príncipe; interferências imprevistas; ou caso fortuito/força maior que resultem na interrupção das atividades presenciais da SUBLOCATÁRIA, sem que haja culpa ou dolo por parte da SUBLOCATÁRIA, fica desde já convencionado a redução do valor da locação dos bens móveis e sublocação do imóvel em 75%, enquanto perdurar a suspensão das referidas atividades.

6.4.1 A redução do valor do contrato que trata o item 6.4 assim como o retorno para o valor original do contrato, serão efetivados por meio de Apostilamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

7.1 As partes se comprometem a cumprirem, quando aplicável ao objeto contratual:

- a. as normas da Instrução Normativa nº. 01, de 19 de Janeiro de 2010, que dispõe sobre os critérios de sustentabilidade ambiental na aquisição de bens, contratação de serviços ou obras pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional e dá outras providências.
- b. as normas e o projeto piloto definidos pela Comissão de Coleta Seletiva Solidária da UFJF (CSS-UFJFGV), incluída as campanhas de logística reversa.

8. CLÁUSULA OITAVA - DO PAGAMENTO

8.1 O pagamento do aluguel e dos encargos locatícios proporcionais será efetuado mensalmente, até o 30º (trigésimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, desde que o recibo locatício, ou documento de cobrança correspondente, tenha sido apresentado pela SUBLOCADORA com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis.

8.1.1 Caso a antecedência mínima citada no item anterior não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias da data da apresentação do recibo locatício ou documento de cobrança correspondente pela SUBLOCADORA;

8.1.2 Os pagamentos decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o montante limite que trata inciso II do art. 24, sem prejuízo do que dispõe seu parágrafo único, deverão ser efetuados no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da apresentação do documento de cobrança, nos termos do art. 5º, § 3º, da Lei nº 8.666, de 1993.

8.2 O pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela SUBLOCADORA

8.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à sublocação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a SUBLOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a SUBLOCATÁRIA.

8.4 Antes do pagamento, a SUBLOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, a regularidade do cadastramento da SUBLOCADORA no SICAF e/ou nos sites oficiais, especialmente quanto à regularidade fiscal federal, devendo seu resultado ser impresso, autenticado e juntado ao processo de pagamento.

8.5 O pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito na conta corrente 74504-4, na agência 0590, Banco Itaú, em nome da SUBLOCADORA.

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

8.7 A SUBLOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pela SUBLOCADORA, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

8.8. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela LOCATÁRIA, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = (TX)$

$$I = \left(\frac{6}{100} \right) \\ 365$$

$$I = 0,00016438$$

$$TX = \text{Percentual da taxa anual} = 6\%$$

9. CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

9.1. O prazo de vigência do contrato será de **12 meses, com início na data de 25.03.2022 e encerramento em 24.03.2023**, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991, podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.



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

9.1.2. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

9.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a SUBLOCADORA deverá enviar comunicação escrita à SUBLOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - ALTERAÇÃO SUBJETIVA

10.1. É admissível a fusão, cisão ou incorporação da contratada com/em outra pessoa jurídica, desde que sejam observados pela nova pessoa jurídica todos os requisitos de habilitação exigidos na licitação original; sejam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato; não haja prejuízo à execução do objeto pactuado e haja a anuência expressa da Administração à continuidade do contrato.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

11.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REAJUSTE

12.1 Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

12.2 O reajuste, decorrente de solicitação da SUBLOCADORA, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

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

12.4 Na hipótese de o índice estipulado na Cláusula 12.1, acima, tornar-se indisponível ou ocorrer a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, haverá a substituição pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo IBGE, ou, em caso de impossibilidade, pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE/SP).

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

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

Gestão/Unidade: 153061

Fonte: 8150262370

Programa de Trabalho: 169670

Elemento de Despesa: 339039

PI: 1

Empenho nº 2021NE1252

Valor: R\$ 118.019,68

Gestão/Unidade: 153061

Fonte: 8150262370

Programa de Trabalho: 169670

Elemento de Despesa: 339093

PI: 1



Empenho nº 2021NE1255

Valor: R\$ 58.335,70

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO

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

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

14.1.2 A SUBLOCADORA poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

14.1.3 O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

14.2 O acompanhamento e a fiscalização da execução do contrato consistem na verificação da conformidade da prestação dos serviços, dos materiais, técnicas e equipamentos empregados, de forma a assegurar o perfeito cumprimento do ajuste, que serão exercidos por um ou mais representantes da Contratante, especialmente designados, na forma dos arts. 67 e 73 da Lei nº 8.666, de 1993.

14.3 O representante da Contratante deverá ter a qualificação necessária para o acompanhamento e controle da execução dos serviços e do contrato.

14.4 A verificação da adequação da prestação do serviço deverá ser realizada com base nos critérios previstos neste Termo de Contrato.

14.5 A conformidade do material/técnica/equipamento a ser utilizado na execução dos serviços deverá ser verificada juntamente com o documento da Contratada que contenha a relação detalhada dos mesmos, de acordo com o estabelecido na proposta, informando as respectivas quantidades e especificações técnicas, tais como: marca, qualidade e forma de uso.

14.6 O representante da Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993.

14.7 O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas neste Termo de Contrato e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, conforme disposto nos artigos 77 e 87 da Lei nº 8.666, de 1993.

14.8 As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

14.9 Em hipótese alguma, será admitido que a própria SUBLOCADORA materialize a avaliação de desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizada

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS ALTERAÇÕES

15.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1 A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a SUBLOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

16.1.2 Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

Multa de:

16.1.2.1 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

16.1.2.2 Moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação;

16.1.2.3 Compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida.

16.1.2.4 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com a Universidade Federal de Juiz de Fora pelo prazo de até dois anos;

16.1.2.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a SUBLOCADORA ressarcir a SUBLOCATÁRIA pelos prejuízos causados;

16.2 A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

16.3 Também ficam sujeitas às penalidades de suspensão de licitar e impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade, previstas acima, as empresas que, em razão do presente contrato:

16.3.1 tenham sofrido condenações definitivas por praticarem, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de tributos;

16.3.2 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a SUBLOCATÁRIA em virtude de atos ilícitos praticados.

16.4 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

16.5 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à SUBLOCATÁRIA, observado o princípio da proporcionalidade.

16.6 As multas devidas e/ou prejuízos causados à SUBLOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos ou recolhidos em favor da UFJF, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

16.7. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela SUBLOCATÁRIA.

16.8 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

17.1. SUBLOCATÁRIA poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à SUBLOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis

17.1.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à SUBLOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

17.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

17.2.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da SUBLOCADORA, a SUBLOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

17.2.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a SUBLOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a SUBLOCADORA, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

17.2.2.1. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a SUBLOCADORA, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a SUBLOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 03 (três) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

17.3. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a SUBLOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

17.4. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à SUBLOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento.



17.5. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

17.6. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

17.6.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos

17.6.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos

17.6.3. Indenizações e multas.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA CONVOCAÇÃO PARA ASSINATURA

18.1 instrumento de contrato, termos aditivos e seus anexos deverão ser assinados eletronicamente, por meio de login e senha no Sistema Eletrônico de Informações – SEI da CONTRATANTE ou por assinatura digital, conforme disposições a seguir:

18.1.1 Homologado o resultado da licitação, os vencedores serão convocados para assinatura eletrônica do Termo de Contrato, que deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da sua disponibilização no Sistema Eletrônico de Informação (SEI). A falta de cumprimento do prazo poderá ensejar em sanções conforme, constante no item do edital do pregão;

18.1.2 A assinatura eletrônica ou digital de que trata o item 18.2 será firmada por meio do “Termo de Assinatura Eletrônica/Digital”.

18.1.3 O(s) representante(s) legal (is) do(s) vencedor (es) receberá(ão) um e-mail no endereço cadastrado informando a disponibilização do documento para assinatura eletrônica/digital, o qual indicará o link para acesso;

18.1.4 É de responsabilidade exclusiva do usuário a consulta acerca da disponibilização do documento para assinatura no seu ambiente virtual;

18.1.5 Caso o vencedor não apresente situação de habilitação regular ou, dentro do prazo de validade de sua proposta, se recuse a assinar o Termo de Contrato, poderá ser convocado outro proponente. Neste caso, será observada a ordem de classificação, averiguada a aceitabilidade de sua oferta, procedendo à sua habilitação e, sucessivamente, até a apuração de um que atenda ao Edital que será declarado o vencedor do certame, podendo o Pregoeiro negociar diretamente com o proponente para que seja obtido melhor preço;

18.1.6 Se o vencedor se recusar a assinar o Termo de Contrato no prazo estipulado no subitem 18.1.1, e apresentar justificativa por escrito não aceita pela Administração ou deixar de fazê-lo, além de decair do direito sujeitar-se-á das sanções previstas no Termo de Referência e no Termo de Contrato;

18.1.7 Para assinatura eletrônica ou digital do Termo de Contrato o vencedor deverá: apresentar certidão atualizada no SICAF níveis I e II. Na hipótese de a assinatura do termo contratual ser realizada por um procurador designado pelo proponente, deverá ser apresentada a procuração pública ou particular, com poderes específicos para representar o interessado.

18.2 Da assinatura Eletrônica/Digital:

18.2.1 A assinatura do Termo de Contrato e demais documentos vinculados, serão realizadas eletronicamente dentro do sistema SEI, mediante login e senha, ou por meio de certificado digital, devendo o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) providenciar(em) a sua assinatura eletrônica ou por meio de token. Para tal consultar o site: <https://www2.ufjf.br/sei/usuario-externo/>, seguindo as instruções contidas no mesmo;

18.2.2 Após declarado vencedor o(s) representante(s) legal(is) do(s) proponente(s) deverá(ão) estar com o seu usuário externo certificado para fins de efetuar a assinatura eletrônica, ou digital, sob pena de decair do direito de assinar o Termo de Contrato e/ou eventuais alterações, sem prejuízo das sanções previstas no edital em sua Cláusula das Sanções;

18.2.3 A autoria, a autenticidade e a integridade dos documentos e da assinatura, nos processos administrativos eletrônicos, poderão ser obtidas por meio de certificado digital emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, observados os padrões definidos por essa Infraestrutura.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA- DOS CASOS OMISSOS

19.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO



20.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Governador Valadares, Justiça Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem as partes justas e acordadas, assinam o presente instrumento de forma eletrônica, através do Sistema Eletrônico de Informações - SEI

ANEXO I - Relação de áreas locadas e horários de utilização									
Identificação do Local	Bloco	Andar	Nº	Área (m ²)	Valor (m ² /mês)	% de uso	Dias e Horário de uso	Valor total	Períodos de Utilização
ISM/ISF	A	1º	-	97,56	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 759,50	18 de 18 períodos
Circulação	A	1º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	1º	-	60,39	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 470,14	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	1º	-	348,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.710,11	18 de 18 períodos
Sala de aula	A	1º	102	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
ISM/ISF	A	2º	-	97,56	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 759,50	18 de 18 períodos
Circulação	A	2º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	2º	-	29,89	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 232,69	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	2º	-	190,13	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 1.480,16	18 de 18 períodos
Lab de Informática I	A	2º	203	80,00	R\$ 28,72	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.276,44	10 de 18 períodos
Lab de Informática II	A	2º	204	90,00	R\$ 28,72	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.436,00	10 de 18 períodos
Lab de Informática III	A	2º	205	90,00	R\$ 28,72	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.436,00	10 de 18 períodos
Lab enfermagem I	A	2º	215	80,57	R\$ 28,72	50,00%	*	R\$ 1.156,99	9 de 18 períodos
Lab enfermagem II	A	2º	216	60,38	R\$ 28,72	33,33%	**	R\$ 578,04	6 de 18 períodos
Lab Tecnologia Farmacêutica	A	2º	217	120,00	R\$ 28,72	11,11%	***	R\$ 382,93	2 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 12/22

Sala dos Professores	A	3º	-	439,02	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 9.004,30	18 de 18 períodos
Secretaria ICSA	A	3º	300	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos
Secretaria ICV	A	3º	301	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos
Almoxarifado do ICV	A	3º	-	30,19	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 619,20	18 de 18 períodos
Coordenação das Ciências Sociais	A	3º	-	39,49	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 809,94	18 de 18 períodos
ISM/ISF	A	3º	-	97,36	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 757,95	18 de 18 períodos
Circulação	A	3º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	3º	-	29,89	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 232,69	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	3º	-	190,13	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 1.480,16	18 de 18 períodos
Almoxarifado Direção Geral	A	3º	Sala 04	27,38	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 561,56	18 de 18 períodos
Almoxarifado Direção Geral	A	3º	302	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	303	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	304	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	305	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	306	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	308	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	309	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	3º	312	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Diretoria	A	4º	-	21	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 430,71	18 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 13/22



Secretaria da Direção	A	4º	-	10,5	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 215,36	18 de 18 períodos
Almoxarifado do ICOSA	A	4º	-	25,18	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 516,44	18 de 18 períodos
ISM/ISF	A	4º	-	97,56	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 759,50	18 de 18 períodos
Circulação	A	4º	-	292,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.273,22	18 de 18 períodos
Deck/sacada	A	4º	-	29,89	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 232,69	18 de 18 períodos
Rampa e hall	A	4º	-	190,13	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 1.480,16	18 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	400	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	401	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	402	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	403	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	404	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	405	90,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.025,50	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	406	60,00	R\$ 20,51	66,67%	seg à sáb 07:00 às 17:00	R\$ 820,40	12 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	407	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	408	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Sala de aula	A	4º	409	120,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.367,33	10 de 18 períodos
Hall (saguão)	A	Térreo	-	95,15	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 740,74	18 de 18 períodos
Abriço de Resíduo p/ descarte	A	Térreo	-	10,06	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 78,32	18 de 18 períodos
ISM/ISF	B	1º	-	49,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 381,47	18 de 18 períodos
Circulação	B	1º	-	310,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.414,28	18 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B101	55,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 626,69	10 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=10000100... 14/22

Sala de aula	B	1º	B102	55,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 626,69	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B103	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B104	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B105	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B106	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B107	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B108	73,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 831,79	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B109	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B110	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B111	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	1º	B112	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B203	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B207	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B208	73,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 831,79	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B209	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B210	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B211	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	2º	B212	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
ISM/ISF	B	2º	-	49,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 381,47	18 de 18 períodos
Circulação	B	2º	-	310,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.414,28	18 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B303	100,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 1.139,44	10 de 18 períodos
Almoxarifado Direção Geral	B	3º	B304	60,00	R\$ 20,51	100,00%	Integral (Exclusivo)	R\$ 1.230,60	18 de 18 períodos

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 15/22



Sala de aula	B	3º	B309	60,00	R\$ 20,51	27,78%	*	R\$ 341,83	5 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B310	60,00	R\$ 20,51	27,78%	*	R\$ 341,83	5 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B311	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
Sala de aula	B	3º	B312	60,00	R\$ 20,51	55,56%	seg à sex 07:00 às 17:00	R\$ 683,67	10 de 18 períodos
ISM/ISF	B	3º	-	49,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 381,47	18 de 18 períodos
Circulação	B	3º	-	310,12	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.414,28	18 de 18 períodos
ISM/ISF	B	Térreo	-	32,00	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 249,12	18 de 18 períodos
Circulação	B	Térreo	-	348,69	R\$ 15,57	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 2.714,55	18 de 18 períodos
Biblioteca	B	Térreo	-	610,38	R\$ 20,51	50,00%	Integral (compartilhado)	R\$ 6.259,45	18 de 18 períodos
TOTAL				9.419,96				R\$ 99.301,42	

ANEXO II - Relação de Equipamentos Locados			
Equipamentos gerais	Quant.	R\$ Unit.	R\$ Total
Ar condicionado 12.000 BTUS	4	1.099,00	4.396,00
Ar condicionado 36.000 BTUS	58	4.112,00	238.496,00
Ar condicionado 60.000 BTUS	43	5.232,00	224.976,00
Armário para multimídia (Sala de Aula e laboratórios)	48	665,00	31.920,00
Balcão Biblioteca	1	2.055,00	2.055,00
Bancada de granito 8,0 cm x 0,60 cm (Lab. Inf.)	15	800,00	12.000,00
Bancos/ Longarina (corredores)	39	304,00	11.856,00
Bebedouros	30	600,00	18.000,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 16/22

Cadeiras fixas 4 pés (Biblioteca)	155	65,00	10.075,00
Carteiras (salas de aula)	3484	129,00	449.436,00
Escaninhos (biblioteca)	15	561,00	8.415,00
Mesa Baia (biblioteca)	26	250,00	6.500,00
Mesa Professor.	48	152,00	7.296,00
Mesa redonda (Biblioteca)	33	290,00	9.570,00
Quadro branco (Salas de aula, laboratórios, corredores)	54	358,00	19.332,00
Desktop Dell OptiPlex - laboratório avançado (204 e 205)	74	2.541,30	188.056,20
Computador HP, Dell e Lenovo (lab 203)	31	1.361,36	42.202,16
Computador HP, Dell e Lenovo (salas de aula e lab espec)	41	1.361,36	55.815,76
Amplificador NCA AB-50 (salas de aula e lab)	48	331,00	15.888,00
1 Par de caixas de som acústicas (salas de aula e lab)	48	210,00	10.080,00
Data show Epson S12+ ou S18+ c/ controle remoto (salas de aula e lab)	48	1.310,00	62.880,00
Tela de projeção 100" retrátil (salas de aula e lab)	48	250,00	12.000,00
Suporte de teto para data show (salas de aula e lab)	49	265,00	12.985,00
Desktop Dell OptiPlex 3040 (biblioteca)	23	1.834,00	42.182,00
TOTAL			1.496.412,12
ENFERMAGEM I			
ARMARIO VITRINE 01 PORTAS VIDR	1	575,06	575,06
BALANCA ANTROPOME ADULTO 150KG	1	590,00	590,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 17/22



BALANCA INFANTIL DIGITAL 16KG	1	608,15	608,15
BANQUETA 64 CM PINTESTOFAD AP	45	46,97	2.113,65
BIOMBO 3 FACES CRODIZIO	2	282,00	564,00
BRACO SIMULADOR INJECAO I V	4	1.200,00	4.800,00
CADEIRA RODAS CAPOIO BRACOS 45	2	780,00	1.560,00
CAMA FOWLER ELEV ROD GRADES	2	1.450,00	2.900,00
CARRO MACA PADIOLA HC 190X060X	1	1.796,14	1.796,14
CARRO P CURATIVOS CBALDE E BAC	2	522,24	1.044,48
COLCHAO FOWLER 1 85X0 85X0 10M	2	599,07	1.198,14
ESFIGMOMANOMETRO COLUNA MERCUR	1	432,73	432,73
FOCO HASTE FLEXIVEL LÂMPADA	2	183,00	366,00
LARINGOSCOPIO CURVO C3 LAMINA	1	385,00	385,00
MANEQUIM ADULTO BISSEXUAL ORGAOS INTERNO	2	13.671,00	27.342,00
MANEQUIM RESSUSCI ANNE	1	3.500,00	3.500,00
MESA CABECEIRA ESM 045X040X080	2	212,00	424,00
MESA DE REFEIÇÃO HOSPITALAR COM RODÍZIO	2	1.280,00	2.560,00
OTO OFTALMOSCOPIO	1	873,30	873,30
OXÍMETRO	1	270,00	270,00
PRANCHA DE IMOBILIZAÇÃO	1	380,00	380,00
SUPORTE P BRACO INJ 086X1 14	2	100,00	200,00
SUPORTE SORO FERRO CRODIZ	2	154,78	309,56
TOTAL			54.792,21

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 18/22



ENFERMAGEM II			
MANEQUIM RECEM NASCIDO PARA MEDIDAS DE REANIMACAO	1	R\$ 13.350,00	13.350,00
MANEQUIM BEBE RN COMPLETO P/ CUIDADOS	1	R\$ 3.300,00	3.300,00
Manequim para cuidados com o paciente, criança - Código: W45085	1	R\$ 2.452,96	2.452,96
Simulador boneco para coleta de citologia oncológica – modelo 3B Scientific W44535	1	R\$ 3.650,00	3.650,00
Simulador de Gestação - SERIE DE GRAVIDEZ	1	R\$ 3.374,00	3.374,00
Kit para a simulação de feridas II	1	R\$ 2.592,00	2.592,00
MAMA EMBORRACHADA ENCHIMENTO ESPUMA	1	R\$ 2.257,20	2.257,20
SIMULADOR PARTO CLASSICO	1	R\$ 2.241,20	2.241,20
CABEÇA PARA INTUBAÇÃO INFANTIL	1	R\$ 2.083,20	2.083,20
BANQUETA 64 CM PINTESTOFAD AP	30	R\$ 79	2.370,00
SIMULAÇÃO EXAME MAMAS	1	R\$ 1.950,00	1.950,00
Berço hospitalar de acrílico para recém nascido	2	R\$ 800	1.600,00
Divã em madeira	8	R\$ 419	3.352,00
ESCADAS C2 DEGRAUS MARFIM	8	R\$ 233,2	1.865,60
Banco de coleta para mesa ginecológica	1	R\$ 200	200,00
LIXEIRA C/ PEDAL 24 LITROS	1	R\$ 57,9	57,90
TOTAL			46.696,06
LABORATÓRIO TECNOLOGIA FARMACÊUTICA			
Agitador magnético macro com aquecimento/	2	350,00	700,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 19/22



Quimis			
Agitador magnético sem aquecimento/ Quimis	3	1.170,00	3.510,00
Agitador mecânico eletrônico	1	1.309,00	1.309,00
Aparelho para teste de friabilidade/ Nova ética/ 300-1 220V	1	3.155,46	3.155,46
Balança Analítica/ Bioprecisa/ FA 2104N	2	1.710,00	3.420,00
Balança eletrônica digital centesimal/ Vidrotech/ S1002-Bel	1	720,00	720,00
Banho Maria de bocas microprocessado/ Quimis	2	1.773,00	3.546,00
Banho ultrassom/ Quimis	1	1.937,81	1.937,81
Banqueta 72cm	30	49,56	1.486,80
Bomba de vácuo e ar/ Vidrotech/ Mod. 131-2vc	1	1.280,00	1.280,00
Capela de exaustão de gás pequena	1	2.260,00	2.260,00
Chuveiro de emergência com Lava olhos	1	996,59	996,59
Compressora de bancada monopunção/ Lemaq	1	103.000,00	103.000,00
Desintegrador de comprimidos/ Mogiglas/ 301-3 220V	1	6.445,00	6.445,00
Dissolutor de comprimidos/ Nova ética/ 299-3 220V	1	14.331,55	14.331,55
Durômetro para comprimidos/ Nova ética/ manual portátil 298	1	10.000,00	10.000,00
Estufa de secagem e esterilização/ Mogiglass/ 230Litros	1	4.800,00	4.800,00
Forno micro-ondas/ Philco/ PMS25N2 900W 220V	1	295,00	295,00
Granulador oscilante piloto com mesa/ Lemaq	1	63.000,00	63.000,00
Manta Aquecedora/ Nalgon/ 500 ml/ 220 v	2	300,00	600,00

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 20/22

Misturadeira amassadeira de bancada/ Lemaq	1	18.500,00	18.500,00
Misturador em V de bancada/ Lemaq	1	19.000,00	19.000,00
Phmetro de Bancada Microprocessado/ Digimed/ DM-22	1	1.524,09	1.524,09
Refrigerador/ Eletrolux/ branco 220v/60HZ	1	1.279,00	1.279,00
Seladora Manual Grau Cirúrgico/ 110 v	1	398,01	398,01
Viscosímetro de Ostwald Fensk 100 mL	1	5.664,30	5.664,30
Vortex Mixer/ XH-C/ 110v	1	766,80	766,80
TOTAL			273.925,41
			1.871.825,80
Custo da locação dos equipamentos = 1%			R\$18.718,26

ANEXO III - Fórmula de Cálculo % Desp. Variáveis a ser paga pela UFJFIGV

Área total do imóvel em m²: 16.868,7

Áreas	Medida em m ²	Proporção	Resultado
Área de uso exclusivo 18/18 (100%)	832,76	100,00%	832,76
Área de uso compartilhado 12/18 (66,67%)	240	66,67%	160
Área de uso compartilhado 10/18 (55,56%)	3166	55,56%	1758,89
Área de uso compartilhado 9/18 e áreas comuns (50%)	4880,82	50,00%	2440,41
Área de uso compartilhado 6/18 (33,33%)	60,38	33,33%	20,1267
Área de uso compartilhado 5/18 (27,78%)	120	27,78%	33,3333

https://sei.ufjf.br/sei/controlador.php?acao=documento_imprimir_web&acao_origem=arvore_visualizar&id_documento=811015&infra_sistema=100000100... 21/22

Área de uso compartilhado 2/18 (11,11%)	120	11,11%	13,3333
Total	9419,96	-	5258,85

% Despesas Variáveis a ser pagas pela UFJF	31,18%
---	--------

Previsão de despesa mensal do Pitágoras	R\$ 187.122,86
--	-----------------------

Rateio UFJF - Previsão de gasto mensal	R\$ 58.335,70
---	----------------------



Documento assinado eletronicamente por **SAMIR MARTINS MALUF, Usuário Externo**, em 22/03/2022, às 09:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **HYLTON OLIVIERI, Usuário Externo**, em 22/03/2022, às 20:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Aparecida Carlos Ricarte, Usuário Externo**, em 23/03/2022, às 11:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius David, Reitor**, em 23/03/2022, às 14:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Esther Grizende Garcia, Servidor(a)**, em 23/03/2022, às 14:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0717873** e o código CRC **CCB1B9BF**.

Referente ao processo 23071.005179/2021-96

**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA****PORTARIA/SEI Nº 430, DE 28 DE MARÇO DE 2022**

Designa Gestores do Contrato nº 24/2022

O REITOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 4º, inciso I, da Resolução nº 08, do CONSU, de 28 de janeiro de 2016, resolve:

Art. 1º Designar o servidor EMILIO MAFALDA OLIVEIRA, matrícula SIAPE nº 2051125, como Gestor Titular e o servidor RICARDO LORRANE AZEVEDO SOUZA, matrícula SIAPE nº 2051144, como Gestor Substituto para acompanharem e fiscalizarem a execução do Contrato nº 24/2022, vinculado ao Processo nº 23071.005179/2021-96, celebrado com a empresa **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA**, CNPJ nº 03.239.470/0018-49, cujo objeto é a sublocação de bens móveis e a sublocação de parte do imóvel, com serviços embutidos (*facilities*) proporcional ao uso do imóvel situado no endereço Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, para abrigar atividades de ensino da SUBLOCATÁRIA, assim como as instalações que entende necessárias às demandas dos cursos das áreas sociais e de saúde e as atividades dos setores administrativos do *Campus Avançado* da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até o vencimento do contrato e de sua garantia, quando houver.

MARCUS VINICIUS DAVID



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius David, Reitor**, em 29/03/2022, às 09:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Uff (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0723966** e o código CRC **1E23DE24**.

**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA****PORTARIA/SEI Nº 430, DE 28 DE MARÇO DE 2022**

Designa Gestores do Contrato nº 24/2022

O REITOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA, no uso da atribuição que lhe confere o art. 4º, inciso I, da Resolução nº 08, do CONSU, de 28 de janeiro de 2016, resolve:

Art. 1º Designar o servidor EMILIO MAFALDA OLIVEIRA, matrícula SIAPE nº 2051125, como Gestor Titular e o servidor RICARDO LORRANE AZEVEDO SOUZA, matrícula SIAPE nº 2051144, como Gestor Substituto para acompanharem e fiscalizarem a execução do Contrato nº 24/2022, vinculado ao Processo nº 23071.005179/2021-96, celebrado com a empresa **PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA**, CNPJ nº 03.239.470/0018-49, cujo objeto é a sublocação de bens móveis e a sublocação de parte do imóvel, com serviços embutidos (*facilities*) proporcional ao uso do imóvel situado no endereço Avenida Doutor Raimundo Rezende, 330, Centro, no Município de Governador Valadares/MG, para abrigar atividades de ensino da SUBLOCATÁRIA, assim como as instalações que entende necessárias às demandas dos cursos das áreas sociais e de saúde e as atividades dos setores administrativos do *Campus* Avançado da Universidade Federal de Juiz de Fora.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até o vencimento do contrato e de sua garantia, quando houver.

MARCUS VINICIUS DAVID



Documento assinado eletronicamente por **Marcus Vinicius David**, Reitor, em 29/03/2022, às 09:25, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no Portal do SEI-Ufjf (www2.ufjf.br/SEI) através do ícone Conferência de Documentos, informando o código verificador **0723966** e o código CRC **1E23DE24**.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
CAMPUS GOVERNADOR VALADARES



providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 67 da Lei nº 8.666, de 1993;

III - Zelar pela fiel execução do contrato, sobretudo no que concerne à qualidade dos dos serviços e/ou materiais utilizados;

IV - Conferir e atestar notas fiscais/faturas relativas ao objeto contratado, podendo valer-se do modelo constante do ANEXO II desta Portaria.

V - No caso de ser verificado vício ou inadequação nas notas fiscais/faturas apresentadas, solicitar imediata correção em tempo hábil;

VI - Dirigir-se à contratada somente através de preposto devidamente autorizado documentalmente no processo de fiscalização;

VII - Encaminhar tempestivamente ao(s) gestor(es) do contratado, as notas fiscais/faturas atestadas, de forma a não inviabilizar o cumprimento do prazo para pagamento pelos setores competentes.

VII - Realizar as demais atividades elencadas na RESOLUÇÃO Nº 08/2016 DO CONSELHO SUPERIOR DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA.

§ 1º - As notas fiscais/faturas atestadas deverão ser encaminhadas ao gestor do contrato, juntamente com "Check List" sugerido no Anexo I desta Portaria, o qual deverá conter Relatório Mensal das Ocorrências havidas no período fiscalizado.

Artigo 5º - O(s) fiscal(ais) substituto(s) atuará(ão) nas ausências e nos impedimentos eventuais e regulamentares do titular.

Artigo 6º - Quando do desligamento de suas atribuições, o fiscal titular e seu(s) substituto(s) deverão elaborar relatório final, registrando as ocorrências sobre a execução dos serviços referentes ao período de sua atuação.

Artigo 7º - Nos casos de afastamento extemporâneo e definitivo do fiscal e seus substitutos, até que seja providenciada a indicação e nomeação, a competência de suas atribuições caberá à Área Demandante do objeto contratual.

Artigo 8º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e terá vigência até o vencimento do contrato e de sua garantia, quando houver.

Governador Valadares, 02 de maio de 2022.

EMÍLIO MAFALDA OLIVEIRA

Gestor do contrato 24/2022

Designado pela Portaria 430, de 28 de março de 2022.

Campus de Governador Valadares

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
CAMPUS GOVERNADOR VALADARES



Portaria N.02/2022, DE 02 DE MAIO DE 2022.

Designa fiscais setoriais para o contrato nº 24/2022 e dá outras providências.

O Gestor do Contrato nº 24/2022, no uso de suas atribuições conferidas pela Portaria/Sei nº 430, de 28 de março de 2022,

Considerando o disposto no art. 67 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, que determina o acompanhamento e a fiscalização da execução dos contratos, por representante da Administração especialmente designado;

Considerando a Instrução Normativa n.º 05/2017/SLTI/MPDG, de 26.05.2017, artigos 41 e 42;

RESOLVE:

Art. 1º - Designar as servidoras Karla de Oliveira Werner Gusmão, SIAPE 2211352 e Fernanda Teixeira de Oliveira, como FISCALIS SETORIAIS TITULARES do Contrato nº 24/2015, celebrado entre a UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA e PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LTDA, e a servidora Juliana Carolina Souza Santos, SIAPE 1144952 e o servidor Graciliano Márcio Santos Louredo, SIAPE 1028894, como FISCALIS SETORIAIS SUBSTITUTOS de referido contrato.

Art. 2º - Os Fiscais ora designados deverão fiscalizar a execução do contrato, observando as determinações estabelecidas por esta Portaria, os imperativos previstos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, a Instrução Normativa n.º 05/2017/SLTI/MPDG, de 26.05.2017; bem como as demais legislações pertinentes e vigentes; além dos normativos internos da UFJF.

Parágrafo Único - Para reforço de sua capacitação, os fiscais deverão utilizar-se dos vários cursos e materiais já indicados pela Administração; informados através do Memorando 54/2018-Direção Geral CGV, de 26 de março de 2018, sem prejuízo de outros a serem disponibilizados, a saber: cursos e materiais pertinentes disponíveis no endereço virtual da Escola de Governo (www.evg.gov.br).

Art. 3º - Para exercício da fiscalização, os fiscais devem manter-se atualizados quanto à legislação e normativos aplicáveis, conhecer detalhadamente o contrato e as cláusulas nele estabelecidas; sanando eventual dúvida com os demais setores responsáveis da Administração.

Art. 4º - São atribuições dos fiscais do contrato, dentre outras, as seguintes :

I - Conhecer a descrição dos serviços a serem executados (prazos, locais, material a ser empregado); verificando, quando aplicável, a correta utilização de materiais, equipamentos, contingente em quantidades suficientes para que seja mantida a qualidade dos mesmos;

II - Anotar em livro próprio (Livro de Ocorrências) todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, cabendo aos fiscais, observada sua competência, a adoção das

ENC: SISCEAT - Solicitação - CLP-6855 - SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO

Ipatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Ter, 01/08/2023 17:00

Para: Central de Apoio Técnico <ceat@mpmg.mp.br>

Cc: Humberto Henrique Rufino de Miranda <hmiranda@mpmg.mp.br>

📎 2 anexos (9 MB)

Relatório Colliers Internacional - 8480 - Rio Bravo - Ipatinga.pdf; IC 0313.22.001568-6 - despacho.pdf;

Prezado (a) Senhor (a), boa tarde.

Conforme conversado por telefone com a sra. Viviane, seguem, em anexo, os documentos relativos à CLP abaixo (6855).

O contrato anterior foi encaminhado quando da perícia inicial (LPV 5193/01).

Respeitosamente,



10ª Promotoria de Justiça de Ipatinga

Avenida Japao 381
Ipatinga - MG
CEP: 35160-118

De: noReply@mpmg.mp.br <noReply@mpmg.mp.br>

Enviado: terça-feira, 1 de agosto de 2023 16:40

Assunto: SISCEAT - Solicitação - CLP-6855 - SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO

**** MENSAGEM AUTOMÁTICA - NÃO RESPONDER ****

Solicitação SISCEAT: CLP-6855

Unidade Execução: IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Comarca: IPATINGA

Prezados THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES / Dr(a). HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA , recebemos sua solicitação e estamos avaliando sua demanda. Nesse momento não é necessário o envio de documentação física.

Atenciosamente,

Dr. EDSON DE RESENDE CASTRO - Coordenador CEAT

Solicitação CLP - 6855 - Complementação de Laudo/Parecer

Em Análise

Solicitante

THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Membro Solicitante *

HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA

Unidade Solicitante *

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

Responsável Atual
MARIA MIRANDA

Data
01/08/2023

Comarca *
IPATINGA

Motivo da Solicitação *

Necessidade de esclarecer as seguintes questões:

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações).

A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? Caso positivo, tal circunstância influi no valor locativo?

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? Exemplifico: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

Número do Procedimento Processo

Número *

0313.22.001568-6

Classe

Número de Volumes *

1

Município do Fato *

IPATINGA - MG

Objeto da Investigação *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Trabalhos Anteriores

Número do Procedimento/Processo

0313.22.001568-6

Trabalhos Anteriores

0

Solicitações vinculadas ao mesmo Procedimento/Processo

Número Ceat

Perito

Última Movimentação

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 01/08/2023 16:40:41

1 de 5 página(s)

Envolvidos

Nome	CPF/CNPJ
------	----------

Investigados/Réus/Demandados/Requeridos *

Nome	CPF/CNPJ	Ag. Público	Cargo Vigente	Prescrição
município de Ipatinga		Sim	Sim	

Solicitar Urgência

Sim Não

Tipos de Urgência *

Fato /conduta em andamento

Solicitar Sigilo

Sim Não

Fato ou Conduta Suspeita/Ilicita *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Modus Operandi *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Hipótese de Ilicito *

Conforme descrito no SISCEAT sob o n.º 5193/01.

Data do Fato *

11/02/2022



Esclarecimento Técnico Pretendido/Objeto da Perícia Judicial *

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações).

A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? Caso positivo, tal circunstância influi no valor locativo?

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? Exemplifico: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

É Licitação?

Sim Não

Quantos são Objetos da Investigação?

1

Documentos Complementares

- Análise/julgamento da prestação de contas, pelo órgão repassador dos recursos
- BO PM/BOMBEIROS
- Cópia de licença ambiental, autorização de funcionamento, alvará
- Laudo/parecer juntado pelo investigado
- Outros
- Parecer de empresa de auditoria independente
- Parecer do IEF/FEAM/SUPRAM/IGAM, Prefeitura Municipal, ANM, IPHAN/IEPHA
- Parecer ou julgamento do TCE/TCU, CGE/CGU, Polícia Judiciária e etc
- Perícia ou esclarecimento técnico a outro órgão
- Perito credenciado na especialidade aplicável
- Pesquisa de preços locais
- Relatório do SIMBA
- TAC firmado com o investigado e informação de descumprimento

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | **DATA:** 01/08/2023 16:40:41

3 de 5 página(s)

Documentos Instrutórios (5982609)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 697

Número do documento: 23092217583600400009993015222

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583600400009993015222>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:58

Num. 9996931053 - Pág. 26

Histórico de Movimentos	
01/08/2023 16:40	ENCAMINHAMENTO AO ASSESSOR Movimento Automático
01/08/2023 16:40	DISTRIBUIÇÃO AO ASSESSOR Movimento Automático
01/08/2023 16:40	SOLICITAÇÃO DE APOIO TÉCNICO THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 01/08/2023 16:40:41

4 de 5 página(s)

Documentos Instrutórios (5982609)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 698

Número do documento: 23092217583600400009993015222

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583600400009993015222>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:58

Num. 9996931053 - Pág. 27



Rol de Responsáveis		
RESPONSÁVEL NA UNIDADE		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	01/08/2023 16:40 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
MEMBRO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA	01/08/2023 16:40 THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES	
COORDENADOR		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
EDSON DE RESENDE CASTRO	01/08/2023 16:40 SISCEAT	
ASSESSOR ®		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por
MARIA MIRANDA	01/08/2023 16:40 SISCEAT	
PERITO		
Nome	Cadastrado por	Finalizado por

Impresso por: THALLES HENRIQUE ROCHA CLAVES | DATA: 01/08/2023 16:40:41

5 de 5 página(s)

Documentos Instrutórios (5982609)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 699

Número do documento: 23092217583600400009993015222

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583600400009993015222>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:58:58

Num. 9996931053 - Pág. 28



PARECER TÉCNICO DE ENGENHARIA

Autos: IC nº 0313.22.001568-6
Unidade: 10a Promotoria de Justiça
Comarca: Ipatinga
Município: Ipatinga
Solicitante: Humberto Henrique Rufino de Miranda – Promotor de Justiça
SISCEAT: CLP-6855/01
Tema: Avaliação de imóvel
Período de apuração: 2023
Solicitação: CLP-6855
Indexação: Locação, Prédio Comercial, Bairro Cidade Nobre

1 INTRODUÇÃO

Trata-se de pedido de esclarecimento técnico pretendido pela 10ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga/MG.

Face ao Parecer Técnico para apurar o valor de locação do imóvel objeto do IC 0313.22.001568-6, SISCEAT: LPV-5193/01, o Promotor de Justiça Humberto Henrique Rufino de Miranda solicita à CEAT a elaboração de parecer técnico complementar a fim de esclarecer as questões apontadas na solicitação de apoio técnico CLP-6855.

Na execução dos trabalhos, foram adotados os seguintes procedimentos e orientações:

- Consulta à Normas Técnicas pertinentes à avaliação de imóveis;
- Consulta ao Parecer Técnico de Engenharia integrante do LPV-5193/01;
- Análise do Laudo de Avaliação 8480/2020 – Pitágoras Ipatinga;
- Análise do Despacho proferido pelo Exmo. Promotor de Justiça;
- Resposta aos esclarecimentos solicitados.

2 DESENVOLVIMENTO

2.1 Análise de documentação

⇒ Normas técnicas pertinentes



Foram consultadas as Normas Técnicas NBR 14.653, Parte 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Imóveis Urbanos, ambas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que regem os procedimentos de avaliações de imóveis.

⇒ **Parecer Técnico de Engenharia: LPV-5193/01**

Documento técnico elaborado em consonância com as normatizações vigentes, objetivando a determinação do valor locativo atual de mercado (base maio/2023), adotando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e tratamento de dados por Análise Estatística Inferencial, atingindo Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

⇒ **Laudo de Avaliação 8480/2020 – prédio Pitágoras Ipatinga**

Conforme preâmbulo, trata-se de Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Colliers Internacional do Brasil, com objetivo de estimar o Valor de Mercado para fins de aquisição do imóvel constituído por um prédio comercial situado no Bairro Horto, em Ipatinga/MG.

A metodologia adotada foi pelo Método de Capitalização de Renda, definido na NBR 14.653:

7.2.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

O trabalho considerou o valor locativo mensal de contrato do imóvel e, através de um fluxo de caixa de receitas e despesas, determinou o seu valor estimado de mercado.

O trabalho cita que *“Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.”*

Inobstante esta citação, o Laudo de Avaliação 8480/2020 não apresenta nenhuma Pesquisa Amostral e nenhum Tratamento Estatístico de Dados de Mercado que embase o valor locativo adotado como premissa do fluxo de caixa, ou seja, não se tem condições técnicas de aferir a afirmativa do Laudo de Avaliação quanto aos valores apresentados.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Reprodução parcial – Laudo de Avaliação 8480/2020 – Página 15.

Destaca-se que o uso do Método da Capitalização da Renda para que seja determinado o Valor de Mercado para Venda pode ser realizado com base em valores locativos de mercado,


desde que se tenha realizada e embasada a necessária pesquisa de valores e o tratamento dos dados amostrais.

O uso do Método de Capitalização da Renda para a determinação do valor de locação do imóvel deve ser utilizado sob o pressuposto de que o aluguel representa uma remuneração sobre o valor de mercado da propriedade, calculada segundo uma determinada taxa de renda, compatível com as condições do imóvel, aplicando-se sobre o valor total da propriedade uma taxa de renda anual, condizente com o capital-terreno e com o capital-benfeitorias e, a partir destes, determina-se o valor locativo do imóvel.

Assim, deve-se determinar o Valor de Mercado do terreno (capital-terreno), preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em pesquisas efetivas na região de contexto do imóvel.

O Valor Mercado das benfeitorias que integram o imóvel (capital-benfeitorias), deve ser determinado com base no Método da Quantificação de Custos, o qual, através de orçamentos sintéticos ou detalhados estima o valor do custo da construção, com base em tabelas públicas de ampla divulgação (SINDUSCON, SINAPI, PINI, dentre outras), ao qual serão acrescidos as parcelas de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) e orçamentos de itens e sistemas acessórios que porventura não estejam contemplados nas tabelas de referência.

A título explicativo, temos a Tabela CUB SINDUSCON-MG e os itens que não constam do CUB:

CUB/m²	Custos Unitários Básicos de Construção	
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023		
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2023. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".</p> <p>"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."</p>		

Reprodução parcial – CUB SINDUSCON/MG.

Para a determinação da taxa de renda anuais para terrenos, temos publicações que trazem estudos amplamente divulgados no meio técnico.

Na determinação das taxas de renda para as edificações, embasamos no princípio de que os capitais investidos em imóveis devem ser remunerados, considerando os riscos de mercado, a liquidez do investimento, a vacância durante a sua vida útil e o retorno dos investimentos nas edificações, as quais se depreciam ao longo dos anos.

Tal procedimento é assemelhado ao utilizado no mercado financeiro para a composição das taxas de juros que remuneram as aplicações financeiras.

Nestes casos, toma-se como base uma taxa estabelecida para as aplicações mais conservadoras (de menor risco), tais quais a taxa SELIC.

A esta taxa base devemos acrescentar o percentual relativo à amortização do capital aplicado na construção das benfeitorias, que devem ser considerados no decorrer de sua vida útil pois, ao final desta, deixam de ter valor ou possuem apenas valor residual.

Deve-se acrescentar, ainda a esta taxa base, percentuais relativos a não liquidez dos capitais investidos no imóvel.

Quanto a vacância, esta deve ser aplicada conforme a situação atual do imóvel.

Dessa forma, determina-se a taxa base remuneratória do capital benfeitoria, através do somatório das taxas acima descritas.

Tendo determinado as taxas do capital-terreno e do capital-benfeitorias, o Valor Locativo Mensal do imóvel é calculado pela seguinte expressão matemática:

$$\begin{aligned} \text{VL} &= \frac{\text{VV} \times \text{ir}}{12} && \text{sendo:} \\ \text{VL} &= \text{valor locativo;} \\ \text{VV} &= \text{valor do bem (terreno ou edificação);} \\ \text{ir} &= \text{taxa de renda anual (decimal).} \end{aligned}$$

⇒ **Despacho do Exmo. Promotor de Justiça: CLP--6855**

Neste Despacho o Exmo. Promotor pontua dados técnicos relativos a valores de mercado informados no Laudo de Avaliação 8480/2020, além de dado de mercado informado em site de imobiliária de Belo Horizonte/MG.

Em relação às questões fáticas apresentadas neste documento, destacamos:

b) O laudo realizado pela Colliers International do Brasil (Laudo de Avaliação n.º 8480/2020), cuja cópia o Ministério Público obteve acesso, o qual teve por objeto avaliar o imóvel de então propriedade da Faculdade Pitágoras, no bairro Horto, nesta cidade, cujas circunstâncias de localização, tamanho e potencial de uso são similares ao imóvel objeto dos presentes autos, que concluiu que o valor locativo de imóveis comerciais, nesta cidade, seria de R\$ 6,70/m²/mês a R\$ 30,00/m²/mês, tendo por referência o ano de 2019/2020.

O relatório em questão consignou que o valor de locação (do imóvel situado no bairro horto) então vigente (cujo início do contrato foi 12/2019) seria de R\$ 167.300,65/mês. Isto é, aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais) a menos que o praticado pela administração municipal, considerando dentro das margens pela perícia realizada pela credenciada do MPMG.

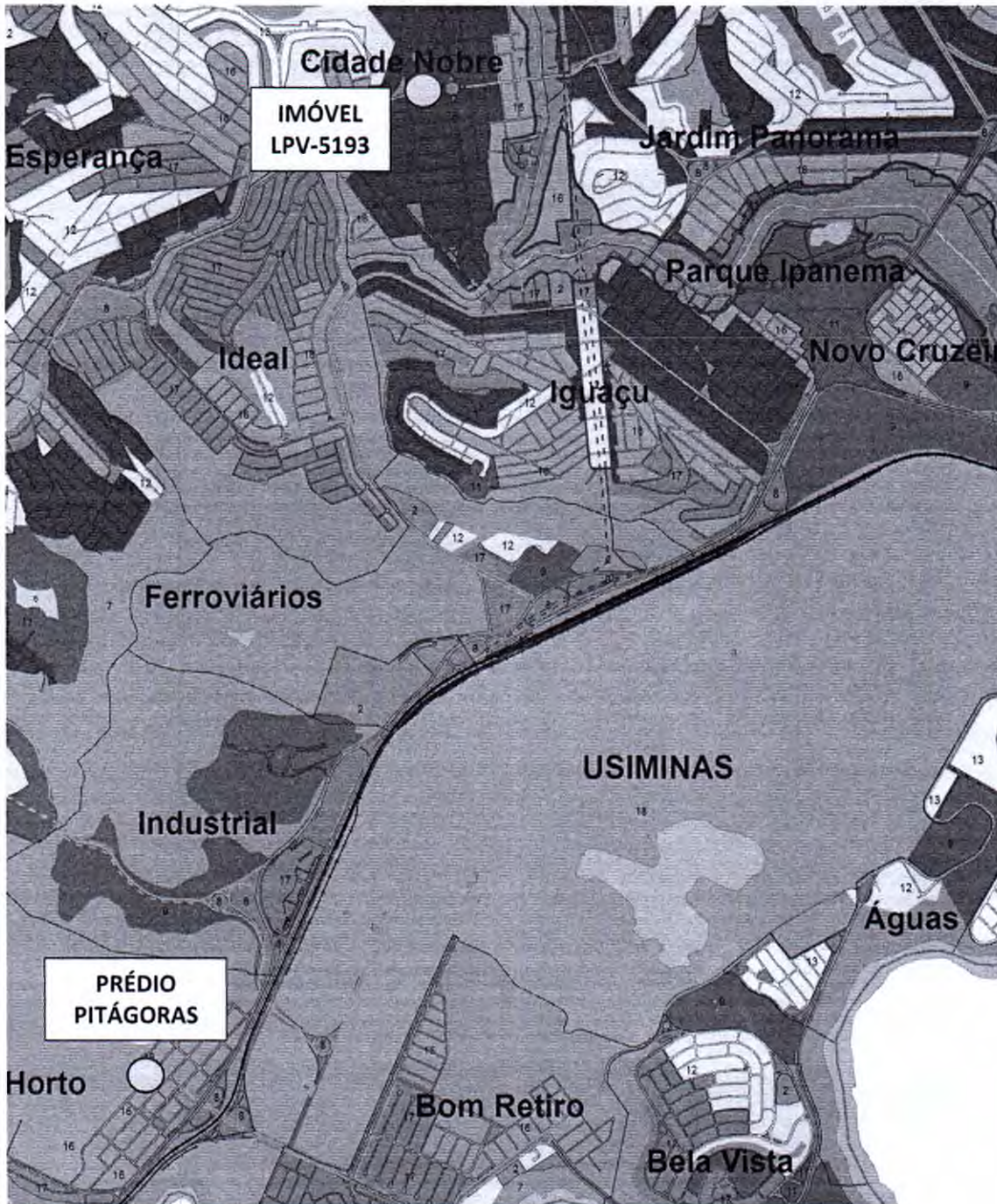
▪ **Quanto a questão de localização e potencial:**

O município de Ipatinga possui legislação que regulamenta os Parâmetros Urbanísticos de Ocupação e Uso do Solo, qual seja a Lei Municipal nº 3408/2014, que "Dispõe sobre o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Ipatinga".

Este regramento dita, dentre outros, os coeficientes de aproveitamento para construção e usos dos terrenos municipais, divididos em Classes de Zoneamento, esclarecendo-se que um maior aproveitamento e amplitude de usos implica em maior valor agregado ao terreno.

De acordo com o ANEXO IX – Zoneamento, da Lei nº 3408/2014, constata-se que terrenos do Bairro Horto (Laudo de Avaliação 8480/2020), estão classificados em zoneamento distinto dos terrenos do Bairro Cidade Nobre (Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01).





15	ZC I - Zona de Centralidade I
16	ZC II - Zona de Centralidade II

Reprodução parcial – ANEXO IX – Zoneamento, da Lei nº 3408/2014, Ipatinga/MG.



Pelo ANEXO II – PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO, da citada Lei nº 3408/2014, constata-se:

O Bairro Horto está situado em Zoneamento de Classe ZC II – Zona de Centralidade II:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO			
ZONA CENTRALIDADE II – ZC II			
TAXA DE OCUPAÇÃO		80%	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		3,2	
TAXA DE PERMEABILIDADE		20%	
RECULO FRONTAL (*)		3,00m	
PARÂMETROS	RECULOS LATERAIS E FUNDOS MÍNIMOS	Até 2 pavimentos	1,50m
		de 3 a 4 pavimentos	Fundos: mínimo de 1,50m com aberturas
			50% da fachada lateral, mínimo de 1,00 m, sem abertura de vãos paralelos e mínimo de 1,50m com aberturas
		Igual ou maior que 5 Pavimentos	h/8 (h=altura da edificação) com abertura de vãos e sendo permitido 50% da fachada lateral com recuo h/12 sem abertura de vãos
ALTURA MÁXIMA DIVISAS	COMERCIAL/SERVIÇOS	8,50m	
	MULTIFAMILIAR VERTICAL	8,50m	
	RESIDENCIAL ATÉ 2 PAVIMENTOS	8,50m	

(*) Recuo frontal nas artérias sobrepostas com a BR 381 e BR 458 - 6,00m

O Bairro Cidade Nobre está situado em Zoneamento de Classe ZC I – Zona de Centralidade I:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO			
ZONA CENTRALIDADE I - ZC I			
TAXA DE OCUPAÇÃO		80%	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		3,8	
TAXA DE PERMEABILIDADE		20%	
RECULO FRONTAL (*)		3,00m	
PARÂMETROS	RECULOS LATERAIS E FUNDO MÍNIMOS	Até 2 pavimentos	1,50m
		de 3 a 4 pavimentos	Fundos: mínimo de 1,50m com aberturas
			50% da fachada lateral, mínimo de 1,00m sem abertura de vãos e mínimo de 1,50m com aberturas
		Igual ou maior que 5 Pavimentos	h/8 (h=altura da edificação) com abertura de vãos e sendo permitida 50% da fachada lateral com recuo h/12 sem abertura de vãos
ALTURA MÁXIMA DIVISAS	COMERCIAL-SERVIÇOS	8,50m	
	MULTIFAMILIAR VERTICAL	8,50m	
	RESIDENCIAL ATÉ 2 PAVIMENTOS	8,50m	

(*) Recuo frontal nas artérias sobrepostas com a BR 381 e BR 458 - 6,00m.

(**) Permitido afastamento frontal igual a 0 (zero) na Zona de Centralidade do Bairro Centro, exceto nas artérias metropolitanas

Em termos de Método Comparativo de Dados de Mercado - Valor do Terreno, um Laudo Avaliatório poderia considerar essa diferença de Zoneamento entre estas Classes, adotando que terrenos situados no Bairro Cidade Nobre tenham Coeficiente de Aproveitamento superior em 18,75% aos terrenos situados no Bairro Horto (3,8x ⇔ 3,2x).

Isso implica que um terreno de 1.000,00 m² no Bairro Horto possa ser edificado em até 3.200,00m², ao passo que o mesmo terreno no Bairro Cidade Nobre possa ser edificado em até 3.800,00m².

Trata-se de um diferencial construtivo que valoriza os terrenos do Bairro Cidade Nobre, não se assemelhando em características de aproveitamento e atratividade comercial ao Bairro Horto.

▪ **Quanto a questão de tamanho e características construtivas:**

Conforme Laudo de Avaliação 8480/2020, o prédio Pitágoras apresentava, na época de março/2020, **idade aparente de 40 anos e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.**

Conforme Comunicação Interna nº 19/2022, emitida pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Ipatinga, (fls. 30 do Processo Administrativo DISPENSA 00006/2022 AP/SMF), o prédio objeto do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01 apresentava, na época de maio/2022, **idade aparente de 8 anos e estado de conservação bom.**

Além desses diferenciais de idade e estado de conservação, o prédio Pitágoras é concebido de forma segmentada, com edificação principal em 03 pavimentos tendo acessos aos pavimentos através de rampas e escadas, e não possui disponibilidade de vagas de estacionamento internas.

Já o prédio objeto do LPV-5193/01 é concebido de forma unificada, com 06 pavimentos tendo acessos através de elevadores, e possui pavimento de vagas de estacionamento internas.

São prédios totalmente diferenciados em termos construtivos e concepção arquitetônica, além da menor idade da edificação denotar o emprego de sistemas prediais mais modernos e atualizados, posto que são 34 anos de diferença de padrão construtivo e serviços de manutenção e conservação.

Em termos de Método da Quantificação de Custos – Valor de Benfeitorias, um Laudo Avaliatório poderia considerar este percentual de depreciação com base no Critério de *Ross-Heideck*, adotando os seguintes Coeficientes de Depreciação:

- Prédio Pitágoras: 40 anos, conservação regular/reparos simples => **Cd = 0,584**
- Prédio LPV-5193/01: 8 anos, conservação bom => **Cd = 0,080**



**Tabela de Ross-Heidecke
para depreciação de imóveis**

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos	H	Entre reparos importantes e s/

Idade em % de vida	Estado de conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,9	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,7	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,26	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,6
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,0
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,2	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,8	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,2	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,3	90,5	95,0
88	82,7	82,7	85,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,6
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabelas de Ross-Heideck

Como exposto, a Idade Aparente e o Estado de Conservação das edificações objetos do Laudo de Avaliação 8480/2020 (prédio Pitágoras) e do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01 configuram uma diferença no Coeficiente de Depreciação de **0,504** em desfavor do Prédio Pitágoras (0,584 – 0,080).

▪ Quanto a questão do valor locativo concluído pelo Laudo de Avaliação 8480/2020:

O Laudo de Avaliação 8480/2020 não apresenta nenhum Método Avaliatório ou Pesquisa Amostral ou Tratamento Estatístico de Dados de Mercado que embase o intervalo de valor locativo considerado entre R\$6,70/mês a R\$30,00/mês, ou seja, não se tem condições técnicas de aferir a afirmativa do Laudo de Avaliação quanto a pertinência destes valores.

c) Noutro giro, em singela pesquisa na internet, é possível verificar que prédio com 15.000 m², **situado no centro da capital mineira (avenida Afonso Pena)**, cujo valor do metro quadrado, potencialmente, seja um dos mais altos do Estado, é ofertado¹ para fins de locação por R\$ 300.000,00, valor praticamente idêntico ao praticado pela prefeitura de Ipatinga/MG (considerando reajuste anual).

▪ Quanto a questão do valor locativo para prédio comercial no centro da Capital mineira:

Após o advento da pandemia COVID-19, houve a necessidade de se realizar os trabalhos de escritório de forma reclusa, instituindo-se o uso do *home office* na maioria das grandes corporações.

Esta situação promoveu um esvaziamento dos prédios comerciais nos grandes centros urbanos, visto que não se justificava a manutenção de salas, andares e prédios inteiros a serviço de funcionários que não mais ocupavam estes espaços, posto que estavam em trabalho de forma remota.

Dessa forma, os grandes centros se tornaram um reduto de imóveis comerciais em vacância, cujos proprietários têm que honrar compromissos de IPTU e taxas condominiais, mas que não obtém o retorno em forma do justo aluguel, pois a oferta de imóveis se tornou muito mais abrangente do que a demanda.

O que se constata hoje no hipercentro de Belo Horizonte são prédios em desuso, hotéis desativados, inúmeras lojas de rua fechadas e uma crescente população de andarilhos, acarretando insegurança e riscos aos frequentadores deste espaço. A situação de abandono é pública e notória, culminando até mesmo com invasão de prédios por movimentos sociais que buscam moradia na forma de ocupações irregulares.

Antes reduto de grandes negócios, fortes comércio e famílias tradicionais, com o passar dos anos, o hipercentro de Belo Horizonte se tornou um local vazio, apesar da enorme concentração de pessoas que transitam diariamente pelos arredores da Praça Sete.

Tomadas por arranha-céus – alguns abandonados -, as suas tradicionais ruas escaparam da degradação e constantemente são alvos de vandalismo, afugentando todo e qualquer empresário ou investidor, por maior que seja o apreço por aquela que já esteve entre as regiões de metro quadrado mais caro da capital mineira.

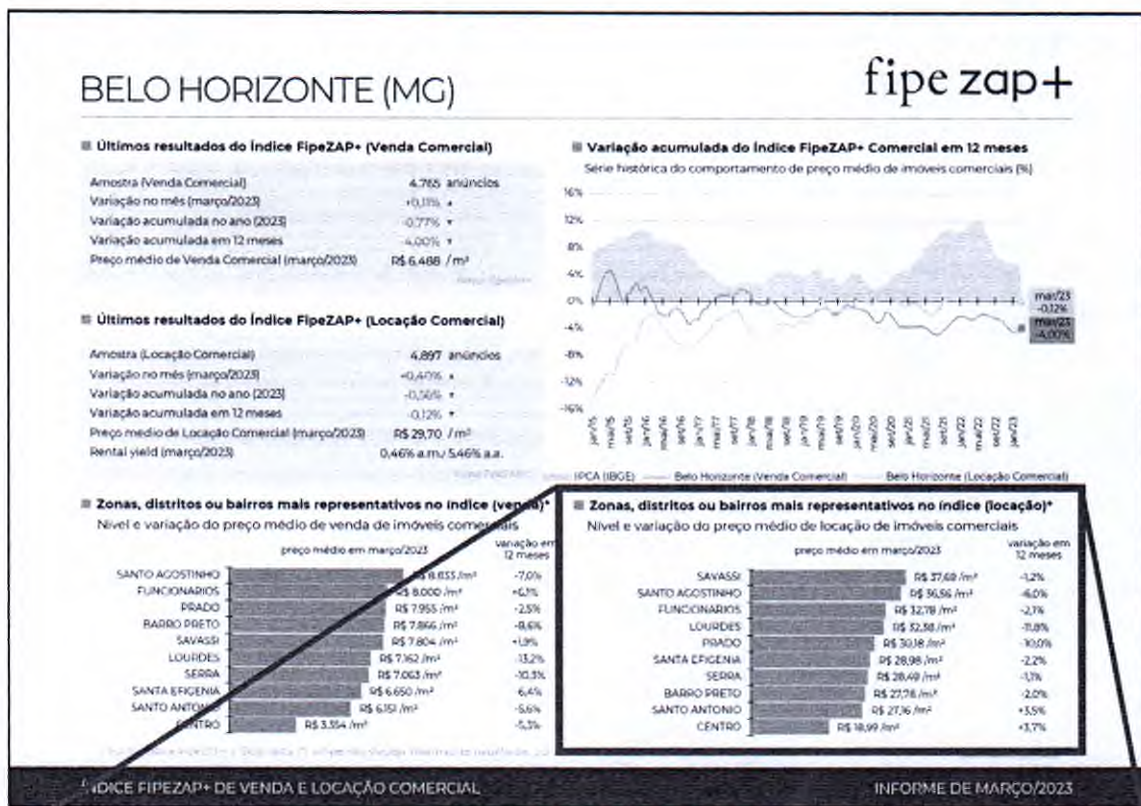
Dados da Câmara do Mercado Imobiliário e Sindicato das Empresas do Mercado Imobiliário de Minas Gerais (CMI/Secovi-MG) mostram o adensamento, a valorização e a desvalorização da região com o passar dos anos e traduzem que, apesar da região se manter entre os cinco bairros que mais vendem imóveis na cidade, desde 2010, no segmento residencial, o fluxo tanto para vendas quanto para aluguel segue o restante da cidade, e no comercial, houve perda da representatividade.

“O Centro ainda vende mais que muitas regiões, mas perdeu a pujança que tinha no passado e isso ocorreu, justamente, pela desvalorização da região. Isso também fez com que o bairro tenha hoje o maior número de salas disponíveis para venda e aluguel”, explica o diretor da entidade, Leonardo Matos.

Na avaliação de Matos, o movimento global de descentralização não é o principal responsável pelo esvaziamento do hipercentro, até porque, segundo ele, o movimento atinge outras regiões a partir do conceito de estruturação de subcentros. O nível de conservação pesa mais. E mesmo com preços bastante inferiores à média local, a atratividade é quase nula. “São centenas de salas localizadas em grandes prédios comerciais com inúmeros proprietários. Isso torna mais complexa a conservação. Por isso temos vários edifícios precários e até mesmo abandonados”, admite.

O Informe de Março/2023 do Índice Fipe-Zap traz a variação de valores de imóveis comerciais em diversos bairros da Capital, denotando-se que o Centro é o que obtém menor valor imobiliário, resultado do contexto atual de abandono desta região, contrária a afirmativa de ser potencialmente um dos mais altos do Estado.





Fonte: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202303-comercial.pdf>

Constata-se que o valor médio de locação praticado no Centro da Capital mineira é de R\$18,99/m², ou seja, completamente destoante daqueles praticados nos demais polos imobiliários da cidade.



Em nosso entendimento técnico, o Bairro Cidade Nobre não pode ser equiparado ao Centro de Belo Horizonte, principalmente no contexto da diferente situação atual apresentada por estas duas localizações:

- O Bairro Cidade Nobre se apresenta em franco desenvolvimento, com inúmeras construções e empreendimentos comerciais e residenciais de padrão elevado, tendo boas ofertas de lojas de rua, rede bancária, postos de serviços, supermercados, dentre outros.

É um bairro com vocação residencial, com população de alto poder econômico, cuja elite localiza-se no perímetro entre as avenidas Carlos Chagas, a rua Graciliano Ramos e a Avenida Monteiro Lobato e Simon Bolívar, justamente onde estão os estabelecimentos comerciais mais importantes. Os pontos do bairro são o perímetro no entorno da praça entre a Rua Graciliano Ramos e a Avenida Monteiro Lobato, no início de ambas as vias.

No Cidade Nobre localizam-se também clubes recreativos, como o Ipaminas, próximo à Rua Graciliano Ramos e o clube da Sankyu (empreiteira da Usiminas de sociedade japonesa), próximo ao início da Rua Graciliano Ramos e Avenida Monteiro Lobato e importantes unidades de saúde, como o Pronto-Socorro Municipal, a Policlínica Municipal e a UISA (Unidade Integral de Saúde).

É uma região em que não se observam prédios obsoletos e abandonados, população de rua, vacância excessiva, baixa atratividade comercial e falta de segurança, dentre outros fatores que são facilmente constatados no hipercentro de Belo Horizonte.

Em termos comparativos, o Bairro Cidade Nobre se assemelha aos Bairros Barro Preto, Lourdes e Funcionários, todos na Capital mineira e que apresentam características mercadológicas, residenciais, comerciais, padrão construtivo e classe de renda compatíveis entre si.

Pelo índice Fipe-Zap, acima apresentado, o valor locativo médio de imóveis situados nestes bairros da Capital, comparáveis ao Bairro Cidade Nobre, é de R\$30,98/m².

2.2 Esclarecimentos técnicos pretendidos

i) Quais métodos existentes para análise do valor locativo? A perícia considerou todos eles?

Resposta i)

Conforme Norma Técnica NBR 14.653 – Parte 1, destacamos:

“A avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objeto, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.”



Com base em premissas técnicas inerentes ao escopo do trabalho realizado, foram explicitadas as suas condições limitantes:

O imóvel avaliado é um prédio comercial erguido em 06 pavimentos com tipologia de andares corridos e salas, de padrão construtivo comercial normal e em estado de conservação bom, com área total de 13.504,46m², inclusive pavimento de subsolo.

Excluindo a área de subsolos, temos áreas locáveis de andares corridos, salas e lojas do 1º ao 5º pavimento, o que perfaz uma área teórica de locação comercial de 11.253,70m².

O mercado imobiliário local de contexto do imóvel (Bairros Cidade Nobre, Iguazu e adjacências), não apresenta elementos em oferta de prédios comerciais com área construída assemelhada ao avaliando.

Neste caso, adotamos ofertas de imóveis comerciais (andares corridos, salas e lojas), com características de padrão construtivo e estado de conservação assemelhados, porém desconsiderando a área construída, pois esta já é contemplada na relação valor/m² das amostras.

Reprodução parcial - Parecer Técnico de Engenharia – Página 13 de 31.

A citada Norma NBR 14.653 Parte 1 traz os Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos no Item 7.2, a seguir reproduzido:

7.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

7.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como "amostras acidentais", que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.



7.2.2 Método involutivo

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

7.2.3 Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

7.2.4 Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

A Norma NBR 14.653 Parte 2 traz os Procedimentos Gerais para identificar o valor de mercado, recomendando sempre que possível preferir o Métodos Comparativo Direto de Dados de Mercado:

8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.

Em função da base amostral, com disponibilidade de imóveis do tipo lojas e vãos corridos em oferta para locação no mercado local, o Parecer Técnico LPV-5193/01 adotou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em consonância com a Norma vigente.


ii) Quanto maior o imóvel, o valor de referência do metro quadrado se altera? Justifica-se o presente questionamento porque é circunstância comum de se ver no mercado imobiliário, em que imóvel de grandes dimensões possui menor valor/m² relativo – principal questão que faz com que empreendedores imobiliários prefiram parcelar um imóvel e vender as frações). A perícia levou tal circunstância em consideração? Caso negativo, solicita-se a realização comparativa, levando tal conjuntura em consideração.

Resposta ii)

Em termos de custo de edificações, quanto maior a metragem construída maior o valor de referência por m².

Para exemplo, temos um prédio comercial – Salas e Lojas, cujo Custo Unitário Básico Sinduscon (CUB-SINDUSCON), apresenta os seguintes valores:



CUB/m²	Custos Unitários Básicos de Construção		
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2023			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)			
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.493,83	CAL-8	2.691,31
CSL-8	2.131,02	CSL-8	2.334,95
CSL-16	2.844,33	CSL-16	3.115,40

Fonte: https://sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2023/08/tabela_cub_julho_2023.pdf

Vemos que o prédio CSL com 8 pavimentos possui custo de construção maior que o mesmo prédio CSL com 16 pavimentos. Esta premissa é aplicada na venda do imóvel, motivo pelo qual os incorporadores atribuem frações de venda, ou seja, alcançam valores ainda maiores vendendo partes do imóvel e não dividindo o seu valor total de mercado pelas unidades integrantes.

No caso de terrenos também podemos ter essa relação de maior área => menor valor unitário, mas o que determina esta equação é o interesse imobiliário no imóvel.

Por exemplo, imóveis rurais podem obedecer a esta regra, mas terrenos urbanos, de grandes dimensões, situados em locais valorizados, certamente apresentam maior valor de mercado quando cotejado com um terreno de dimensão padrão, pois o maior possibilita mais possibilidade de usos e projetos que o menor, visto as limitações de aproveitamento e regularidade urbanas.

Em ambos os casos a pesquisa imobiliária é que vai nortear o trabalho avaliatório, pois ela retrata as ofertas reais e disponíveis aos interessados.

Como bem define a Norma Técnica NBR 14.653 = Parte 1:

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

No caso do valor locativo, a afirmativa de maior área => menor valor/m² também deve ser verificada, preferencialmente através de pesquisas de mercado, pois somente estes elementos é que podem traduzir ao avaliador a situação em que se encontra o imóvel no contexto da região: Existem imóveis semelhantes? Existem ofertas e interesse de locadores em potencial? A região é valorizada? O acesso é facilitado?

Estes e outros elementos é que ditam o valor de locação de um imóvel.



Pela pesquisa de mercado apresentada no Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01, temos o valor médio das amostras de **R\$33,35/m²**, com intervalo variável entre mínimo de R\$13,47/m² e máximo de R\$93,75/m².

PESQUISA DE MERCADO ANDAR CORRIDO, LOJA E SALA COMERCIAL - LOCAÇÃO EM OFERTA BAIRRO CIDADE NOBRE E ADJACÊNCIAS IPATINGA/MG									
Epoca: ABRIL/2023									
Ref.	Localização	Preço R\$	Área m ²	Preço Unitário R\$/m ²	Padrão Construtivo	Elevador	Conservação	Vagas	Fonte
1	Rua Tiradentes 96 - Cidade Nobre	12.000,00	400,00	30,00	Normal	1,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 4394 Fone: (31) 3828-2500
2	Bairro Bethania	4.500,00	334,00	13,47	Normal	0,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 646 Fone: (31) 3828-2500
3	Bairro Cidade Nobre	2.800,00	125,00	22,40	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3806 Fone: (31) 3828-2500
4	Bairro Venezia	7.000,00	360,00	19,44	Normal	1,00	Bom	4	Diferencial Imóveis Cod 4334 Fone: (31) 3828-2500
5	Bairro Centro, ao lado da Rodoviária	15.000,00	750,00	20,00	Normal	2,00	Bom	0	Certa Imóveis Cod 18576 Fone: (31) 3828-4700
6	Rua Minerais 130 - Bairro Iguape	12.000,00	300,00	40,00	Normal/Alto	0,00	Novo	2	Total Imóveis Cod 2726 Fone: (31) 3842-9639
7	Av. Monteiro Lobato 265 - Bairro Cidade Nobre	10.000,00	361,00	27,70	Normal	0,00	Bom	10	Portal Imóveis Cod LO 268 Fone: (31) 3822-5720
8	Av. Brasil c/ Rua Quarto - Bairro Iguape	6.500,00	162,00	40,12	Normal/Alto	0,00	Novo	0	Portal Imóveis Cod LO 268 Fone: (31) 3822-5720
9	Av. Carlos Chagas - Bairro Cidade Nobre	7.500,00	80,00	93,75	Alto	0,00	Novo	1	Portal Imóveis Cod LO 267 Fone: (31) 3822-5720
10	Av. Brasil - Center Nilo - Bairro Iguape	16.800,00	336,00	50,00	Normal/Alto	0,00	Novo	1	Diferencial Imóveis Cod 4182 Fone: (31) 3828-2500
11	Bairro Catina	6.500,00	322,00	20,19	Normal	0,00	Bom	0	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2500
12	Bairro Iguape	6.000,00	260,00	23,08	Normal	1,00	Bom	1	Diferencial Imóveis Cod 3611 Fone: (31) 3828-2501

Reprodução parcial - Parecer Técnico de Engenharia – Página 15 de 31.

A análise do ESTUDO ESTATÍSTICO dos dados amostrais (ANEXO ao Parecer Técnico LPV-5193/01), traz que os limites estatísticos do Intervalo de Confiança foram inferiores à média amostral de R\$33,35/m², qual seja entre **R\$20,66/m²** a **R\$25,58/m²**.

Desta forma, a Pesquisa de Mercado e o Tratamento Estatístico corroboraram a premissa de que um imóvel de maior área tenha alcançado menor valor locativo/m², reflexo das condições do mercado imobiliário local:

Intervalos de Confiança				
(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])				
Intervalo de confiança de 80,0%:				
Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
LOCAL	21,78	24,27	2,49	10,83 %
PADRAO	21,95	24,08	2,13	9,25 %
E(VU OFERTA)	18,10	29,19	11,09	46,89 %
Valor estimado	20,66	25,58	4,91	21,25 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

Reprodução parcial - Parecer Técnico de Engenharia – Página 17 do ESTUDO ESTATÍSTICO.

iii) A locação de um imóvel comercial de menores proporções (loja, por exemplo), possui maior liquidez que a locação de um prédio de 11 mil m²? Caso positivo, tal circunstância influi no valor locativo?

Resposta iii)

Como já explicitado na resposta ao esclarecimento anterior, o mercado imobiliário é que vai “ditar as regras” da locação.

A mesma loja do exemplo acima poderia ter maior ou menor fluidez de mercado, pois disso depende o interesse comercial pelos futuros locatários. Localização, imóveis vizinhos, acesso, padrão de acabamento, visibilidade comercial, são alguns aspectos que a pesquisa de mercado é que vai direcionar o trabalho técnico do avaliador e não os aspectos subjetivos.

No caso em tela, entendemos que o prédio objeto do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01 está em situação privilegiada na região, possui fácil acesso, dispõe de ampla oferta de estacionamento próprio, apresentando condições valorizantes de mercado.

Trata-se, como já citamos nas premissas do citado Parecer LPV-5193/01, de um imóvel sem muitos assemelhados na região.

iv) O valor de locação de um imóvel pelo preço fixado quando da conclusão do contrato, reajustado pelos índices escolhidos pelos contratantes, necessariamente será o mesmo quando, protraindo-se no tempo, opte-se por realizar nova locação? Exemplifico: o preço de locação de um imóvel em 2014, reajustado anualmente por índice oficial, no caso, IGP-M, será, em 2023, o mesmo valor que se obteria caso fosse se tratasse de locação com novo inquilino/oferta em mercado? Tal circunstância foi levada em consideração pelo parecerista?

Resposta iv)

Entendemos que o reajuste contratual pelos índices contratados nem sempre vai espelhar o valor locativo de mercado ao longo do prazo contratual, assim um valor contratado em 2014 não necessariamente será o mesmo a ser repactuado em 2023, seja pelo contexto econômico das diferentes épocas contratuais ou por condições de uso e depreciação do imóvel (que se desvaloriza ao longo do tempo), ou por maior ou menor atratividade comercial do imóvel perante um novo locador.

O mercado imobiliário é dependente de vários fatores que influenciam sua dinâmica, o que se observou claramente quando da pandemia COVID-19, período no qual os valores de mercado despencaram a patamares mínimos, obrigando contratantes a reverem cláusulas contratuais sob pena de cancelamento de negócios já firmados.

De forma geral a correção monetária adotada em contrato tem por finalidade a manutenção dos valores inicialmente pactuados, ou seja é o ato de corrigir valores pela variação de um índice durante um determinado período. Esta correção também é conhecida pelo termo atualização monetária. O seu objetivo é, basicamente, compensar as pessoas das perdas decorrentes do aumento geral no nível de preços na economia.

A correção monetária serve para corrigir determinados valores e evitar que eles sofram com os efeitos negativos da inflação. Essa atualização dos valores evita que a inflação deteriore o poder de compra da moeda ao longo do tempo.

Existem diversos índices para realização da correção monetária. Os principais índices utilizados no Brasil são o IPCA, IGP-M, Taxa Referencial (TR), CDI e Selic.

A forma técnica de constatar a pertinência de paridade de um índice de correção em relação ao comportamento do mercado vigente é a realização de pesquisas na data base desejada.

Em locações comerciais, caso esta diferença seja significativa ou algumas das partes contratantes se sintam prejudicadas, pode-se aventar ações revisionais de locação a depender do prazo pactuado e decorrido do contrato, com o objetivo de trazer a paridade normal ao negócio firmado.

3 CONCLUSÃO

Pelo exposto, este profissional ratifica a metodologia, pesquisas de mercado, estudos técnicos estatísticos e conclusão integrantes do Parecer Técnico de Engenharia LPV-5193/01.

Este trabalho consta de 19 páginas e é assinado digitalmente.

O profissional subscritor coloca-se à disposição para esclarecimentos adicionais.

Belo Horizonte, 22 de agosto de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ HENRIQUE LOPES PINHEIRO
Data: 22/08/2023 18:03:43-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>


Luiz Henrique Lopes Pinheiro
Engenheiro Civil Especialista em Avaliações e Perícias
CREA-MG 85.906/D

Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial		Resolução PGJ N° 23/2017
CÓDIGO DA PERÍCIA CRED-ENGE 0333	ESPECIALIDADE DA PERÍCIA Avaliação de Imóveis	

Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – ENGENHARIA		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga		
Identificador (SGDP):		Identificador SISCEAT:	CLP-6855
Data Início Perícia:	16/08/2023	Data Conclusão:	22/08/23
Ofício:	CLP-6855	Valor Total Perícia:	R\$ R\$ 2.480,40

Objeto da perícia / Análise:	IC 0313.22.001568-6 - Apurar superfaturamento/sobrepço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.		
Nº do Procedimento:	IC 0313.22.001568-6		
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário		CNPJ/CPF Indiciado	
Município de Ipatinga		19.876.424/0001-42	

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
Perito Credenciado		CPF/CNPJ	
BH Avaliações Perícias e Engenharia Ltda		07.808.112/0001-12	
Complexidade	Nível / Tipo / Dimensão	Valor	Deslocamento
Alta	N/D N/D	R\$ 2.480,40	-
Total:			R\$ 2.480,40

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Erika Stehling	2832-01	22/08/2023	 Documento assinado digitalmente ERIKA STEHLING Data: 22/08/2023 18:16:30-0300 Verifique em https://validar.itl.gov.br

FUNEMP

Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:

<https://forms.office.com/r/iZqMJ0Uivb>

Mais informações:

E-mail: funemp@mpmg.mp.br


Telefone: (31) 3330-9939



Formulário de Despesas – Perícia Judicial ou Extrajudicial		Resolução PGJ N° 23/2017	
CÓDIGO DA PERÍCIA CRED-ENGE 0333	ESPECIALIDADE DA PERÍCIA Avaliação de Imóveis		
Unidade Executora:	CENTRAL DE APOIO TÉCNICO – ENGENHARIA		
Unidade Solicitante:	10a Promotoria de Justiça da Comarca de Ipatinga		
Identificador (SGDP):		Identificador SISCEAT:	CLP-6855
Data Início Perícia:	16/08/2023	Data Conclusão:	22/08/23
Ofício:	CLP-6855	Valor Total Perícia:	R\$ R\$ 2.480,40

Objeto da perícia / Análise:	IC 0313.22.001568-6 - Apurar superfaturamento/sobrepreço na locação do imóvel para o qual a sede do Município de Ipatinga/MG foi transferida.		
Nº do Procedimento:	IC 0313.22.001568-6		
Empreendedor/Indiciado ou Compromissário		CNPJ/CPF Indiciado	
Município de Ipatinga		19.876.424/0001-42	

CUSTO TRABALHO TÉCNICO			
Perito Credenciado		CPF/CNPJ	
BH Avaliações Perícias e Engenharia Ltda		07.808.112/0001-12	
Complexidade	Nível / Tipo / Dimensão	Valor	Deslocamento
Alta	N/D N/D	R\$ 2.480,40	-
Total:			R\$ 2.480,40

Analista Responsável			
Nome	MAMP	Data	Assinatura(s)
Erika Stehling	2832-01	22/08/2023	 Documento assinado digitalmente ERIKA STEHLING Data: 22/08/2023 18:16:30-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br

FUNEMP

Conforme aviso FEPDC e FUNEMP realizado em junho/2022, sobre a adoção de boleto bancário para a destinação de valores ao FUNEMP, a Promotoria de Justiça deve solicitar a emissão do boleto por meio do link:

<https://forms.office.com/r/iZqMJ0Uivb>

Mais informações:

E-mail: funemp@mpmg.mp.br

Telefone: (31) 3330-9939



Ofício nº 036/2023 10Pjip

Ipatinga, 15 de fevereiro de 2023.

Ao Senhor (a)
Responsável Legal
Faculdade Pitágoras – Ipatinga/MG

Assunto: IC nº 0313.22.001568-6. Requisição de informações.

Prezado (a) Senhor (a),

Com minhas cordiais saudações, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, II, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I e II, e na Lei Complementar mineira nº 34/94, art. 74, VIII, sirvo-me do presente para **requisitar** cópia do **contrato de locação** referente à unidade da Instituição de ensino então existente na Avenida Carlos Chagas, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG, entabulado com o proprietário Antônio Gomes Batista, CPF nº 049.508.106-00, ou com pessoa jurídica interposta.

A resposta deve ser munida com comprovantes de pagamento realizados em decorrência da locação em questão.

Fixa-se o prazo de 10 (dez) dias para resposta.

Sem mais para o momento, renovo protestos de elevada estima.

Atenciosamente,

CÓPIA

Humberto Henrique de Miranda
Promotor de Justiça

AV. Japão, nº 381, Caruru, Ipatinga/MG
Tel.: (31) 3825-3213. Email.: 10pjipatinga@mpmg.mp.br

DESPACHO

Defiro o pedido de vistas, conforme solicitação da parte interessada, pelo prazo de 02 (duas) horas.

Ipatinga, 07 de março de 2023.

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça

VISTA

Nesta data, abro vista dos presentes autos do Inquérito Civil n.º MPMG-0313.22.001568-6, contendo 58 páginas e 01 anexo, ao representante da Faculdade Pitágoras, Dr.º Edson Carvalho, OAB/MG n.º 98.686.

Ipatinga, 07 de março de 2023

*Recubi' em 07/03/2023
às 15:00hs*

Anna Luiza Virtuoso

Anna Luiza Virtuoso
Contínua
Matrícula 144932

IPATINGA - 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE ABERTURA DE ANEXO

Certifico que, nesta data, em cumprimento ao r. despacho da folha nº _____ dos autos do Inquérito Civil nº MPMG-0313.22.001568-6, procedi à abertura do(a) anexo n.º 2.

Conteúdo do(a) anexo:

Ipatinga, 7 de março de 2023.

ANNA LUIZA VIRTUOSO
ESTAGIÁRIO
MAMP: 1269400





EXCELENTÍSSIMO SENHOR PROMOTOR DO MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO
DE MINAS GERAIS / 10ª PROMOTORIA DE JUSTIÇA DE IPATINGA – DR.
HUMBERTO HENRIQUE DE MIRANDA

Inquérito Civil n.º 0313.22.001568-6

Ofício n.º 036/2023

PITÁGORAS SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR E
SOCIEDADE LTDA., já qualificada nos autos do Inquérito Civil em epígrafe, vem
respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seus advogados que esta
subscrevem, em atenção ao Ofício n.º 036/2023, prestar os esclarecimentos solicitados, juntando
aos autos o Contrato de locação bem como o respectivo distrato, referentes ao imóvel objeto do
presente IC.

**Termos em que
Pede deferimento.
Belo Horizonte, 15 de Março de 2023.**

**P.p. Guilherme Vilela de Paula
OAB/MG 69.306**

**P.p. Luis Phillip de Lana Foureaux
OAB/MG 104.147**

FELIPE
SALDANHA
MOURA:0546
8425696

Assinado de forma
digital por FELIPE
SALDANHA
MOURA:05468425696
Dados: 2023.03.15
13:52:46 -03'00'

**P.p. Felipe Saldanha Moura
OAB/MG 133.357**



62
2

DISTRATO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seus atos constitutivos, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 26/01/2021), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas “Parte” e, conjuntamente, “Partes”;

CONSIDERANDO QUE:

- a) As Partes acima qualificadas celebraram Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014 (o “Contrato”) e que tem por objeto a locação do imóvel situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (o “Imóvel”).
- b) Em virtude de alterações ocorridas no mercado em que atua, a **LOCATÁRIA** não mais deseja prosseguir com pacto locatício estabelecido e, portanto, deseja devolver e restituir o Imóvel à posse e guarda da **LOCADORA** resolvendo assim, amigavelmente, o então Contrato;
- c) A **LOCADORA** já haviam sido cientificada da decisão da devolução do Imóvel, por força de comunicado formal expedido, e que fora previamente enviado pela **LOCATÁRIA**;
- d) Ao longo do prévio aviso indicado na consideração da letra “c” acima, as Partes, por meio de seus prepostos, realizaram diversas reuniões de negociação e vistorias preliminares no Imóvel, para estabelecer os termos do presente Distrato;
- e) As disposições aqui indicadas, por ocasião da resolução do Contrato, foram livre e consensualmente estabelecidas pelas Partes;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Distrato ao Contrato (o “Distrato”), que será integralmente regido pelas Cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO OBJETO:

- 1.1. O presente Distrato tem por objeto a resolução amigável do Contrato, nos termos e condições adiante estipuladas, e conforme previsto no artigo 840 do Código Civil Brasileiro.
- 1.2. As Partes, após prévia comunicação da **LOCATÁRIA**, acordaram em distratar o Contrato celebrado, bem como formalizar, neste ato, a devolução e entrega das chaves do Imóvel pela **LOCATÁRIA** em favor da **LOCADORA**, em data de 26/03/2021, motivo pelo qual a última parcela locatícia, a ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, será a proporcionalidade da competência do mês de março/2021, a ser liquidada até 10/04/2021, no valor de R\$ 190.534,45 (cento e noventa mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e cinco centavos), ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor.

63

1.2.1. Ato contínuo ao distrato do Contrato que ora se opera, a **LOCADORA** declara que recebeu e aceitou, em 26/03/2021, o Imóvel devolvido à sua posse e suas chaves, de acordo com os termos e condições ajustados no Contrato, na forma que atualmente se encontra, no estado atual de uso e conservação, isentando expressamente a **LOCATÁRIA** de qualquer responsabilidade (e/ou obrigações de quaisquer natureza, sejam elas de dar ou de fazer), atual e/ou futura, no tocante a implementação de quaisquer benfeitorias, ou ainda, reparos, reformas e/ou adaptações no Imóvel, vez que está sendo reembolsada nos termos da Cláusula 2.4 abaixo.

1.2.2. A **LOCADORA** também consigna e declara que, antes de firmar o presente Distrato, vistoriou, por intermédio de seus prepostos, o Imóvel, tomando ampla ciência e conhecimento do estado de conservação em que o mesmo atualmente se encontra, aceitando-o, na sua integralidade, sem ressalva ou apontamento de qualquer natureza, nos termos do que já consignado na Cláusula 1.2.1 acima.

1.2.3. Ainda, por expressa convenção entre as Partes, com a celebração deste Distrato competirá exclusivamente à **LOCADORA** dar completo e integral diligência - às suas expensas e responsabilidade - na condução de todos e quaisquer procedimentos com vista à obtenção de todas e quaisquer licenças construtivas, regulatórias e/ou de ocupação do Imóvel de sua propriedade (incluindo, a Aprovação de Projeto Legal, obtenção do Auto de Conclusão da Obra/Habite-se (incluindo-se neste tema, também, eventual lançamento de IPTU complementar, CND Obras ISS, CND Obras DRF-INSS, bem como eventuais trâmites afetos e necessários à consecução de averbação de construções perante o Registro Imobiliário competente), obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (e/ou licença similar), obtenção do Alvará de Funcionamento (se for o caso), dentre outras)), no âmbito e esfera Municipal, Estadual e/ou Federal, não cabendo à **LOCATÁRIA** qualquer responsabilidade e/ou obrigação neste tocante.

1.3. Portanto, para todos os fins e efeitos, declaram as Partes que o encerramento de todas as obrigações (legais e/ou contratuais) da **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** do Contrato, neste ato distratado, ocorreram na data base de 26/03/2021 (data da efetiva entrega as chaves, nos termos da Cláusula 1.2 acima).

2. DA QUITAÇÃO E REVOGAÇÃO:

2.1. Observado o quanto disposto nas Cláusulas 1.2 e 2.4 deste Distrato, a partir da data da entrega do Imóvel (portanto, 26/03/2021) a **LOCADORA** dá e confere à **LOCATÁRIA** e **FIADORA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação em relação a todas as obrigações então entabuladas no Contrato ora distratado: (i) o objeto e obrigações do Contrato firmado entre as Partes acima qualificadas, e (ii) todos os encargos contratuais descritos no Contrato em menção (incluindo, mas não se limitando, a todas e quaisquer obrigações por estas pactuadas (sejam de dar e de fazer), e, eventualmente, inadimplidas, seus consectários,

quaisquer multas contratuais pactuadas (sejam elas moratórias e/ou compensatórias) e/ou indenizações de quaisquer natureza, encargos, dentre outros), bem como todos e quaisquer outros acordos e/ou entendimentos ajustados entre as Partes (sejam eles expressos e/ou verbais), para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, seja a que título for.

- 2.2. Diante todo o exposto, observado o quanto disposto na Cláusula 2.1 acima, pelo presente Distrato e na forma melhor de direito, as Partes dão reciprocamente a mais ampla, rasa e irretratável quitação de todas as obrigações decorrentes do Contrato, ora distratado, bem como de quaisquer outros acordos verbais realizados entre as Partes, nada tendo a reclamar, seja em juízo ou fora dele.
- 2.3. Em virtude do Distrato ora celebrado, e nos termos do que livremente pactuado pelas Partes no Contrato, a **LOCATÁRIA** arcará com o pagamento dos encargos contratuais assumidos e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido apenas e tão somente entre a data de início da vigência do Contrato até a data da entrega de chaves, ou seja, até 26/03/2021, como disposto na Cláusula 1.2 e 1.3 acima.
- 2.4. **Observado o quando disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, por força da devolução do Imóvel, a **LOCATÁRIA** também arcará com o pagamento, em favor da **LOCADORA** (ressalvadas eventuais retenções na fonte decorrentes de imposição pela legislação tributária em vigor), da importância global de **R\$ 4.023.050,67 (quatro milhões, vinte e três mil, cinquenta reais e sessenta e sete centavos)**, sendo:

- (a) A quantia bruta de R\$ 3.081.687,60 (três milhões, oitenta e um mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta centavos), a título de “Indenização da Locadora”, nos termos das Cláusulas 16.3 e 16.3.1 do Contrato;
- (b) A quantia bruta de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), **observado o quanto disposto na Cláusula 2.4.1 abaixo**, a título de reembolso integral, em favor da **LOCADORA**, no tocante a todas e quaisquer despesas necessárias com obras e reformas de quaisquer natureza, adaptações, adequações e/ou recomposição do Imóvel, adequações e adaptações estas que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do ativo imobiliário ora restituído à sua posse;
- (c) A quantia bruta de R\$ 256.807,30 (duzentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e sete reais e trinta centavos) a título de 30 (trinta) dias de locação do Imóvel, período que a **LOCADORA** delimitou como necessário e suficiente para a execução e implementação de serviços de reformas e todas as adaptações que serão realizados **diretamente por ela, LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, nos termos da letra “b” acima;

64
f

- (d) A quantia bruta de R\$ 272.338,45 (duzentos e setenta e dois mil, trezentos e trinta e oito reais e quarenta e cinco centavos), a título reembolso quanto ao encargo de IPTU do ano de 2016;
- (e) A quantia bruta de R\$ 52.217,32 (cinquenta e dois mil, duzentos e dezessete reais e trinta e dois centavos), a título reembolso, proporcional, quanto ao encargo de IPTU do ano de 2021;
- 2.4.1. Esclarecem as Partes que em relação à verba descrita no item “b”, da Cláusula 2.4 acima, a quantia de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais) será liquidada na seguinte proporção: (i) R\$ 99.920, (noventa e nove mil, novecentos e vinte reais) em espécie, mediante depósito bancário nos termos das Cláusula 2.5 abaixo e, R\$ 260.080,00 (duzentos e sessenta mil e oitenta reais), mediante dação e pagamento, nos termos do art. 356 do Código Civil Brasileiro, de bens e equipamentos arrolados na Cláusula 3.1 abaixo, dos quais a **LOCADORA** já reconhece haver vistoriado, aceitando-os na forma em que se encontram.
- 2.4.2. Por fim, quanto à verba descrita no item “c” da Cláusula 2.4 acima, a **LOCATÁRIA** não será responsável e resta expressamente desobrigada, pela **LOCADORA**, de quaisquer pagamentos adicionais a título de aluguel, caso a obra, serviços de reformas e demais adaptações que serão executadas e implementadas diretamente por ela, **LOCADORA**, nas dependências do Imóvel, exceda período superior aos 30 (trinta) dias ajustados.
- 2.5. As Partes acordam que o pagamento da importância indicada na Cláusula 2.4 acima será realizado em 01 (uma) parcela, com vencimento até **10/04/2021**. O pagamento ocorrerá através de transferência bancária em conta corrente de titularidade da **LOCADORA**, servindo o comprovante de depósito como recibo para todos os efeitos legais, conforme conta corrente abaixo indicada:
- Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência nº. 3148, conta corrente nº. 1530-8, de titularidade de AGB Empreendimentos e Participações Limitada, inscrita no CNPJ/MF nº. 12.543.705/0001-34.
- 2.6. No caso de mora ou inadimplemento no pagamento de qualquer dos valores pactuados neste Distrato, nas datas aprazadas, arcará a **LOCATÁRIA** com os mesmos encargos do Contrato, calculados sobre os valores eventualmente devidos, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato.
- 2.7. Portanto, face à entrega do Imóvel e suas chaves, bem como assinatura do presente Distrato, a **LOCADORA** dá e concede à **LOCATÁRIA** a mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação quanto ao Contrato ora distratado e entrega do Imóvel, para nada mais exigir, judicial ou extrajudicialmente, quanto às obrigações assumidas na locação ora distratada, salvo em relação às Cláusulas 1.2, 2.4 e 2.7.1 abaixo.



2.7.1. Não obstante o quanto disposto na Cláusula 2.3 acima, a quitação indicada no Cláusula 2.1, 2.2 e 2.7 deste Distrato também não engloba obrigações pecuniárias relativas aos encargos contratuais, decorrentes das responsabilidades assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato (dentre elas, tributos relativos ao Imóvel (IPTU) seus consectários e eventuais multas de mora, despesas de consumo relativo a água e esgoto, gás e energia elétrica) e que, por ventura, estejam em aberto, venham a ser lançados pelos respectivos credores e beneficiários, e cujos fatos geradores da cobrança tenham ocorrido entre a data de início da vigência do Contrato até 26/03/2021 (ou seja, como salientado alhures, período em que a **LOCATÁRIA** foi usuária do Imóvel). Portanto, neste caso, referidos encargos continuarão a ser de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, e por esta (se devidos) deverão ser pagos e liquidados, na eventualidade de exigência destes pela respectiva entidade arrecadadora, credores e/ou concessionárias do respectivo serviço público.

2.8. Ficam integralmente distratados e revogados todos e quaisquer acordos firmados (sejam eles expressos e/ou verbais) entre a **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, aplicando-se ainda ao dispositivo aqui tratado todo e qualquer instrumento eventualmente celebrado entre as Partes, e que tenham o mesmo objeto do Contrato, nada tendo quaisquer das contratantes nada mais a reclamar, seja em juízo ou fora dele.

3. DA INCORPORAÇÃO DE BENFEITORIAS E EQUIPAMENTOS AO IMÓVEL

3.1. A partir da entrega de chaves do Imóvel (portanto, 26/03/2021), restarão incorporados ao Imóvel e, portanto, passando a pertencer à **LOCADORA**, a título de dação e pagamento, nos termos da Cláusula 2.4.1 acima, aquelas benfeitorias móveis/equipamentos indicados e arrolados no Anexo I do presente Distrato, nominado “**Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel**”.

3.1.1. A **LOCADORA** se compromete e se obriga a assinar todos e quaisquer documentos necessários a consecução do quanto disposto na Cláusula 3.1 acima, bem como arcará, se for o caso, com quaisquer pagamentos decorrentes do implemento da referida disposição, inclusive, mas não se limitando, quando ao pagamento de impostos, se devidos.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

4.1. Os dispositivos aludidos neste instrumento consubstanciam e representam a totalidade dos entendimentos entre as Partes referente ao seu objeto, substituindo todas e quaisquer comunicações prévias, verbais ou escritas sobre o assunto, eventualmente mantidas entre as Partes.

65
2

- 4.2. As Partes, conjuntamente, estão cientes de que todas as declarações feitas neste Distrato são verdadeiras, ficando certo, todavia, que a ineficácia das mesmas poderá implicar em responsabilidades civis e criminais daí decorrentes.
- 4.3. A quitação geral aludida neste Distrato e outorgada pela **LOCADORA** em favor da **LOCATÁRIA** e **FIADORA** se opera de maneira plena, geral e irrevogável, sem ressalva de qualquer natureza ou limitação temporal, englobando, repita-se, todas e quaisquer obrigações (sejam de dar ou de fazer) assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato.
 - 4.3.1. Ainda, para os fins deste Contrato, os **INTERVENIENTES ANUENTES** responderão, frente à **LOCATÁRIA**, de forma solidária quanto a todas obrigações e declarações assumidas neste pacto pela **LOCADORA**, ratificando todos os seus termos, inclusive, mas não se limitando, a outorga, em favor da **LOCATÁRIA** e **FIADORA**, da mais ampla, plena, geral e irrevogável quitação em relação a todas as obrigações então entabuladas no Contrato ora distratado.
- 4.4. O presente Distrato é tido como ato jurídico perfeito e acabado, consumado, irrevogável e irretratável, vedado o direito a arrependimento, representando o entendimento integral das Partes em relação à integralidade de suas relações, obrigando **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, seja a qualquer título for, seus administradores, sócios, procuradores e sucessores, representando o presente pacto título executivo extrajudicial, nos termos da Lei nº. 13.105/2015 (o “Código de Processo Civil”).
- 4.5. As Partes declaram que leram e compreenderam este Distrato, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que a composição ora entabulada reflete as condições discutidas e negociadas, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 da Lei 10.406/2002 (o “Código Civil Brasileiro”).
- 4.6. As Partes declaram e reconhecem, de comum acordo, incluindo as testemunhas, pela formalização do presente Distrato por meio eletrônico e digital, como válida e plenamente eficaz, estabelecida com a assinatura eletrônica ou certificação digital em plataforma disponibilizada pela **LOCATÁRIA**, nos termos da ICP-BRASIL, conforme disposto pelo artigo 10 da Medida Provisória nº2.200/2001, bem como, nos termos do artigo 225 do Código Civil Brasileiro.
- 4.7. Como já previsto na Cláusula 24.1 do Contrato as Partes elegem e ratificam o Foro da Comarca da Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda deste Distrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

66
TJ

ANEXO I

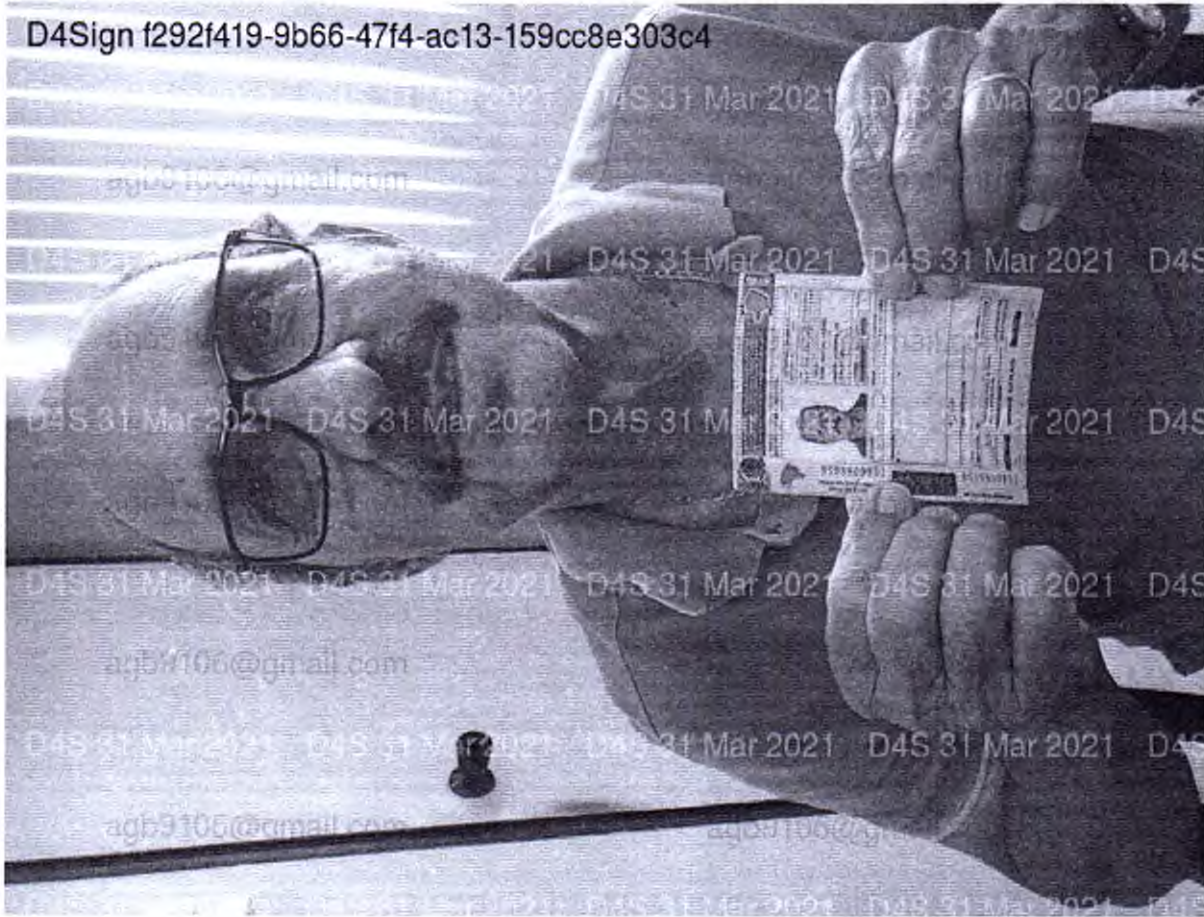
- Rol de Benfeitorias Móveis e Equipamentos do Imóvel, anexo do Distrato, datado de 26/03/2021, ao Contrato De Locação Para Fins Não Residenciais, datado de 01/11/2014, celebrado entre AGB Empreendimentos E Participações Limitada (na qualidade de "Locadora"), Editora E Distribuidora Educacional S.A. (na qualidade de Locatária), Pitágoras - Sistema De Educação Superior Sociedade Limitada (na qualidade de Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues (na qualidade de Intervenientes Anuentes)

Descrição	Quantidade	Valor Residual	Valor Total
Ar condicionado 36.000 BTUs - bifásico	35	2.010,00	70.350,00
Ar condicionado 48.000 e 58.000 BTUs - trifásico	65	2.170,00	141.050,00
Ar condicionado VRF 48.000 e 60.000 BTUs	4	2.170,00	8.680,00
Elevador	3	10.000,00	30.000,00
Plataforma	1	10.000,00	10.000,00
			260.080,00



Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



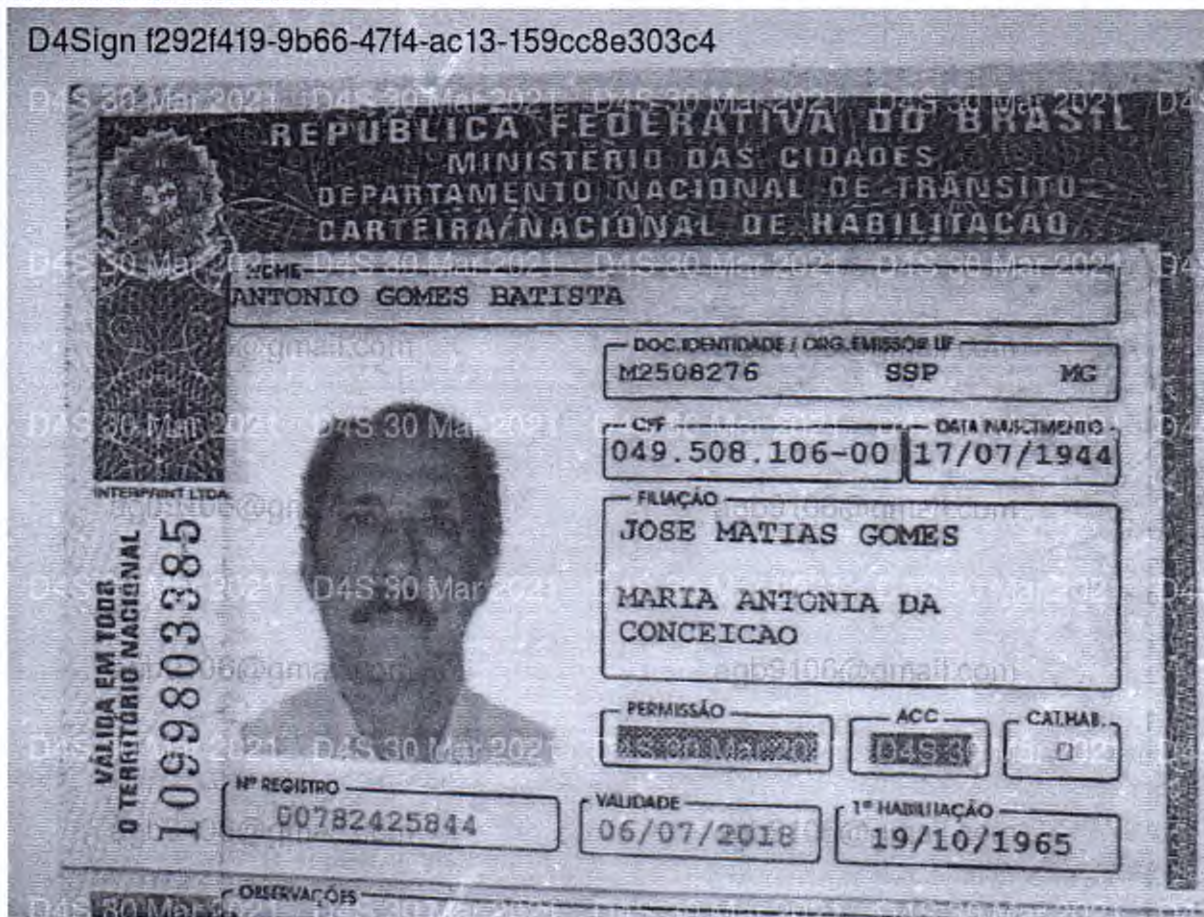
D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA (5982074) 2101 06140 x6.2452.0120738/2023-18 / pg. 734

Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

67
m

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01 Art. 1ºº 3º



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CPF
049.508.106-00

DATA NASCIMENTO
17/07/1944

FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA CONCEICAO

INTERPRINT LTOA

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1099803385

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.
D

Nº REGISTRO
00782425844

VALIDADE
06/07/2018

1ª HABILITAÇÃO
19/10/1965

OBSERVAÇÕES

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA (5082074) 2/01 6E140.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 736

Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

67
TJ

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verifica5>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, §2



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

Batista
ASSINATURA DO PORTADOR

PROIBIDO PLASTIFICAR
1099803385

LOCAL: IPATINGA, MG DATA EMISSÃO: 07/07/2015

Andrea Vacchiano
Diretora Detran/ MG
60156610204
MG475740130
ASSINATURA DO EMISSOR

DETRAN - MG (MINAS GERAIS)

D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S 31 Mar 2021 D4S

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA (5962674) em 22/09/2023 às 17:59:01. SEI nº 16.2452.0120738/2023-18 / pg. 738



69
j

Signatário **ANTONIO GOMES BATISTA** (agb9106@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME
ANTONIO GOMES BATISTA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR UF
M2508276 SSP MG

CPF
049.508.106-00 DATA NASCIMENTO
17/07/1944


FILIAÇÃO
JOSE MATIAS GOMES
MARIA ANTONIA DA CONCEICAO

PERMISSÃO ACC CAT. HAB.
[PERMISSÃO] [ACC] [D]

Nº REGISTRO
00782425844 VALIDADE
06/07/2018 1º HABILITAÇÃO
19/10/1965

OBSERVAÇÕES

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
1099803385



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 1ºº, §2º



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4

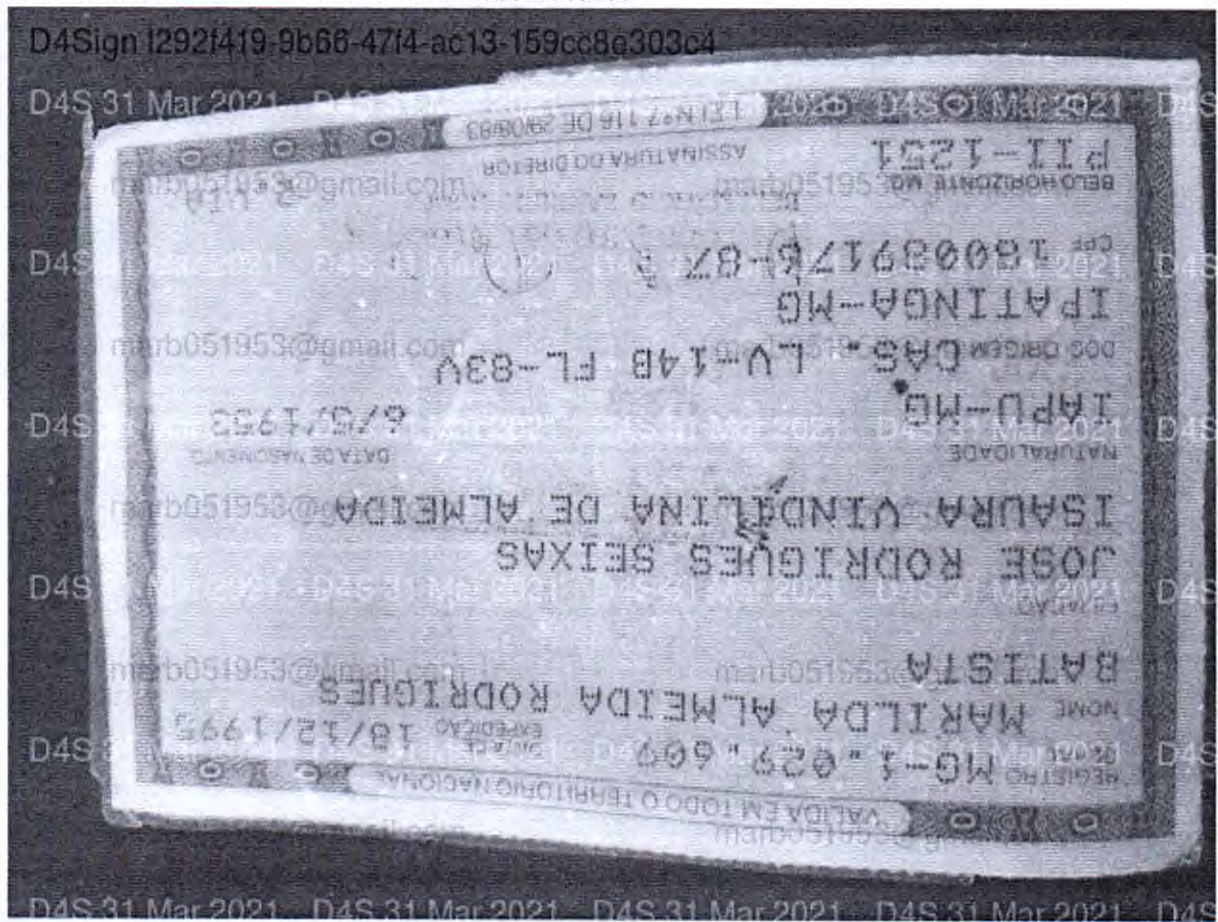


D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA em 22/09/2023 às 17:59:01. GE 140.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 740

Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:

20
/



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/01, Art. 10º, II



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

Signatário **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA** (marb051953@gmail.com) registrou o documento abaixo no momento da assinatura:



D4Sign f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 - Para confirmar as assinaturas acesse <https://secure.d4sign.com.br/verificar>
Documento assinado eletronicamente por HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA (5062674) em 22/09/2023 às 17:59:01. SEI nº 16.2452.0120738/2023-18 / pg. 742



Número do documento: 2309221758370050009993015223
<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2309221758370050009993015223>
Assinado eletronicamente por: HUBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:01

2021-0326 - Distrato AGB - Ipatinga final pdf
Código do documento f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4



Assinaturas

- | | | |
|--|---|--|
| | Juliana Dantas Godim dos Santos
juliana.godim@cogna.com.br
Aprovou | |
| | ANTONIO GOMES BATISTA
agb9106@gmail.com
Assinou como parte e apresentou documento com foto | |
| | Samir Martins Maluf
samirm@kroton.com.br
Assinou como parte e fiador | |
| | Hylton Olivieri
hylton.olivieri@kroton.com.br
Assinou como parte e fiador | |
| | ANTONIO GOMES BATISTA
agb9106@gmail.com
Assinou como interveniente e apresentou documento com foto | |
| | MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA
marb051953@gmail.com
Assinou como interveniente e apresentou documento com foto | |
| | Danielli Gimenes Lima Silva
danielli.silva@kroton.com.br
Assinou como testemunha | |
| | Maria Aparecida Carlos Ricarte
maria.ricarte@kroton.com.br
Assinou como testemunha | |
| | Juliana Dantas Godim dos Santos
juliana.godim@cogna.com.br
Aprovou | |

Eventos do documento

26 Mar 2021, 12:15:50

Documento número f292f419-9b66-47f4-ac13-159cc8e303c4 **criado** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email :juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-26T12:15:50-03:00

30 Mar 2021, 13:01:29

Lista de assinatura **iniciada** por JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:29-03:00

30 Mar 2021, 13:01:47

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 25494) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-03-30T13:01:47-03:00

30 Mar 2021, 17:12:32

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:32-03:00

30 Mar 2021, 17:12:42

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9). Email: juliana.godim@cogna.com.br. **ALTEROU** o signatário **agb91406@gmail.com** para **agb9106@gmail.com** - DATE_ATOM: 2021-03-30T17:12:42-03:00

31 Mar 2021, 11:09:18

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como parte** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 55058) - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T11:09:18-03:00

31 Mar 2021, 12:00:00

SAMIR MARTINS MALUF **Assinou como parte e fiador** (Conta 41557c4d-648d-4914-96b8-382f32ebed3e) - Email: samirm@kroton.com.br - IP: 177.95.37.139 (177-95-37-139.dsl.telesp.net.br porta: 54184) - Documento de identificação informado: 707.498.093-53 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:00:00-03:00

31 Mar 2021, 12:03:45

HYLTON OLIVIERI **Assinou como parte e fiador** (Conta dc28f577-763a-4d6f-bdf0-9d5ff8cb89a5) - Email: hylton.olivieri@kroton.com.br - IP: 189.103.224.36 (bd67e024.virtua.com.br porta: 8890) - Documento de identificação informado: 181.499.738-50 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:03:45-03:00

31 Mar 2021, 12:33:34

ANTONIO GOMES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: agb9106@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 20492) - Geolocalização: -19.475729599999998 -42.5302794 - Documento de identificação informado: 049.508.106-00 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:33:34-03:00

31 Mar 2021, 12:42:53

MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA **Assinou como interveniente** - Email: marb051953@gmail.com - IP: 170.239.99.18 (170-239-99-18.supranet.com.br porta: 23160) - Geolocalização: -19.4757014 -42.5302679 - Documento de identificação informado: 180.089.176-87 - DATE_ATOM: 2021-03-31T12:42:53-03:00

31 Mar 2021, 13:04:19

DANIELLI GIMENES LIMA SILVA **Assinou como testemunha** - Email: danielli.silva@kroton.com.br - IP: 187.119.227.11 (ip-187-119-227-11.user.vivozap.com.br porta: 19416) - Geolocalização: -23.534465662516318

-46.688041025650314 - Documento de identificação informado: 336.653.168-12 - DATE_ATOM:
2021-03-31T13:04:19-03:00

31 Mar 2021, 13:49:19

MARIA APARECIDA CARLOS RICARTE **Assinou como testemunha** (Conta ae9106f6-d77e-41d4-bc2c-a10fd34aec9e) - Email: maria.ricarte@kroton.com.br - IP: 189.120.76.227 (bd784ce3.virtua.com.br porta: 38422) - Documento de identificação informado: 343.555.848-28 - DATE_ATOM: 2021-03-31T13:49:19-03:00

02 Apr 2021, 04:14:43

JULIANA DANTAS GODIM DOS SANTOS **Aprovou** (Conta 178c2fcc-95b8-471f-b93b-3764417007e9) - Email: juliana.godim@cogna.com.br - IP: 93.8.164.53 (53.164.8.93.rev.sfr.net porta: 45736) - Documento de identificação informado: 326.349.398-17 - DATE_ATOM: 2021-04-02T04:14:43-03:00

Hash do documento original

(SHA256):07f1f0ce7f598dec6895adafc2a4ddd510bb993e92607a2aeb9dca094372e83b

(SHA512):3822e15a25f033a6e4e772ff6cd555a44b7e3a72dd21817dab7833e0da95d70e2c491f4cfce7a8367bbf6811e3dcb819c4806b11ae6aae58b4e12d9eb3b4fc9f

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign



13
AV

CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado,

- (I) **AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 12.543.705/0001-34, com sede na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante referida simplesmente por **LOCADORA**;

De outro lado,

- (II) **EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 38.733.648/0001-40, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 3º andar, Sala nº. 03, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **LOCATÁRIA**;

Ainda,

- (III) **PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.239.470/0001-09, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Santa Madalena Sofia, nº. 25, 4º andar, Sala nº. 05, Bairro Vila Paris, CEP 30.380-650, neste ato representada na forma de seu Contrato Social e Procuradores nomeados (nos termos da Procuração Particular datada de 04/07/2014), doravante referida simplesmente por **FIADORA**;

E por fim,

- (IV) **ANTÔNIO GOMES BATISTA**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 2.508.276 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 049.508.106-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA**, brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 1.029.609 SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº. 180.089.176-87, residentes e domiciliados na Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, na Rua Machado de Assis, nº. 27, Bairro Cidade Nobre, CEP 35.162-386, doravante referidos conjunta e indistintamente simplesmente por **INTERVENIENTES ANUENTES**;

Sendo **LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, individualmente, denominadas "Parte" e, conjuntamente, "Partes";

CONSIDERANDO QUE:



- a) A **LOCATÁRIA**, empresa cujo objeto social, dentre outros, constitui o desenvolvimento de atividades de ensino superior, e pretende desenvolver suas atividades educacionais nos imóveis matriculados sob os números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167, 19.168, 19.169 e 19.170, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (conjuntamente designados, o "Imóvel"), do qual a **LOCADORA** é proprietária, nos termos da Cláusula 1.1 abaixo, onde criará, durante a vigência do Contrato (abaixo definido) um Fundo de Comércio significativo, estando vinculada perante seus alunos e órgãos oficiais na manutenção de seu regular funcionamento no local, sendo que a sua permanência na posse mansa e pacífica do aludido Imóvel pelo período de vigência estipulado neste pacto, sob as exatas e integrais condições jurídicas e comerciais aqui aludidas foi condição essencial para que o presente negócio jurídico pudesse ocorrer;
- b) A **LOCADORA** também reconhece que a **LOCATÁRIA** somente teve interesse em locar o Imóvel, desde que tivesse segurança jurídica de que o período contratado da presente locação fosse vigorar na forma e condições ora pactuadas, sem qualquer solução de continuidade, com as garantias expressas prestadas pela **LOCADORA** de inexistência de qualquer risco jurídico e/ou contingência contra ela, **LOCADORA**, ou antecessores registrares do Imóvel e que venha ou possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da presente locação e posse mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** sobre o Imóvel, durante todo o período de vigência deste Contrato, condição e garantia esta que, se não existisse, não teria levado a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente negócio jurídico;
- c) Que as declarações referenciadas na consideração "b" acima serão ratificadas por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), tal como disposto na Cláusula Vigésima deste pacto, condição essencial para que o negócio jurídico aqui referenciado pudesse ser celebrado;
- d) A análise da viabilidade econômica das atividades que serão desenvolvidas no Imóvel pela **LOCATÁRIA** e, portanto, seu interesse em realizar o presente negócio, encontra-se calcada principalmente em 03 (três) premissas inafastáveis, a saber: (i) perspectiva de desenvolvimento de suas atividades de ensino superior nas dependências do Imóvel, pelo prazo integral de vigência deste pacto, ou seja, período mínimo de 120 (cento e vinte) meses; (ii) a autorização neste ato concedida pela **LOCADORA** para que a **LOCATÁRIA** possa livremente, nos termos e limites impostos neste pacto, promover quaisquer obras de adequação/expansão/benfeitorias/adaptações no Imóvel com a finalidade de atender as necessidades exigidas para o desenvolvimento de suas atividades, de forma a expandir o número de seus alunos e sua operação, benfeitorias estas que, respeitadas as especificidades delimitadas neste instrumento, restarão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente após o decurso da vigência da locação, e (iii) a possibilidade de manter o valor do aluguel que, salvo pela correção monetária ajustada na Cláusula 4.1.1 abaixo, não sofrerá, apenas e tão somente durante o



Ratificadas
Batista

74
2

período de vigência do Prazo Inicial da locação (abaixo definido), qualquer outra alteração, revisão ou realinhamento, visando assegurar, de maneira inequívoca, o retorno dos investimentos que serão realizados pela **LOCATÁRIA** para o exercício de suas operações no Imóvel;

- e) A **LOCADORA** tem ciência de que a **LOCATÁRIA** somente celebrou o presente pacto com a finalidade precípua de que lhe fosse assegurada a manutenção da locação sem solução de continuidade, durante todo o período contratado, de forma que a locação aqui objetivada vigorasse na forma, condições jurídicas e comerciais aqui pactuadas, não sendo admitindo, reciprocamente, durante o período de vigência deste Contrato, qualquer espécie de revisão, reajuste ou alteração do aluguel definido pelas Partes, condição essencial ao presente negócio e, neste ato, assegurada e garantida pela **LOCADORA** em favor da **LOCATÁRIA**;
- f) A **LOCADORA** reconhece, não fossem as características e condições específicas indicadas no presente pacto, com garantia de integral cumprimento pela **LOCADORA**, e que atendem as necessidades operacionais, financeiras e econômicas da **LOCATÁRIA** no tocante ao desenvolvimento de suas atividades nas dependências do Imóvel, a **LOCATÁRIA** não teria interesse em dar seguimento no presente negócio;
- g) As necessidades específicas de cada contratante em relação ao presente negócio, notadamente a intenção de ambas as Partes em fazer cumprir e viabilizar integralmente o pacto aqui avençado, de forma a possibilitar a cada Parte a recuperação de seus investimentos, **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** declaram expressamente que, face à mútua renúncia de direitos ajustada neste Contrato, afastam e renunciaram, voluntária e irrevogavelmente, a aplicabilidade para o presente pacto, de parte das disposições constantes da Lei nº. 8.245/91 (a “Lei de Locações”), especificamente no que se refere à ação revisional de aluguel, notadamente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 do referido dispositivo legal;

ASSIM SENDO, as Partes têm entre si, justo e acertado, celebrar o presente Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (o “Contrato”), que será integralmente regido pelas cláusulas, condições e estipulações adiante ordenadas, a saber:

1. DO IMÓVEL E DO OBJETO

1.1. A **LOCADORA** declara ser legítima possuidora e detentora dos direitos aquisitivos exclusivos, a justo título, livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus e gravames, dúvidas, dívidas, pendências, encargos, ações reais ou pessoais reipersecutórias, inclusive tributos, taxas, impostos devidos ou em atraso, inclusive contingências judiciais, do Imóvel acima definido, situado no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, no Bairro Cidade Nobre, distrito de Barra Alegre, objeto das matrículas imobiliárias números 19.107, 19.108, 19.109, 19.110, 19.111, 19.167,



3

19.168, 19.169 e 19.170, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.1. O Imóvel contempla uma área de terreno de aproximadamente 3.316,00 m², e com área construída de aproximadamente 15.124,18 m² (a "Área Construída Precedente"). Salvo se não verificada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), por convenção contratual estabelecida entre as Partes, caberá à **LOCATÁRIA** promover, à sua exclusiva diligência e expensas, a conclusão dos trâmites necessários a objetivar a regularização da Área Construída Precedente, compreendendo tal trâmite: (i) a obtenção de CND de Obras do INSS; (ii) a obtenção de CND de Obras ISS perante a Municipalidade; (iii) expedição de "Habite-se" e (iv) averbação de área construída perante o Cartório de Registro de Imóveis.

1.1.1.1. Tendo em vista que foi a **LOCADORA** quem erigiu a Área Construída Precedente, constituirá obrigação inafastável dela, **LOCADORA**, firmar/assinar todos os documentos, formulários e requerimentos legais/administrativos necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 acima, e que venham a ser exigidos pelos órgãos públicos e autoridades (quer sejam Prefeituras, Cartórios de Registro de Imóveis, INSS, dentre outros).

1.1.1.2. Ainda, constituirá obrigação exclusiva da **LOCADORA** franquear à **LOCATÁRIA** todos os documentos relacionados às obras da Área Construída Precedente e fornecedores que a ela foram vinculados, também necessários à execução da regularização referenciada na Cláusula 1.1.1 - incluindo mas não se limitando a - quais sejam: folhas de pagamentos, comprovantes de pagamento de encargos sociais (incluindo-se nestes comprovantes e declarações de recolhimentos de tributos de sua responsabilidade - INSS, ISS, FGTS, GFIP, sempre vinculados à matrícula CEI da obra da Área Construída Precedente), notas fiscais de prestação de serviços, escrita fiscal, dentre outros.

1.1.1.3. Os requerimentos, formulários e documentos referenciados na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 sempre deverão ser franqueados pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** no menor prazo possível, não podendo extrapolar 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de solicitação formal da **LOCATÁRIA**.

1.1.1.4. A inércia ou mora da **LOCADORA** em fazer cumprir o quanto disposto na Cláusula 1.1.1.1 e 1.1.1.2 acima constituirá grave infração contratual.

1.1.2. Neste ato, por força do presente Contrato, a **LOCADORA** dá e cede em locação à **LOCATÁRIA** o Imóvel.



4

Batiste
Batisto



1.1.3. Declara a LOCADORA que o Imóvel objeto do presente Contrato foi por ela havido mediante conferência de bens imóveis para integralização de capital social em data de 04/09/2010, nos termos do Contrato de Constituição de AGB Empreendimentos e Participações Ltda, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais em 17/09/2010 sob o nº. 3120892838-9, protocolo nº. 10/502.997-1, não levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

1.1.3.1. Por ocasião da efetiva transferência do Imóvel ao domínio da LOCADORA, representado pelo registro do instrumento citado na Cláusula 1.1.3 à margem das matrículas imobiliárias do Cartório de Registro de Imóvel de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (registro este que deverá ser concluído pela LOCADORA, inequivocamente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contatos da assinatura do presente Contrato).

1.1.3.2. Ainda, em função do quanto disposto na Cláusula 1.1.3, os INTERVENIENTES ANUENTES no introito qualificados, neste ato, anuem integralmente todos os termos e condições da presente locação, se obrigando, de maneira inafastável, a respeitarem integralmente os termos consignados no Contrato.

2. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. As Partes declaram e reconhecem que, de acordo com a conformação do Imóvel, este se destinará exclusivamente à instalação, manutenção, operação e gestão de instituição de ensino a ser oportunamente operada pela LOCATÁRIA (a "Destinação do Imóvel Locado").

2.2. A LOCADORA declara não possuir conhecimento técnico de que, atualmente, hajam restrições de caráter urbanístico, de zoneamento, administrativo, ambiental, sanitário, viário e de segurança ao desenvolvimento das atividades que a LOCATÁRIA pretender operar no Imóvel, óbices estes que, oportunamente, serão verificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), nos termos da Cláusula Vigésima.

3. PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO E RENOVAÇÃO

3.1. Observada a Condição Resolutiva (abaixo definida) indicada na Cláusula Vigésima, a locação do Imóvel é celebrada pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início de sua vigência em 01/11/2014 e término em 31/10/2024 (o "Prazo Inicial"). Salvo disposição em contrário indicada na legislação que disciplina o presente negócio, fica expressamente convencionado que a LOCADORA não poderá reaver o Imóvel ou denunciar o presente Contrato antes do decurso do Prazo Inicial, nos termos do artigo 4º da Lei de Locações.



5

3.1.1. Portanto, a partir da data de assinatura do presente Contrato, fica a LOCATÁRIA expressamente autorizada pela LOCADORA a acessar livremente as dependências do Imóvel para que sejam realizadas vistorias acompanhadas (inclusive, se for o caso, por representantes do MEC - Ministério da Educação), medições, estudos para a realização de eventuais adequações do Imóvel locado para obras de adequação, tudo visando o planejamento para a instalação de suas operações e ocupação, e também a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida).

3.2. Findo o Prazo Inicial, ficará facultado à LOCATÁRIA o exercício de opção de renovação automática do presente Contrato, devendo, para tanto, encaminhar à LOCADORA notificação expressa neste sentido, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias anteriores ao término da vigência do Prazo Inicial da locação, mantendo-se inalteradas, no prazo de prorrogação da locação, as Cláusulas e condições então vigentes para este Contrato, salvo se os dispositivos contratuais aqui entabulados regrarem expressamente de forma diversa, sendo facultado à LOCADORA vir a propor a revisão do valor do Aluguel Base então vigente por ocasião da renovação contratual. Ainda, por ocasião da renovação contratual, entabulam as Partes que se aplicarão todos os dispositivos legais contidos na Lei de Locações e cuja aplicabilidade tenha sido objeto de renúncia no presente Contrato, para o Prazo Inicial da Locação.

4. VALOR DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1. Pelo presente Contrato, o valor do aluguel mensal do Imóvel (o "Aluguel Base") será devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA, na forma e limites indicados no quadro abaixo, a saber:

Item	Competência de Aluguel Base	Aluguel Base Devido
1	Do 1º mês de vigência até o 6º mês de vigência do Contrato	A LOCATÁRIA gozará de carência integral quanto ao pagamento do Aluguel Base
2	Do 7º mês de vigência do Contrato em diante	O Aluguel Base será de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), adicionado do percentual de reajuste na data base contratual, a cada período de 12 (doze) meses

4.1.1. O Aluguel Base será reajustado anualmente através do índice de reajuste IGP-M/FGV, calculado sempre tendo como data base o mês de novembro (será considerada a variação positiva do índice IGP-M/FGV acumulado entre o período de novembro a outubro de cada ano de vigência do Contrato), não havendo para esse período a concessão de nenhum desconto ou



6

abono, por razão alguma. Portanto, o novo valor reajustado será devido para o Aluguel Base do mês de **novembro** de cada ano de vigência da locação, a iniciar em **novembro/2015**, e a sua liquidação/depósito ocorrerá a partir do mês de **dezembro** de cada ano de vigência do Contrato, a iniciar em **dezembro/2015**.

4.1.2. Na hipótese de extinção do IGP-M/FGV ou impossibilidade legal de sua aplicação para as finalidades acima colimadas, vigorará entre as Partes o índice de preços que vier a oficialmente substituí-lo; ainda, na sua falta, **LOCATÁRIA** e **LOCADORA** definirão, em boa fé e de comum acordo, o índice de reajuste que será aplicável a este Contrato.

4.2. O Aluguel Base deverá ser pago até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido (a "**Data de Vencimento**"), mediante depósito na conta bancária de titularidade exclusiva da **LOCADORA**, abaixo indicada, valendo o comprovante do depósito assim feito, como prova da respectiva quitação:

- **Banco Caixa Econômica Federal S.A. (104), agência n°. 3148, conta corrente n°. 1530-8, de titularidade de AGB Empreendimentos e Participações Limitada, inscrita no CNPJ/MF n°. 12.543.705/0001-34.**

4.3. Vencido e não pago até o dia determinado neste Contrato, o Aluguel Base será acrescido de: (a) juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês; (b) correção monetária de acordo com a variação do IGP-M/FGV, até a data do efetivo pagamento; e (c) multa moratória fixada em 1% (um por cento) até 30 (trinta) dias e 2% (dois por centos) a partir do 31° (trigésimo primeiro) dia sobre o valor total da obrigação em atraso, tudo calculado *pro rata die*, salvo em relação à multa moratória, que sempre será fixa.

5. DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

5.1. Durante a vigência do Prazo Inicial da locação, correrão por conta da **LOCATÁRIA**, ainda quando lançados em nome da **LOCADORA**, os encargos adiante listados, incidentes sobre o Imóvel, a saber: (i) aqueles, por mais específicos que sejam, necessários ao seu funcionamento, administração, segurança, conservação, limpeza, obras, reparo e manutenção; e (ii) o tributo IPTU que sobre o Imóvel incida ou venha incidir, as despesas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, a serem pontualmente pagas pela **LOCATÁRIA** diretamente aos prestadores/concessionárias ou demais entidades arrecadoras envolvidas.

5.1.1. Serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA** todas as multas provenientes do não pagamento ou do atraso no pagamento de encargos de sua responsabilidade, desde que tais multas não tenham sido originadas por atos ou omissões da **LOCADORA**.



7

5.2. Os tributos, despesas e irregularidades de qualquer natureza incidentes sobre o Imóvel - incluindo, mas não se restringindo a problemas ambientais - não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (abaixo definida), cujos fatos geradores sejam correspondentes a períodos anteriores ao início da vigência do Prazo Inicial da locação, serão de responsabilidade exclusiva da LOCADORA (e por ela deverão ser pagos/quitados), ainda que sua cobrança, lançamento ou vencimento venha a ocorrer em data posterior ou em nome de terceiros.

6. DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

6.1. Durante o prazo do Contrato, considerando: (i) a viabilidade econômica da instalação das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel; (ii) as condições comerciais personalíssimas indicadas pelas Partes neste Contrato, dentro do prazo estipulado para esta locação; (iii) que a LOCATÁRIA, observada a superação da Condição Resolutiva (abaixo definida) realizará investimentos significativos em benfeitorias no Imóvel, às suas expensas, nos termos do que reza a Cláusula Décima Primeira, benfeitorias estas que somente se incorporarão ao Imóvel ao final do Prazo Inicial deste Contrato (observado o quanto disposto na Cláusula 11.2.1); e ainda (iv) que a LOCADORA indicou e estabeleceu o Aluguel Base (e que representa a remuneração integral da LOCADORA pelo uso e gozo do Imóvel pela LOCATÁRIA, durante todo o curso de vigência desta locação), as Partes, de comum acordo e mutuamente, visando o cumprimento integral por cada contratante de todas as obrigações pactuadas e previstas neste ajuste, renunciam expressamente ao direito de promover a revisão do Aluguel Base durante todo o período de vigência da presente locação, afastando voluntária e irrevogavelmente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações, não havendo o que se falar, durante o período do Prazo Inicial de vigência desta locação, em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel.

6.2. Em relação à renúncia ao direito pelas Partes indicada na Cláusula 6.1, aplica-se, para todos os fins de direito, a inteligência do § 1º do artigo 54-A da Lei de Locações.

7. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. A LOCADORA obriga-se a garantir a posse mansa e pacífica do Imóvel à LOCATÁRIA, durante a vigência deste Contrato, respeitando a Destinação do Imóvel Locado pela LOCATÁRIA, garantindo-lhe livre e pleno acesso às dependências do Imóvel, ainda que não superada a Condição Resolutiva, sob pena de incorrer em grave infração contratual, sujeita às penalidades estipuladas neste pacto.

7.2. Caso a LOCATÁRIA seja autuada, notificada ou penalizada pelo Poder Público, ou obrigada a interromper, a qualquer tempo e por qualquer período, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão de quaisquer fatos



8

Handwritten signature: Sabina Batista



que sejam de responsabilidade da LOCADORA, devidamente comprovados, poderá a LOCATÁRIA rescindir o Contrato, sem que seja devido qualquer valor a título de multa e/ou indenização em favor da LOCADORA.

7.3. Caso a LOCATÁRIA seja obrigada a interromper, ainda que temporária ou parcialmente, suas atividades no Imóvel, em razão do não cumprimento de obrigações assumidas pela LOCADORA ou em decurso da inexecução das declarações e garantias prestadas neste pacto, ficará a LOCADORA sujeita ao pagamento de multa diária não compensatória no montante total correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base (incidente até a data do normal reestabelecimento de suas atividades), que poderá ser imediatamente compensada pela LOCATÁRIA com o valor de aluguel devido à LOCADORA, sem prejuízo da LOCATÁRIA, optar pela rescisão do Contrato, livre do pagamento de qualquer multa ou penalidade.

8. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. São obrigações da LOCATÁRIA:

8.1.1. Efetuar o pagamento do Aluguel Base nas datas devidas, nos termos da Cláusula Quarta, realizando todas as retenções de tributos e encargos devidos pela LOCADORA incidentes sobre tais valores que eventualmente sejam exigidos pela legislação tributária;

8.1.2. Utilizar o Imóvel para os fins estabelecidos neste Contrato;

8.1.3. Devolver o Imóvel ao término da vigência deste Contrato com suas instalações em condições de funcionamento ou na mesma situação que foi recebido (em caso de não superação da Condição Resolutiva), conforme Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico, nos termos da Cláusula 9.2, ressalvados os desgastes naturais decorrentes de seu uso (artigo 23, III da Lei de Locações), incluindo eventuais benfeitorias introduzidas pela LOCATÁRIA (se estas vierem a ser executadas pela LOCATÁRIA no curso da vigência desta locação);

8.1.4. Entregar à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Imóvel emitidas pelas autoridades públicas; e

8.1.5. Pagar os encargos da locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Imóvel, desde que os fatos geradores ocorram a partir da data de início da vigência do Prazo Inicial da locação, tudo na forma do que estipulado na Cláusula Quinta.

8.2. Ainda, é vedado à LOCATÁRIA:

8.2.1. Manter, em qualquer das dependências do Imóvel, inclusive em sua área não construída, material inflamável, explosivo ou corrosivo;



6

8.2.2. Praticar ato que prejudique a higiene, a estética, o conceito ou a segurança do Imóvel locado e de sua área construída, bem como a tranquilidade da vizinhança;

8.2.3. Utilizar o Imóvel em desrespeito às normas ou posturas municipais;

8.2.4. Utilizar o Imóvel para fins diversos do objeto da locação.

9. VISTORIA E ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

9.1. A **LOCADORA** declara e garante que o Imóvel se encontra em perfeitas condições de atender e suportar as modificações necessárias à adequação da Destinação do Imóvel Locado, observado, neste tocante, a necessidade de adaptações e benfeitorias que serão introduzidas pela **LOCATÁRIA**, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira.

9.2. Constam do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico (**Anexo I**) as condições gerais e atuais da área locada, e estado em que a mesma está sendo mantida pela **LOCADORA** até a presente data, e entregue à **LOCATÁRIA**.

9.2.1. Finda, resilida ou rescindida a presente locação, as partes vistoriarão o Imóvel a fim de verificar se a área locada está nas mesmas condições em que foi entregue, como constante do Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico firmado, salvo se realizadas/introduzidas benfeitorias, observando-se, neste tocante, as prerrogativas facultadas à **LOCATÁRIA** para a entrega do Imóvel, nos termos indicados na Cláusula Décima Primeira deste pacto.

10. DA GARANTIA

10.1. Também comparece na presente locação a **FIADORA** no intróito qualificada, que assume, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, na condição de fiadora, a obrigação de realizar tempestivamente o pagamento do Aluguel Base e encargos contratuais devidos, nos termos deste Contrato.

11. DAS BENFEITORIAS E ACESSÕES

11.1. **Benfeitorias Necessárias.** Nos termos e limites indicados na Lei de Locações em relação ao conceito legal de benfeitorias necessárias (cuja responsabilidade pela execução/custeio são dos proprietários de imóveis locados), durante todo o curso deste Contrato serão de responsabilidade da **LOCADORA** os custos integrais para a realização das obras, reparos, manutenção corretiva e/ou substituição relativas às benfeitorias necessárias do Imóvel (ressalvado os efeitos causados pelas benfeitorias



10

78
15

úteis citadas na Cláusula 11.2 introduzidas pela LOCATÁRIA e que tenham nexos causal com problemas constatados), assim consideradas aquelas que se enquadrem, frise-se, na estrita definição legal de benfeitorias necessárias, incluindo (i) quaisquer obras ou reparos relativos à estrutura integral do Imóvel, com vistas a repor ou manter a segurança, solidez e condições de habitabilidade, e ainda (ii) quaisquer obras ou reparos exigidos por lei, decreto, instrução ou qualquer outra forma de regulamentação, editada pelo Poder Público competente.

11.1.1. A recusa ou inércia, por parte da LOCADORA, na realização das obras e reparos descritos na Cláusula 11.1 e que, a critério da LOCATÁRIA, possam resultar em iminência de paralisação, lesão ou risco de lesão às atividades desenvolvidas no Imóvel, obrigará a LOCADORA a responder pelos prejuízos causados e por perdas e danos na forma da legislação civil que rege a espécie. Sem prejuízo do quanto disposto nesta Cláusula, poderá a LOCATÁRIA também optar (para o que, desde já, fica expressamente autorizada pela LOCADORA) em realizar/executar as obras ou reparos necessários, arcando com o custo respectivo e compensando-os com os aluguéis vincendos.

11.2. **Benfeitorias Úteis.** A LOCADORA autoriza, desde já, e por meio do presente Contrato, observado o quanto indicado na Cláusula 11.1, a livre introdução de benfeitorias pela LOCATÁRIA, e que visem à adequação do Imóvel para a utilização objeto da presente locação e necessárias à operação de suas atividades (exemplo, obras que impliquem em eventual aumento/demolição de área construída), incluindo-se mas não se limitando a obras, adaptações, adequações e reformas que vierem a ser necessárias para que a LOCATÁRIA obtenha todas as licenças, alvarás e autorizações para a instalação de suas atividades no Imóvel perante os órgãos públicos competentes e MEC - Ministério da Educação. Os investimentos e benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA serão incorporadas ao Imóvel apenas e tão somente ao final da vigência do Prazo Inicial da locação, sem direito a indenização, retenção, restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.1. Todavia, caso a LOCATÁRIA, voluntariamente, venha a desocupar o Imóvel antes do decurso da vigência do Prazo Inicial da locação, todas as benfeitorias por ela introduzidas passarão a, automaticamente, incorporar o Imóvel, não sendo devido pela LOCADORA à LOCATÁRIA qualquer indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias realizadas.

11.2.2. Para execução do quanto disposto na Cláusula 11.2 acima, a LOCATÁRIA necessitará realizar estudos técnicos mais detalhados com a finalidade de inferir, de maneira apurada, as benfeitorias necessárias à instalação de suas atividades nas dependências do Imóvel, do que a LOCADORA anui e declara possuir exposto conhecimento.

11.3. Ainda, observado o quanto indicado nas Cláusulas acima, as benfeitorias voluptuárias (ou seja, benfeitorias meramente decorativas, e que não afetam a essência da utilização do Imóvel) também poderão ser livremente realizadas pela



Restituir
Restituir



LOCATÁRIA, às suas expensas, e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a vigência deste Contrato, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel.

11.4. Com relação a todas e quaisquer obras, adaptações, adequações, investimentos e reformas a serem executadas no Imóvel pela LOCATÁRIA, estas deverão observar as melhores técnicas disponíveis, especialmente as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas emanadas de autoridades governamentais federais, estaduais e municipais, obrigando-se as Partes, notadamente a LOCADORA, a assinar todos os documentos legais necessários à execução das obras no âmbito deste Contrato.

11.4.1. A recusa da LOCADORA em firmar os documentos legais indicados nas Cláusulas contratuais acima configurará grave infração contratual.

11.5. A LOCADORA concorda expressamente que a LOCATÁRIA poderá devolver o Imóvel no estado em que se encontrar, com todas as modificações feitas nos termos desta Cláusula Décima Primeira, ficando eventuais benfeitorias incorporadas ao Imóvel (exceto as benfeitorias voluptuárias cuja retirada não afete a estrutura e a substância do Imóvel), sendo certo que não haverá a obrigação da LOCATÁRIA restabelecer o Imóvel à situação anterior a quaisquer obras e/ou adaptações realizadas, nem mesmo a obrigação de indenizar a LOCADORA. Da mesma forma, não poderão ser retiradas instalações e equipamentos necessários ao uso do Imóvel, e que pertençam à sua estrutura.

11.6. Observando todas as premissas e considerações estipuladas pelas contratantes neste pacto, fica expressamente pactuado e acordado que a introdução de quaisquer benfeitorias pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel não ensejará ou configurará, sob qualquer hipótese, durante todo o curso de vigência do Prazo Inicial da locação, direito da LOCADORA em pleitear reajuste, realinhamento ou revisão do aluguel mensal devido, valendo frisar, neste tocante, o quanto disposto na Cláusula Sexta acima.

11.7. Sem prejuízo no quanto disposto nas Cláusulas acima, a LOCATÁRIA fica expressamente autorizada a colocar no local do Imóvel, placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, sempre observadas as licenças ou autorizações oficiais competentes, obrigando-se a LOCADORA a firmar quaisquer documentos necessários à obtenção de tais licenças, se legalmente exigíveis da proprietária e não da usuária do Imóvel.

12. SEGURO DO IMÓVEL, DESAPROPRIAÇÃO E AÇÕES POSSESSÓRIAS

12.1. A LOCATÁRIA compromete-se a, no prazo de até 90 (noventa) dias contados a partir da assinatura do presente Contrato, a contratar seguro total para o Imóvel,



79
2

contra os riscos de incêndio e responsabilidade civil, de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado pela Companhia Seguradora. A **LOCADORA**, que constará da apólice como beneficiária do seguro, em caso de eventual sinistro, compromete-se e obriga-se, de maneira inafastável, a usar na reparação do Imóvel toda e qualquer quantia recebida da Companhia Seguradora, devendo ainda referido seguro ser renovado anualmente, sempre de acordo com o valor de mercado que vier a ser apurado para o Imóvel na época de sua renovação, até o término do prazo contratual e suas eventuais renovações.

12.2. Em caso de sinistro, parcial ou total, do Imóvel, a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pelo sinistro, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; (b) rescisão integral do Contrato, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização proporcional que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias, desde que o sinistro não tenha decorrido de ação ou omissão que lhe seja imputável; ou (c) pugnar que a **LOCADORA** aplique o valor da indenização recebida da Companhia Seguradora integralmente na reconstrução do Imóvel, de forma a recompor integralmente o objeto do Contrato.

12.3. Em caso de desapropriação parcial do Imóvel a **LOCATÁRIA** poderá optar entre (a) rescisão parcial deste Contrato, permanecendo válido para a área não afetada pela desapropriação, reduzindo-se os alugueres vincendos proporcionalmente à área construída que deixou de ser utilizada; ou (b) rescisão integral do Contrato sem a aplicação de qualquer multa, penalidade ou obrigação de pagamento de indenização à **LOCADORA**, cabendo à **LOCATÁRIA** a indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

12.4. No caso de desapropriação total, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvada à **LOCATÁRIA** a parcela do valor recebido pela **LOCADORA** do ente expropriante ou por benfeitorias que não tenham sido pagas pela **LOCADORA** durante a vigência do Prazo Inicial da locação (benfeitorias estas que, por consequência, ainda não restarão incorporadas integralmente ao Imóvel até que haja o decurso integral da vigência do Prazo Inicial da locação), sem prejuízo da faculdade de a **LOCATÁRIA** haver do órgão expropriante ou indenizador, independentemente do valor recebido da **LOCADORA**, a indenização a que porventura tiver direito.

12.5. Ainda, caso sobrevenha sobre o Imóvel objeto do presente Contrato o ajuizamento de qualquer ação possessória, em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA**, cuja causa ou fundamento independa de fato ou ato praticado pela **LOCATÁRIA**, esta poderá: (i) efetuar o depósito judicial dos alugueres e eventuais encargos devidos, até que a questão seja solucionada, com decisão judicial transitada em julgado, sem que referida retenção constitua qualquer infração contratual, e/ou (ii) rescindir o presente Contrato, independentemente de

Retirado

Batista



13



aviso ou notificação prévia, sem prejuízo da exigência de encargos pactuados na Cláusula 16.2, a seu favor, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel.

12.5.1. Caso a ação possessória ajuizada seja procedente, com decisão irreversível transitada em julgado, obrigando a LOCATÁRIA a desmobilizar sua operação e desocupar o Imóvel objeto da presente locação, esta ficará isenta da obrigação do pagamento, em favor da LOCADORA, dos aluguéis e encargos depositados judicialmente, ficando o presente Contrato rescindido para todos os fins de direito, podendo ainda a LOCATÁRIA pugnar pela exigência da multa contratual e eventuais prejuízos ocasionados, além da indenização que lhe seja cabível em razão de eventuais benfeitorias introduzidas no Imóvel, e que nele ainda não tenham sido incorporadas integralmente.

13. CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

13.1. Fica garantido à LOCATÁRIA o direito de emprestar, ceder ou sublocar, total ou parcialmente a parte por si locada, observando sempre o disposto na Cláusula Primeira, todos os direitos e obrigações previstos neste Contrato para empresas de seu mesmo grupo econômico ou terceiros, desde que as atividades desenvolvidas pelo cessionário/sublocatário atendam à Destinação do Imóvel Locado.

13.2. A LOCADORA autoriza expressamente que a LOCATÁRIA venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, para o desenvolvimento de atividades suporte, tais como, mas não se limitando a: restaurantes, estacionamentos, lanchonetes, livrarias, lojas, copiadoras, agências bancárias, quiosques promocionais, dentre outras atividades acessórias, atividades administrativas correlatas, englobando a exploração de serviços voltados para o setor educacional e outras atividades comerciais que possuam sinergia com a atividade principal desenvolvida no Imóvel, atividades estas que poderão ser exploradas diretamente pela LOCATÁRIA ou por terceiros.

13.3. A LOCADORA também autoriza expressamente que a LOCATÁRIA venha a sublocar, emprestar ou ceder o Imóvel, no todo ou em parte, para a realização de eventos cujo prazo não exceda 7 (sete) dias úteis, eventos estes, tais como, mas não se limitando a exames, vestibulares, palestras, congressos, concursos públicos e privados, votação, dentre outros.

14. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

14.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a LOCATÁRIA compromete-se a desocupar o Imóvel, podendo devolvê-lo da maneira como se encontrar (salvo, neste tocante, a prerrogativa indicada na Cláusula Décima Primeira em relação a benfeitorias erigidas), observando-se o Laudo de Vistoria e Registro



14

Fotográfico contido no Anexo I, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal.

14.2. No momento da devolução do Imóvel as contratantes poderão realizar uma vistoria para que sejam verificadas as medidas que deverão ser tomadas pelas Partes para eventual restabelecimento do Imóvel às mesmas condições de uso que recebeu (se, no Imóvel, não tiverem sido introduzidas benfeitorias pela LOCATÁRIA), salvo as disposições em contrário estipuladas neste pacto, notadamente aquelas que autorizam a LOCATÁRIA a devolver o Imóvel no estado em que se encontrar (contemplando as benfeitorias introduzidas durante a vigência do Prazo Inicial da locação).

15. DA RESCISÃO CONTRATUAL

15.1. Além das hipóteses especialmente regradas nas Cláusulas contratuais pactuadas, bem como das legalmente previstas na Lei de Locações, o presente Contrato poderá ser rescindido antecipadamente, sem que qualquer penalidade seja devida pela Parte que o rescindir, em caso de descumprimento de qualquer obrigação ora assumida pelas contratantes que não seja sanada no prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir do recebimento de notificação enviada pela Parte inocente à Parte infratora comunicando-lhe acerca do descumprimento.

15.2. A critério da LOCATÁRIA, o Contrato também restará automaticamente rescindido, sem que haja necessidade de aviso prévio, notificação ou comunicação de Parte a Parte e sem que caiba a qualquer das Partes multa ou indenização de qualquer natureza devida a favor da Parte contrária (salvo às exceções expressamente indicadas abaixo), retornando às Partes ao *status* anterior da assinatura do Contrato:

- a) A não superação da Condição Resolutiva, nos termos indicados na Cláusula Vigésima;
- b) Caso, por qualquer motivo, a LOCATÁRIA não venha obter junto ao MEC - Ministério da Educação aprovação do funcionamento de cursos de Ensino Superior, que seriam operados pela LOCATÁRIA nas dependências do Imóvel;
- c) Na hipótese de não aprovação de qualquer projeto perante os órgãos públicos competentes, que impeça a LOCATÁRIA de desenvolver sua atividade no Imóvel;
- d) Caso, por qualquer motivo, a Municipalidade local venha a alterar o zoneamento do Imóvel, impedindo que a LOCATÁRIA exerça sua atividade comercial;



15

- e) Caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal, Estadual e Federal, motivada por irregularidades no Imóvel (em detrimento às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** neste pacto) que não decorram de atos praticados pela **LOCATÁRIA**;
- f) Caso recaia sobre o Imóvel objeto deste Contrato qualquer constrição relacionada a contingências de quaisquer naturezas (em desacordo às declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona), que sejam de responsabilidade da **LOCADORA** e/ou antecessores registrais do Imóvel e que afetem, a qualquer tempo, de qualquer forma e durante o período de vigência do Prazo Inicial da locação, o exercício da posse mansa e pacífica do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, e que inclusive venha a obrigá-la a desocupar as dependências do mesmo antes do prazo final da vigência deste Contrato. Nesta hipótese, fica assegurada à **LOCATÁRIA** pugnar perante a **LOCADORA** indenização por perdas e danos e lucros cessantes cabíveis;
- g) Caso, por qualquer motivo, seja verificada a inexatidão de quaisquer das declarações e garantias prestadas pela **LOCADORA** na Cláusula Décima Nona no contexto do negócio jurídico ora entabulado, e que levaram a **LOCATÁRIA** a celebrar o presente Contrato;

15.3. Além dos casos já indicados, observado o prazo indicado na Cláusula 15.1, a ocorrência de um dos eventos abaixo relacionados poderá ensejar a rescisão do presente Contrato, ficando essa rescisão, entretanto, única e exclusivamente, a critério da **LOCADORA**, (i) o abandono do Imóvel ou descaso manifesto da **LOCATÁRIA** pela sua conservação, ou (ii) o impedimento de vistoria do Imóvel pela **LOCATÁRIA**.

16. EVENTOS DE INADIMPLEMENTO E MULTAS CONTRATUAIS

16.1. Salvo os casos especialmente regradados neste pacto, o descumprimento injustificado de qualquer obrigação prevista neste Contrato será considerado evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a penalidade cabível ou rescindir o presente Contrato, desde que: (i) a Parte inocente envie aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a Parte infratora não tome as providências necessárias para sanar o evento em até 30 (trinta) dias contados da notificação que receber nesse sentido.

16.2. Salvo nas exceções expressamente previstas neste Contrato, as Partes estabelecem o pagamento de multa equivalente 03 (três) alugueres mensais vigentes à época do inadimplemento e/ou infração, em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações deste Contrato, sem prejuízo de serem apuradas as perdas e danos e lucros cessantes da Parte prejudicada, que deverão ser indenizadas pela Parte



16

81
FR

infratora, ressalvado à parte inocente o direito de considerar rescindida a locação, independentemente de qualquer medida judicial ou extrajudicial.

16.3. Durante o curso da vigência do Prazo Inicial da locação, salvo as exceções expressamente consignadas neste pacto, o presente Contrato também poderá ser rescindido pela LOCATÁRIA, a qualquer momento, devendo haver notificação preliminar neste sentido, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

16.3.1. Portanto, caso a LOCATÁRIA, durante a fluência do Prazo Inicial da locação denuncie voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato antes de seu término e promova a desocupação antecipada do Imóvel, ficará obrigada a efetuar o pagamento à LOCADORA de multa compensatória específica a título de perdas e danos pré-fixados, e que será aferida considerando o último Aluguel Base pago, reduzido proporcionalmente ao tempo de cumprimento do Contrato (nos termos do artigo 4º da Lei de Locações) (a "Indenização da Locadora"), calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$VIL = (((PFL \times ABV) - FSVI) \div PTL) \times PFL, \text{ onde:}$$

VI: é o Valor da Indenização da Locadora.

PFL: é o Período Faltante Para Término da Vigência da Locação, em meses.

ABV: é o valor do Aluguel Base vigente, no momento da desocupação.

PTL: corresponde ao Período Total de Vigência da Locação, em meses.

FSVI: é o Fator de Subtração do Valor da Indenização da Locadora no momento da desocupação, correspondente à quantia de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), e que deverá ser anualmente corrigida, nos mesmos termos da Cláusula 4.1.1.

16.3.2. Todavia, caso a LOCATÁRIA durante a fluência do Prazo Inicial da locação venha a denunciar voluntariamente (e sem justo motivo) o presente Contrato, promova a desocupação antecipada do Imóvel, as Partes efetuem o cálculo da Indenização da Locadora conforme a fórmula indicada na Cláusula 16.3.1 e o valor apurado a título de Indenização da Locadora resulte em importância negativa ou inferior 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação, fica então estipulado pelas contratantes que o valor da Indenização da Locadora a ser pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA será equivalente a 12 (doze) meses de Aluguel Base então vigente na data de desocupação.

16.3.3. Em função das considerações e premissas presentes no presente negócio jurídico, a Indenização da Locadora tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro, ressarcir e compensar integralmente (i) a expectativa do retorno esperado pela LOCADORA em decurso do negócio jurídico entabulado neste pacto e (ii) eventuais obrigações não adimplidas pela LOCATÁRIA no curso da vigência da



17

presente locação, salvo em relação àquelas que configurem mora no pagamento do Aluguel Base e/ou encargos da locação que, eventualmente, estejam pendentes de quitação.

16.3.4. A Indenização da Locadora deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** no prazo de até 120 (cento e vinte) dias da ocorrência do fato gerador de sua cobrança, podendo ser estendido ao prazo projetado que corresponder, desde que devidamente atualizado pelos índices de reajuste pactuados.

16.3.5. A Indenização da Locadora não é cumulativa com a multa estipulada na Cláusula 16.2, que possui caráter moratório.

16.3.6. A Indenização da Locadora não será devida nos casos de rescisão do presente Contrato e desocupação do Imóvel antecipada pela **LOCATÁRIA**, nas hipóteses contratualmente previstas como rescisão motivada, a critério da **LOCATÁRIA**, e ainda em caso de não superação da Condição Resolutiva, nos termos do que reza a Cláusula Vigésima.

17. VIGÊNCIA E DIREITO DE PREFERÊNCIA

17.1. Para fins de preservação dos direitos previstos nos artigos 8º e 33 da Lei de Locações e no Artigo 576 do Código Civil, a **LOCATÁRIA** poderá averbar e registrar a locação do Imóvel na matrícula do Imóvel perante a Circunscrição Imobiliária competente. Caso venha a ser efetivada a transferência e/ou conferência do domínio do Imóvel a terceiros, durante o decurso do prazo contratual, o presente Contrato continuará em pleno vigor, comprometendo-se a **LOCADORA** a fazer constar do documento que celebrar a obrigatoriedade de o adquirente respeitar este Contrato em todas as suas Cláusulas e condições, especialmente seu prazo de vigência.

17.2. Caso seja necessário aditar este Contrato ou apresentar documentos em razão de exigências formuladas pelo Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a **LOCADORA** compromete-se a apresentar todos os documentos, certidões e/ou informações solicitadas, inclusive celebrando aditamentos contratuais neste sentido ou até novo Contrato de locação, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da solicitação do cartório ou da **LOCATÁRIA**, dentre estes dois eventos o que ocorrer primeiro. As despesas relativas ao registro e averbação do Contrato correrão por conta da **LOCATÁRIA**.

17.2.1. Fica desde já estabelecido que será considerada grave infração contratual a recusa da **LOCADORA** em atender o quanto disposto na Cláusula 17.2 acima.

17.3. A presente locação continuará a vigorar nas hipóteses de venda, permuta, cessão, doação ou qualquer outra forma de alienação do Imóvel a terceiros, garantindo e obrigando-se a **LOCADORA** a incluir, em qualquer instrumento que



18

venha a firmar com eventual adquirente, a obrigação deste último de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada e eventuais pactos realizados pelas Partes.

17.3.1. Caso ocorra a alienação do Imóvel a terceiros, o Contrato não esteja averbado e registrado na matrícula do Imóvel, a LOCADORA não tenha dado cumprimento ao quanto disposto na Cláusula 17.3, e referidos terceiros venham a pleitear a retomada do Imóvel, estando obrigada a LOCATÁRIA a realizar tal devolução, incorrerá a LOCADORA em obrigação de pagar multa não compensatória à LOCATÁRIA correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do Aluguel Base, multiplicado pelo número de dias que vier a faltar para o término da vigência da locação, sem prejuízo da indenização devida pela LOCADORA à LOCATÁRIA em virtude das perdas e danos e lucros cessantes que a LOCATÁRIA venha a sofrer.

17.4. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio do Imóvel, caberá à LOCATÁRIA exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros (nos termos da Lei de Locações), sendo que a LOCADORA informará à LOCATÁRIA sobre a operação pretendida por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de reconhecimento inequívoco.

17.4.1. A comunicação prevista na Cláusula 17.4 especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente. Eventuais propostas de venda feita à LOCATÁRIA deverão discriminar o valor correspondente ao terreno e eventuais construções existentes ao início da locação, desprezadas as benfeitorias e acessões/construções executadas pela LOCATÁRIA, visto que, caso a LOCATÁRIA tenha interesse em exercer seu direito de preferência, arcará apenas com o valor do terreno e eventuais construções já existentes ao início da locação, excluindo-se o valor de acessões/construções e benfeitorias por ela introduzidas proporcionalmente ao prazo de vigência da locação e Contrato não transcorrido.

18. DAS CONTINGÊNCIAS E COMPENSAÇÃO

18.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, em vista do interesse mútuo das Partes contratantes de forma que sejam cumpridas integralmente todas as disposições aludidas neste pacto, notadamente no tocante à execução integral do prazo de vigência da locação indicado na Cláusula Terceira acima, de forma que haja a segurança jurídica necessária para que a LOCATÁRIA possa manter-se na posse do Imóvel, sem qualquer risco de desmobilização e/ou solução de continuidade, a LOCADORA declara expressamente que a LOCATÁRIA, observado o quanto disposto na Cláusula 18.2 abaixo, poderá reter, compensar e utilizar toda e qualquer quantia



19

devida a título de Aluguel Base para a quitar e sanar eventuais débitos gerais, débitos tributários, liberação de gravames, e ainda irregularidades de qualquer natureza - incluindo, mas não se limitando a problemas ambientais, licenciamento e regularização construtiva, dentre outros - relacionados ao Imóvel e/ou à LOCADORA, não identificados por ocasião da superação da Condição Resolutiva (conjuntamente designados, "Contingência"), anteriores e durante o curso da vigência deste Contrato, com quaisquer outros instrumentos celebrados entre as Partes.

18.2. Fica pactuado entre as Partes que a execução do quanto disposto na Cláusula 18.1 acima somente poderá ser levado a efeito, desde que a LOCATÁRIA expressamente notifique a LOCADORA com antecedência mínima de 05 (cinco) dias para publicidade e resolução da Contingência, e esta não venha a ser seja solucionada/legalmente defendida (sem que sejam causados óbices à operação da LOCATÁRIA no Imóvel) nos 10 (dez) dias subseqüentes à aludida notificação.

19. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

19.1. A LOCADORA, neste ato, declara e garante à LOCATÁRIA, sob as penas da legislação civil e criminal, em adição a todas e quaisquer outras declarações e garantias de sua parte neste Contrato, que:

- a) Têm o absoluto e irrestrito direito, poder, autoridade e capacidade para celebrar e formalizar este pacto, e para dar cumprimento às obrigações a seu cargo aqui contidas, constituindo o presente pacto obrigação válida e vinculante da LOCADORA, exequível de acordo com seus termos;
- b) A celebração e cumprimento deste Contrato: (i) não conflitará ou violará qualquer lei ou decisão arbitral, judicial ou administrativa aplicável ao Imóvel e/ou à LOCADORA; (ii) não resultará nem constituirá (com ou sem notificação ou decurso de prazo) em descumprimento ou inadimplemento de qualquer acordo de que seja parte; (iii) não dará a qualquer outra entidade (com ou sem notificação ou decurso de prazo) qualquer direito a rescisão, alteração, vencimento antecipado ou cancelamento de qualquer acordo; ou (iv) não resultará (com ou sem notificação ou decurso de prazo) na criação de qualquer gravame ou restrição sobre o Imóvel, nos termos de qualquer acordo do qual a LOCADORA seja parte ou ao qual a LOCADORA possa estar vinculada, ou pelos quais possa ser afetada e que possa afetar, de qualquer forma, a segurança jurídica da manutenção da LOCATÁRIA na posse do Imóvel;
- c) Atualmente o Imóvel está ocupado tão somente pela LOCADORA, livre de outros inquilinos, comodatários e/ou posseiros, inexistindo qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja demandando judicialmente sua posse direta ou indireta;
- d) Inexiste qualquer ação promovida em face da LOCADORA e dos antecessores do



20

83
202

Imóvel que, por qualquer razão, possa vir a prejudicar, invalidar ou impactar de qualquer forma a locação, pela **LOCATÁRIA**;

- e) Inexiste qualquer projeto de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou de ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel, e
- f) Inexiste processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, não havendo, ainda, quaisquer processos de desapropriação ou servidão envolvendo o Imóvel;
- g) A posse exercida pela **LOCADORA** sobre o Imóvel, na sua propriedade, sempre foi legítima, justa, mansa, pacífica, contínua, de boa-fé e sem oposição, encontrando-se o Imóvel livre de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza;
- h) Inexistem quaisquer pendências em relação a qualquer tributo, inclusive impostos e contribuições pendentes, taxas, juros acumulados e/ou imputados e/ou multas, emolumentos ou contribuições devidas em relação ao Imóvel, IPTU, contribuições imobiliárias, despesas relacionadas a consumo de água e esgoto, energia elétrica, gás e outras utilidades, bem como autuação, citação ou notificação por qualquer infração, ou qualquer contingência administrativa, fiscal ou ambiental;
- i) O Imóvel se encontra em conformidade com os requisitos legais e construtivos que lhe dizem respeito no tocante às edificações nele erigidas, incluindo todas as normas e posturas das esferas Federal, Estadual e Municipal, atos e portarias de autarquias Federais, Estaduais e Municipais;
- j) A **LOCADORA** não está vinculada a qualquer negócio jurídico que envolva direta ou indiretamente o Imóvel, em especial procurações, opções de venda e/ou de compra, promessas de compra e venda, locação e/ou promessas de locação, dentre outros negócios de qualquer natureza;
- k) Inexistem quaisquer notificações, inquéritos, reclamações, ações, demandas ou processos, administrativos ou judiciais, inclusive fiscais, trabalhistas e cíveis, propostos contra o Imóvel, **LOCADORA** e/ou antecessores registrares do Imóvel que possam de alguma forma, afetar a validade e a eficácia da presente locação, ou ainda, afetar a segurança jurídica do negócio aqui celebrado, notadamente a manutenção mansa e pacífica da **LOCATÁRIA** na posse do Imóvel, durante todo o período de vigência da locação;
- l) Não tem conhecimento de que o Imóvel tenha abrigado, a qualquer tempo, atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, hospitais e postos de

Beatriz
Batista



21



abastecimento de combustíveis;

- m) Inexistência de Passivos Ambientais: a **LOCADORA** neste ato declara, para todos os fins de direito, que o Imóvel objeto da presente locação encontra-se livre de passivos e contingências ambientais de qualquer natureza, inclusive contaminações, suspeitas de contaminações, notificações e/ou procedimentos administrativos/judiciais de escopo e natureza ambiental;

19.1.1. A **LOCADORA** declara e garante nesta data que nenhuma das obrigações assumidas frente à **LOCATÁRIA** relacionadas ao presente negócio jurídico contém declaração omissa, inexata ou falsa, relacionada a algum fato relevante que possa induzir a **LOCATÁRIA** a um entendimento diferente do que teria se a declaração fosse verdadeira.

19.1.2. Ante as declarações e garantias acima e quaisquer outras prestadas no âmbito deste Contrato pela **LOCADORA**, esta manterá a **LOCATÁRIA** sempre a salvo e indenizada com relação a toda e qualquer perda, dano, custo, multa, penalidade, despesa, prejuízo ou responsabilidade pecuniária ou conversível em pecúnia, inclusive juros, multa, correção monetária, honorários advocatícios razoáveis e custas judiciais que venham a ser comprovadamente incorridos pela **LOCATÁRIA** como resultado de qualquer inexatidão ou violação de tais declarações e garantias pela **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação.

19.2. As Partes declaram, sob as penas da lei, estar devidamente representadas nos termos dos seus documentos pessoais e atos constitutivos, tendo sido obtidas (ou ainda em fase de obtenção) todas e quaisquer autorizações e aprovações necessárias para que, respeitada a legislação em vigor, seja o presente Contrato plenamente regular, válido e eficaz, para todos os fins e efeitos, não podendo qualquer das Partes questionar tais requisitos.

19.3. As Partes, conjuntamente, estão cientes de que todas as declarações feitas neste Contrato são verdadeiras, ficando certo, todavia, que a ineficácia das mesmas poderá implicar em responsabilidades civis e criminais daí decorrentes.

20. DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

Da Condição Resolutiva

20.1. Nos termos do artigo 474 do Código Civil Brasileiro pressupõem condições resolutivas de pleno direito ao presente Contrato, indicadas abaixo (conjuntamente designadas, a “**Condição Resolutiva**”), e que deverão ser verificadas/superadas no prazo de até 120 (cento e vinte dias) contados a partir da assinatura do presente pacto, a critério da **LOCATÁRIA** (e que não estará obrigada a justificar à **LOCADORA** motivação de eventual recusa), e para o que, dada a peculiaridade e especificidade



22

do negócio jurídico ora celebrado, a **LOCADORA** expressamente anui e concorda, a saber:

- a) Da análise jurídica dos documentos e certidões arrolados no Anexo II (e que deverão ser franqueados pela **LOCADORA**), relativos à **LOCADORA**, Imóvel e seus antecessores registrais, restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, conclusão insatisfatória e/ou insegurança jurídica para o aperfeiçoamento do negócio imobiliário objetivado neste Contrato (a “**Condição Resolutiva Diligência Jurídica**”);
- b) Restar evidenciado, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a não aprovação do projeto pelo Poder Público competente, que possibilite a instalação das operações da **LOCATÁRIA** no Imóvel, e/ou, caso, por qualquer motivo, não seja obtida pela **LOCATÁRIA** a licença de ocupação e funcionamento necessária para o desenvolvimento de suas atividades, especialmente perante o Poder Público Municipal (inclusive por força da legislação atualmente vigente no Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais), Estadual e Federal (a “**Condição Resolutiva Aprovação de Projeto e Licença de Funcionamento**”);
- c) Da consulta ao Poder Público competente e que será realizada e custeada pela **LOCATÁRIA** (Trânsito, Municipalidade, Patrimônio Histórico, dentre outros), constar qualquer restrição que inviabilize comercial e/ou financeiramente, a critério exclusivo da **LOCATÁRIA**, a instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Inviabilidade Financeira**”);
- d) Impossibilidade de desenvolvimento, a critério da **LOCATÁRIA**, do Projeto Arquitetônico que pretende desenvolver no Imóvel para instalação de suas operações no Imóvel (a “**Condição Resolutiva Projeto Arquitetônico**”);

20.2. Portanto, findo o prazo indicado na Cláusula 20.1 acima, e, a critério da **LOCATÁRIA**, não tenha sido verificada a superação da Condição Resolutiva (superação esta que, poderá ser cumulativa e/ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”, a critério da **LOCATÁRIA**), implementar-se-á automaticamente a resolução do Contrato, de pleno direito, sem aplicação de penalidade e/ou indenização de qualquer natureza a qualquer das Partes contratantes (notadamente aquelas referenciadas nas Cláusulas 16.2 e 16.3.1 e 16.3.2 acima). Neste momento, as Partes restarão obrigadas a celebrar o competente Termo de Entrega de Chaves do Imóvel.

20.2.1. A **LOCATÁRIA** se compromete a enviar à **LOCADORA** comunicação formal indicando a superação (ou não) da Condição Resolutiva (superação esta que, como já indicado na Cláusula 20.2 poderá, a critério da **LOCATÁRIA**, ser cumulativa e ou parcial a cada uma das condições definidas na Cláusula 20.1, letras “a”, “b”, “c” e “d”). Caso a Condição Resolutiva não tenha sido verificada/superada no prazo inicialmente previsto na Cláusula 20.1, a



23

LOCATÁRIA poderá, a seu critério, prorrogar o prazo em comento por período adicional único de mais 120 (cento e vinte) dias.

20.3. A LOCADORA (sob sua diligência e expensas) se obriga a apresentar à LOCATÁRIA, sob protocolo e no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de assinatura deste Contrato, a integralidade dos documentos e certidões arrolados no Anexo II (Documentos Para Avaliação Jurídica), relativos à LOCADORA, Imóvel e seus antecessores registrais.

20.4. Ainda, fica ajustado entre as Partes que, com relação aos documentos e certidões do Anexo II a serem entregues à LOCATÁRIA, deverá ser observado o seguinte:

- a) Todas as certidões serão entregues em via original, dentro do prazo de vigência ali assinalado pelo órgão expedidor - na falta de prazo assinalado para a vigência da certidão, essa deverá ter sido emitida, no máximo, a 30 (trinta) dias da apresentação;
- b) É imprescindível a correta grafia dos nomes e números de documentos nas certidões, sob pena de devolução de toda a documentação para regularização, e
- c) A LOCATÁRIA tem ciência de que os documentos serão fornecidos pela LOCADORA em lote único, mediante protocolo de entrega por escrito.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Fica certo e ajustado que a LOCATÁRIA não contratou corretor para intermediação da presente locação e que, portanto, não responderá pelo pagamento de qualquer despesa de corretagem em função deste Contrato.

21.2. A presente locação é regida pelas disposições especiais aplicáveis à matéria, notadamente a Lei de Locações, salvo pelas exceções expressamente constantes deste Contrato, especialmente aquelas destinadas a afastar a aplicação dos dispositivos referentes à ação revisional de aluguel (artigos 19, 68, 69 e 70 da Lei de Locações) por qualquer das Partes, durante o prazo de vigência do Contrato. Da mesma forma, as Partes reconhecem que a mútua renúncia de direitos aludidos no presente pacto não possuem o objetivo de elidir os objetivos presentes na Lei de Locações, mas sim em atender o pleno interesse das Partes, de forma que sejam alcançados os fins colimados no presente negócio jurídico.

21.3. A LOCATÁRIA declara que antes de firmar o presente pacto visitou o Imóvel locado, fato este que também foi considerado para a estipulação do Aluguel Base avençado entre as Partes. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a



24

85
2

remuneração integral da LOCADORA em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel, durante todo o período de vigência desta locação.

21.4. Cada Parte se compromete a não violar quaisquer leis ambientais, decretos, regulamentos, resoluções, normas de proteção ambiental, permissões ou licenças emitidas pelas autoridades governamentais.

21.5. Eventual tolerância de uma Parte com relação à outra, em face do atraso ou não cumprimento de quaisquer obrigações acordadas no presente Contrato, não constituirá novação, exceto se a intenção de novar for manifestada por escrito, sendo facultado à Parte afetada, a qualquer momento, exigir o cumprimento das condições contratuais pactuadas.

21.6. O Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, ressalvadas as hipóteses de rescisão previstas neste pacto.

21.7. Fica, desde já, pactuado que todas as obrigações decorrentes do presente ajuste, e que não comportarem processo executivo, serão cobradas por meio da ação judicial competente, estando a cargo do inadimplente ou devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios do patrono que o credor constituir para a defesa de seus direitos, desde já fixados em 10% (dez por cento) do montante devido pelo devedor, a qualquer título, para os efeitos do disposto na alínea "d", do inciso II, do artigo 62 da Lei de Locações.

21.8. As Partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as disposições e itens aqui transcritos, declarando, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete as condições de mercado, sendo certo que se encontram plenamente afastadas as hipóteses previstas nos artigos 156 e 157 do Código Civil Brasileiro. O Aluguel Base estabelecido neste Contrato representa a remuneração integral da LOCADORA em razão da contraprestação pelo uso, gozo e fruição do Imóvel.

21.9. Cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade, declarando ainda que (i) nenhuma das Partes depende economicamente da outra; (ii) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa dos signatários deste pacto; (iii) cada Parte tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e (iv) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato, que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.



25

21.10. Qualquer cessão, alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes e FIADORA se feito por escrito e assinado conjuntamente pela LOCADORA e pela LOCATÁRIA.

21.11. Na hipótese de inaplicabilidade de alguma das Cláusulas deste Contrato, assim declarada judicialmente, não restarão prejudicadas a validade e a regular aplicação das demais, que continuarão obrigando as Partes, FIADORA e sucessores, a qualquer título.

21.12. Ficam integralmente substituídos pelo presente Contrato (que reduz a termo final a vontade das Partes no presente negócio jurídico) todos e quaisquer acordos firmados, expressamente ou verbalmente, entre LOCADORA e LOCATÁRIA, e que tenham por objeto a locação do Imóvel indicado no presente pacto.

21.13. Não vinculação quanto a partes relacionadas: a LOCADORA declara, para todos os fins de direito e nos termos da definição da deliberação CVM nº. 560/08, que não é acionista ou parte relacionada da LOCATÁRIA.

21.14. Procuração / Mandato: A LOCADORA obriga-se a outorgar, no prazo de até 4 (quatro) dias úteis contados da solicitação da LOCATÁRIA, Procuração aos outorgados que vierem a ser indicados pela LOCATÁRIA, com prazo determinado e poderes específicos, caso assim venha a ser exigido pelas autoridades competentes para tramitação dos processos e procedimentos administrativos que visem a instalação das atividades da LOCATÁRIA no Imóvel.

21.15. Projeto da Locadora: Atualmente a LOCADORA possui em tramitação perante a Municipalidade local processo administrativo contemplando projeto para instalação no local do Imóvel empreendimento comercial de Shopping Center (o “Projeto da Locadora”). Uma vez verificada pela LOCATÁRIA a superação da Condição Resolutiva indicada neste Contrato, esta poderá optar (caso tecnicamente viável e mais célere), com expressa concordância da LOCADORA, em dar continuidade ao Projeto da Locadora perante a Municipalidade local, modificando (i) a finalidade de uso deste para instalação das operações de ensino superior da LOCATÁRIA, e ainda (ii) as características físicas/internas/layout das edificações contidas no Projeto da Locadora.

21.16. Todo e qualquer documento, intimação e afins, relativos a tributos, multas e exigências dos poderes ou autoridades públicas, mesmo que dirigidos à LOCATÁRIA, mas relativos ao Imóvel, deverão ser informados à LOCADORA pela LOCATÁRIA, de imediato.

21.17. Integra o presente Contrato os seguintes anexos: (i) Anexo I - “Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico” e (ii) Anexo II - “Documentos Para Avaliação Jurídica”.



26

86
22

22. DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

22.1. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atendeu, atende e atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada Parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto e limite das obrigações assumidas neste pacto.

23. AVISOS E OUTRAS COMUNICAÇÕES

23.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Contrato, ou dele decorrentes, por qualquer das Partes às outras, serão feitos através de carta protocolada, através de notificação via e-mail, portador, entrega expressa ou notificação através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos ou qualquer outro meio de comunicação que possibilite a comprovação do recebimento. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta Cláusula, serão enviados às Partes nos seguintes endereços:

Se endereçada à LOCATÁRIA e à FIADORA:

- At.: Leonardo Augusto Leão Lara
End.: Rua Santa Madalena Sofia, n°. 25, 3° Andar, Sala 03, Bairro Vila Paris, Belo Horizonte, MG, CEP 30.380-650.
- At.: Gustav Lustwerk Santos
End.: Avenida Paulista, n°. 1106, 10° andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01.310-914.

Se endereçada à LOCADORA:

- At.: Sr. Antônio Gomes Batista
End.: Rua Machado de Assis, n°. 27, Bairro Cidade Nobre, Ipatinga/MG, CEP 35.162-386.

23.2. Qualquer Parte poderá alterar o endereço para envio de notificações constante da Cláusula 23.1 deste Contrato, desde que notifique a outra Parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, informando-a acerca de tal alteração de endereço. A notificação feita em endereço desatualizado em razão de não ter sido indicado o novo endereço com a antecedência mínima necessária não será considerada válida.

24. FORO

24.1. As Partes elegem o Foro da Comarca da Cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, para dirimir toda e qualquer dúvida oriunda do presente Contrato,



27

Antônio Gomes Batista
Batista





E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes e a FIADORA firmam o presente Contrato em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para uma só finalidade, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Ipatinga/MG, 01 de novembro de 2014.

Locadora:

1ª TAB

Batista

AGB EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Sr. Antônio Gomes Batista

Locatária:

2ª TAB

Maron

EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S.A.

Sr. Maron Marcel Guimarães

2ª TAB

Gustav

Sr. Gustav Christian Lustwerk Santos

Fiadora:

2ª TAB

Maron

2ª TAB

Gustav

PITÁGORAS - SISTEMA DE EDUCAÇÃO SUPERIOR SOCIEDADE LIMITADA

Sr. Maron Marcel Guimarães

Sr. Gustav Christian Lustwerk Santos

Intervenientes Anuentes:

1ª TAB

Batista

1ª TAB

Batista

ANTÔNIO GOMES BATISTA e MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA

Testemunhas:

2ª TAB

Michele Putini

Michele Cristina Putini

RG nº. 27.073.361-9 SSP/SP

CPF nº. 277.022.808-08

2ª TAB

Fernando Felisbino

Fernando A. do Nascimento Felisbino

RG nº. 44.026.788-2 SSP/SP

CPF nº. 335.192.758-48

Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Ltda (Locadora), Editora e Distribuidora



28

87
T

Rua Belo Horizonte, 177 - Centro - 35160-034
Ipatinga - MG - Fone: (31) 3822-1774 - Fax: 3822-3152

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
ANTONIO GOMES BATISTA *****
MARILDA ALMEIDA RODRIGUES BATISTA *****
Ipatinga, 25/11/2014 14:37:12 6072
Em testemunho da verdade.

Miriam Márcia Teixeira Leites Bourguignon - Substituta
MIRIAM
Emol.:R\$7,36 F.R.C.:R\$0,44 T.F.J.:R\$2,42 Total:R\$10,22



T2B SEGUNDA TABELIÃ DE NOTAS E PROTESTO LUCIANA BOLDI
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SÃO PAULO TABELIÃ
AV. MARECHAL ODOMORO, 210/222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL./FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabitaba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MARON MARCEL GUIMARAES (99955),
MARON MARCEL GUIMARAES (99955), GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004),
GUSTAV CHRISTIAN LUSTWERK SANTOS (131004), FERNANDO AUGUSTO DO NASCIMENTO
FELISBINO (131019), a qual confere com o padrão depositado.
Itatiba, 15 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4953495050484952485653513253 Preço: R\$ 34,00

2ª TABELIÃ DE NOTAS E PROTESTOS

2ª TABELIONATO DE ITATIBA
Danieli de Andrade Regagnin
Escrevente

T2B SEGUNDA TABELIÃ DE NOTAS E PROTESTO LUCIANA BOLDI
MUNICÍPIO E COMARCA DE ITATIBA - ESTADO DE SÃO PAULO TABELIÃ
AV. MARECHAL ODOMORO, 210/222 - CENTRO - CEP: 13250-370 - ITATIBA/SP - TEL./FAX: (11) 4538-3865 - www.2tabitaba.com.br

RECONHECO, por semelhança, (a)s firma(s) de: MICHELE CRISTINA PUTINI (134925),
a qual confere com o padrão depositado.
Itatiba, 16 de dezembro de 2014. Em testemunho da verdade.

Cod. Seq.: 4954498050484952485752564652 Preço: R\$ 6,80

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



2ª Tabelionato de Itatiba
João Pedro C. Correa de Lima
Escrevente



Anexo I

- Laudo de Vistoria e Registro Fotográfico do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).



9

29

Antônio Gomes Batista



88
82

ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA.

Avenida Carlos Chagas - Quadra 31 - Cidade Nobre - Ipatinga - MG.



- **Documentação** : Matrícula n.º 19.107, 19.108, 19.109, 19.110 e 19.167 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga - MG.
- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Institucional.
- **Finalidade** : Relatório Fotográfico.
- **Data da Vistoria** : Agosto de 2.014.



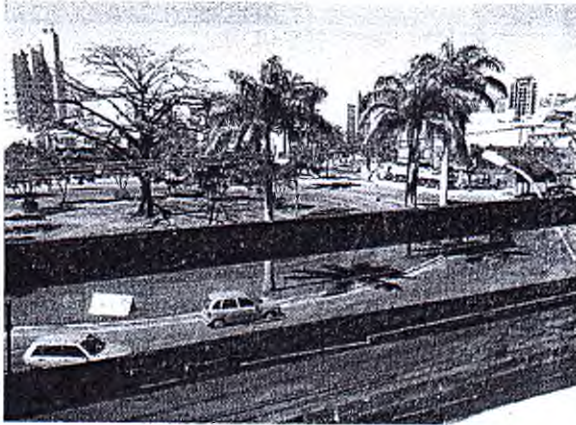
Nº30.914-C/14



São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

Relatório
Batista



Vista da Rotatória, Avenida Carlos Chagas com a Avenida Simon Bolivar.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Pelicano.



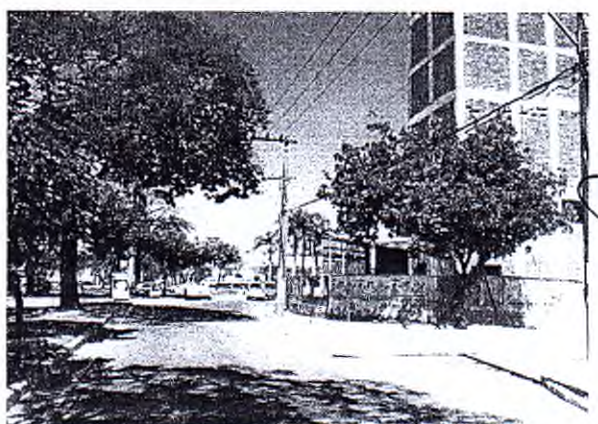
Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Canudo, sentido Rua Graciliano Ramos.



Tomada da Rua Gonçalves Dias, sentido Avenida Simon Bolivar.



Tomada da Avenida Carlos Chagas, sentido Avenida Simon Bolivar.

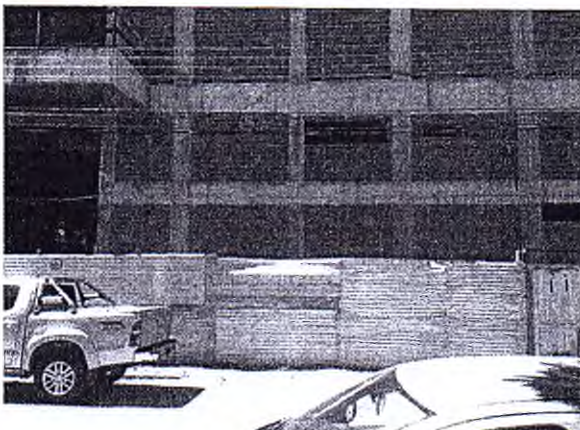


São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

B. Batista

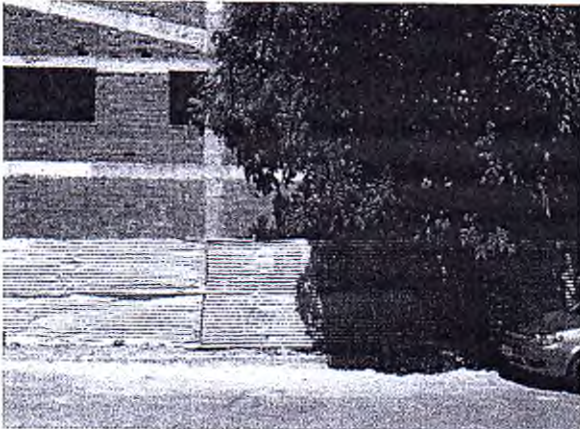
89
22



Vista Externa – Rua Gonçalves Dias.



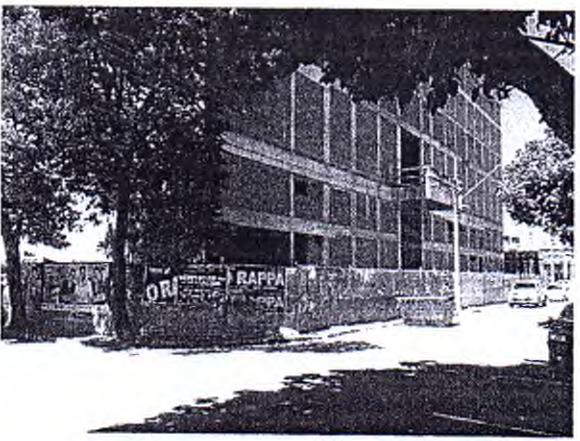
Vista Externa – Rua Canudo.



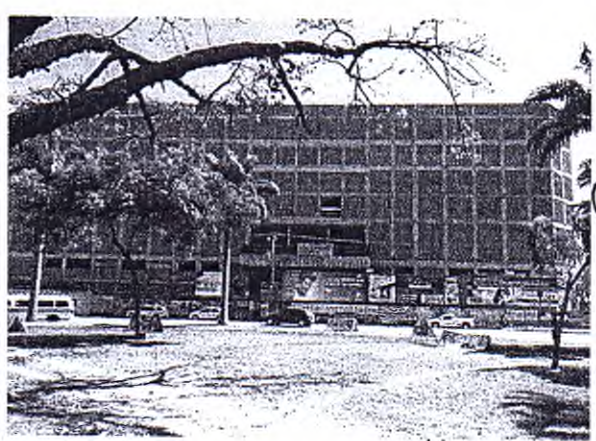
Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa – Rua Canudo.



Vista Externa - Rua Gonçalves Dias



Vista Externa - Avenida Simon Bolívar.



São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

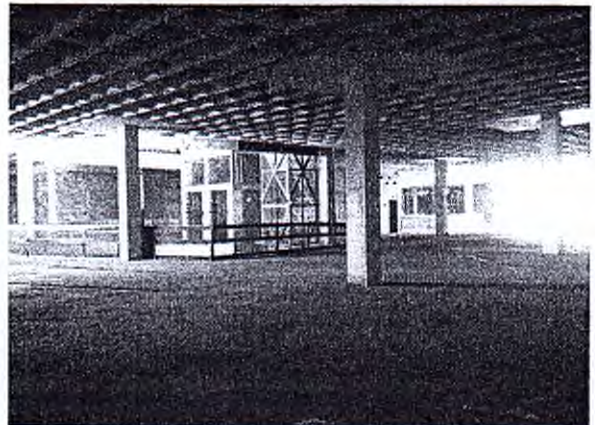
Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2388-8202
contato@amaraldavila.com.br

Handwritten signature

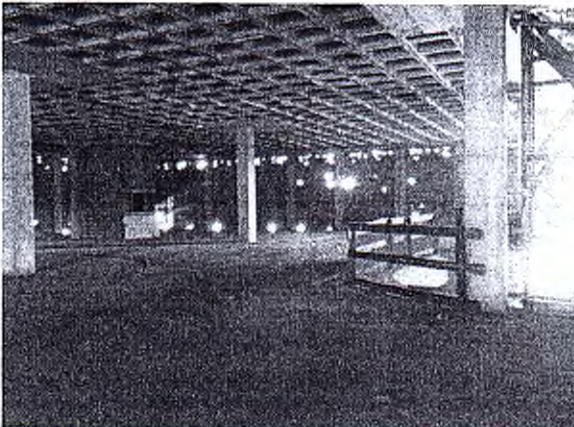




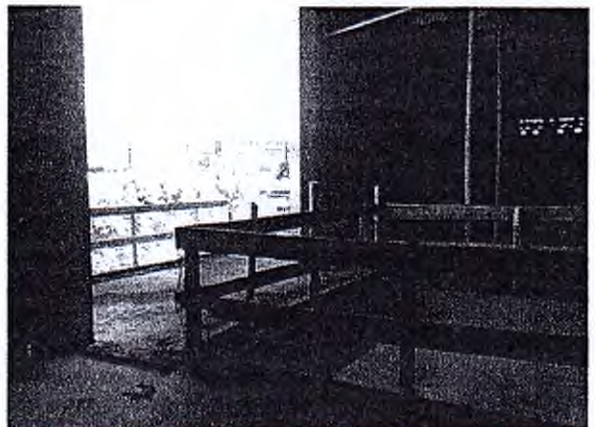
Características Internas do Imóvel Avaliando.



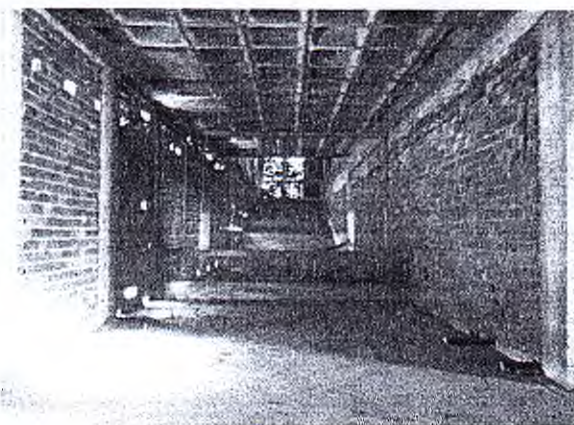
Características Internas do Imóvel Avaliando.



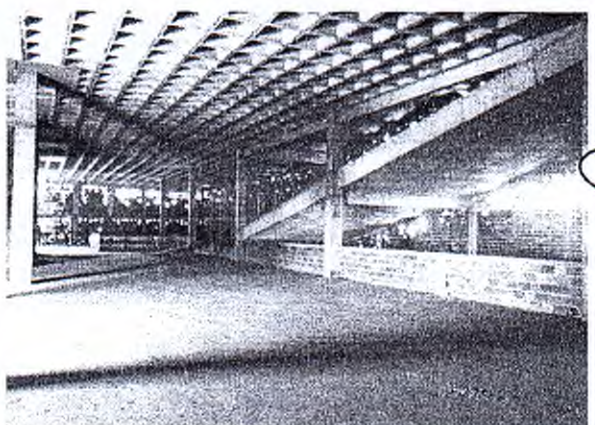
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



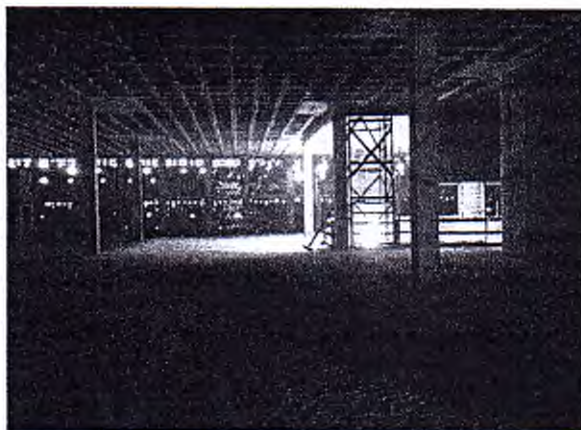
Características Internas do Imóvel Avaliando.



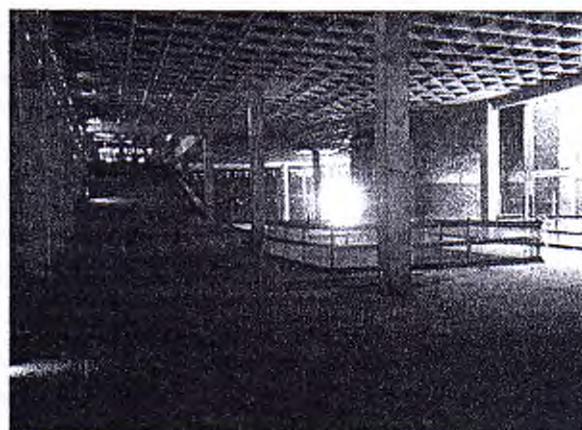
São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

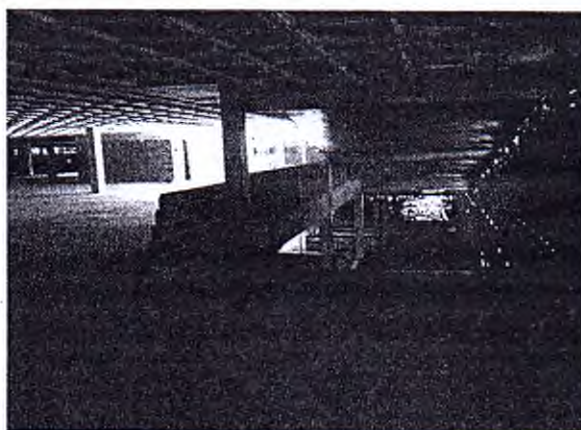
B. Henrique Ruffino de Miranda



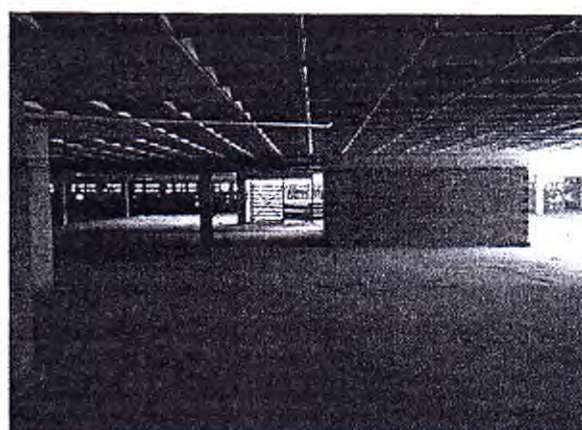
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



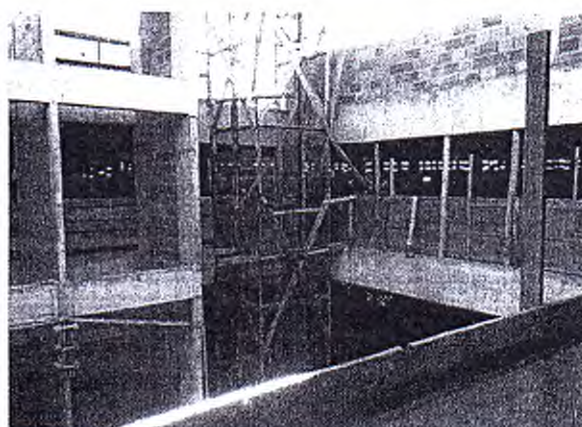
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



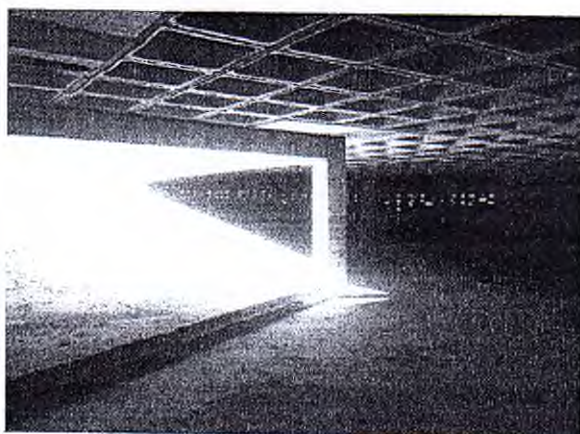
Características Internas do Imóvel Avaliando.



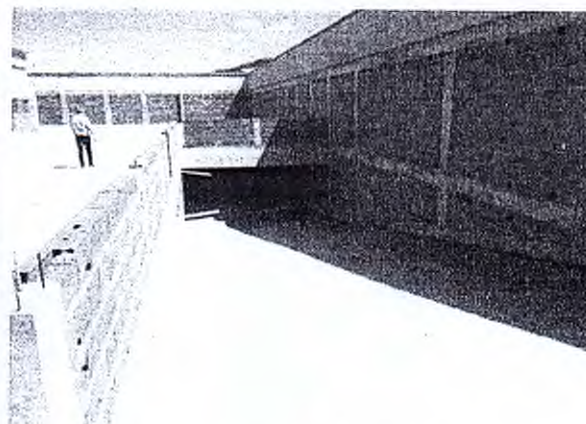
São Paulo - SP
 Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
 CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
 contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
 Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
 CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
 contato@amaraldavila.com.br

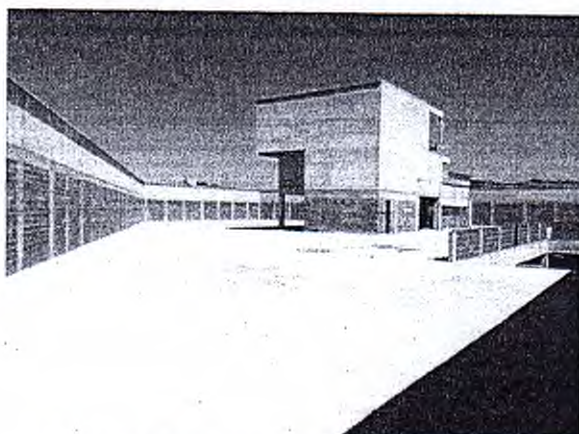
Bastina Bastina



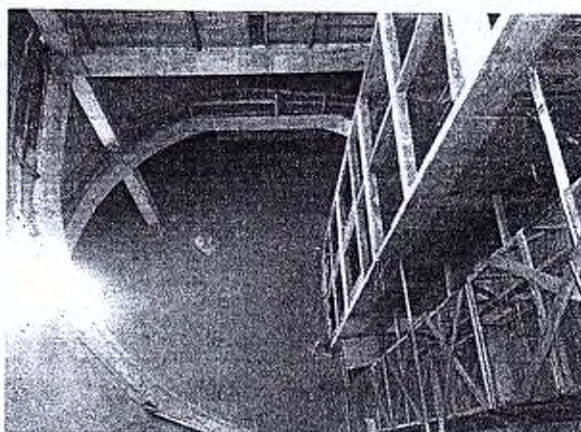
Características Internas do Imóvel Avaliando.



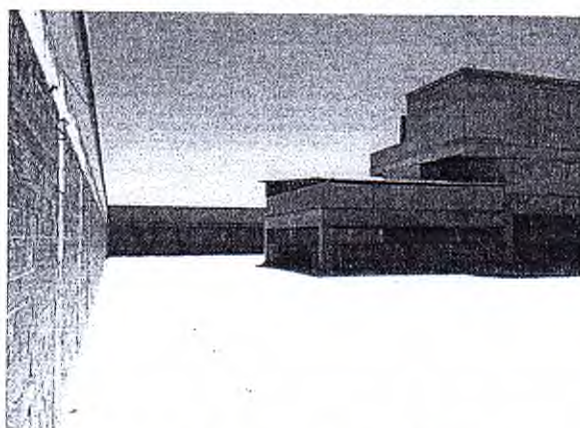
Características Internas do Imóvel Avaliando.



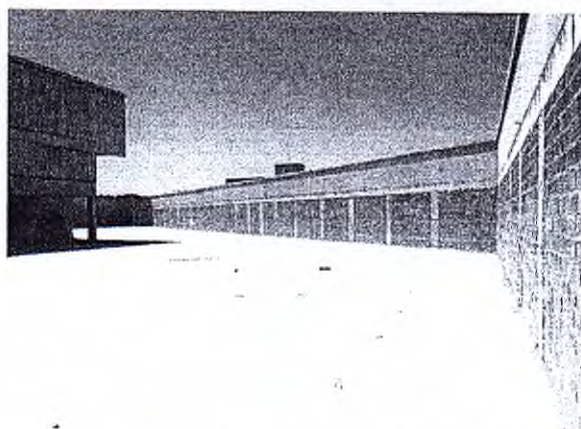
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



São Paulo - SP
 Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
 CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
 contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
 Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
 CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2388-8202
 contato@amaraldavila.com.br

Handwritten signature: Roberto A. Martins



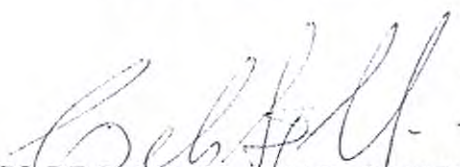
4. ENCERRAMENTO


Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este RELATÓRIO, que se compõe de 07 (sete) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Não acompanham anexos.

São Paulo, 16 de Outubro de 2014.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil


JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
CREA nº 90.899/D
Engenheiro Civil






São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br



Anexo II

- Documentos Para Avaliação Jurídica do Imóvel objeto do Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais (datado de 01/11/2014), celebrado entre AGB Empreendimentos e Participações Limitada (Locadora), Editora e Distribuidora Educacional S.A. (Locatária), Pitágoras - Sistema de Educação Superior Sociedade Limitada (Fiadora) e Antônio Gomes Batista e Marilda Almeida Rodrigues Batista (Intervenientes Anuentes).

1. Do Imóvel:

- 1.1. Certidões vintenárias das matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel, devidamente atualizadas (emitidas nos últimos de 30 (trinta dias)) expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, com negativa de ônus.
- 1.2. Cópias dos títulos aquisitivos correspondentes às transações imobiliárias nos últimos 20 (vinte) anos, correspondentes às matrículas imobiliárias que fazem composição do Imóvel. Caso algum título aquisitivo tenha sido lavrado por meio de procuração, também deve ser apresentada cópia atualizada de referido instrumento.
- 1.3. Se o Imóvel for proveniente de antigo loteamento, deverá ser apresentada cópia da escritura primitiva de aquisição e cópia da minuta padrão do compromisso de venda e compra de lote, arquivada no Cartório de Registro de Imóveis no qual o loteamento se encontra registrado, constando eventuais restrições convencionais.
- 1.4. Caso o Imóvel seja localizado em condomínio (ou estrutura similar), (i) Declaração da inexistência de débitos condominiais, assinada pelo síndico do condomínio (ou representante equivalente), com firma reconhecida, acompanhada de (ii) Ata de eleição do aludido síndico (ou representante), (iii) Convenção de Condomínio e (iv) Regimento Interno.
- 1.5. Contratos por meio dos quais o Imóvel é ocupado (i.e. Contrato de Locação, Contrato de Comodato), assim como os seus respectivos aditivos.
- 1.6. Espelho de IPTU do exercício vigente, incluindo a folha de rosto com os dados cadastrais do Imóvel (área do terreno, área construída, valor venal, etc.) ou, na sua falta, certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, devendo haver inequívoca identidade dos dados cadastrais com o Imóvel.
- 1.7. Certidão Negativa de débitos de IPTU emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais.
- 1.8. Certidão emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, atestando a inexistência de multas administrativas que recaiam sobre o Imóvel (se aplicável no município).
- 1.9. Certidão Negativa de pagamento de débitos referentes à taxa de lixo (se aplicável no município).
- 1.10. Auto de Vistoria expedido pelo Corpo de Bombeiros (AVCB), relativo ao Imóvel (se aplicável).



30

Antônio Gomes Batista

92
m

1.11. Consulta Prévia emitida pela Prefeitura do Município de e Ipatinga, Estado de Minas Gerais, indicando informações sobre o zoneamento e o uso e ocupação permitidos no Imóvel.

1.12. Projeto de Aprovação perante a Municipalidade local de toda a Área Construída atualmente existente no Imóvel.

1.13. Caso haja construção no Imóvel sem a devida averbação na matrícula, apresentar (i) cópia do “Habite-se” e (ii) cópia da CND do INSS Obras, tudo relativo às edificações erigidas. Caso não exista “Habite-se” emitido, deverá ser apresentada a CND do ISS Obras.

1.14. Alvará de Construção ou de Reforma emitido pela Prefeitura do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (se houver obra em andamento, inacabada).

1.15. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal, acerca da inexistência de projeto ou processo de desapropriação do Imóvel.

1.16. Documento e/ou certidão comprobatória, fornecido por órgão público (a) do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais; (b) do Estado de Minas Gerais e (c) Federal (i.e. IPHAN), acerca da inexistência de projeto ou processo de tombamento do Imóvel (se aplicável, em cada esfera).

2. Da LOCADORA:

2.1. Cópia do Contrato Social da LOCADORA e últimas alterações, caso o Contrato Social não seja consolidado.

2.2. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiver registrado o Contrato Social da LOCADORA e posteriores alterações.

Certidões em Geral:

Obs.: As certidões deverão (i) ser obtidas em nome da LOCADORA, com todas as grafias apresentadas na matrícula e cartão de cadastro de CNPJ, quando estas forem distintas, (ii) ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias e (iii) ser emitidas na Comarca de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, bem como nas comarcas da sede e das filiais da LOCADORA nos últimos 5 (cinco) anos. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas.

2.3. Certidões dos Distribuidores Cíveis, Criminais, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

2.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez)anos.

2.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

2.6. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN.

2.7. Extrato de débitos que impedem a emissão do Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



31

Batista
Batista



- 2.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa Estadual e Municipal.
- 2.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pelo Estado e Município, atualizada.
- 2.10. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

3. Dos sócios da LOCADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos sócios da LOCADORA (i) com todas as grafias apresentadas no Contrato Social da LOCADORA, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; (ii) inclusive com a grafia "espólio de", quando for o caso; (iii) com a grafia de casado e solteiro, quando ocorrer alteração do nome enquanto sócio da LOCADORA; e (iv) nas Comarcas do Imóvel e da residência dos sócios. Caso a LOCADORA apresente filiais em outras Comarcas, as certidões abaixo também deverão ser obtidas em tais Comarcas. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias. A depender do regime de bens dos sócios pessoas físicas, podem ser solicitadas as certidões em nome dos respectivos cônjuges.

- 3.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, de pedido de Falências e Recuperação Judicial, Criminal e Execuções Criminais dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 3.4. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 3.5. Extrato de débitos que impedem a emissão da Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN, uma vez que a Certidão Conjunta foi emitida com o status de Positiva com Efeitos de Negativa.

Caso sejam Empregadores:

- 3.6. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.



32

Abatino Batista

93
27

3.7. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

3.8. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

3.9. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais, e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, devidamente atualizadas.

3.10. Documentos Pessoais (RG) e certidão de casamento.

3.11. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

4. Dos INTERVENIENTES ANUENTES:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos INTERVENIENTES ANUENTES do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

4.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

4.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

4.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

4.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

4.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

4.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Handwritten signature: Roberto



Caso sejam Empregadores:

4.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

4.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

4.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

4.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

4.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

4.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

5. Antecessores Registrais do Imóvel:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome dos antecessores registrais do Imóvel nos últimos 10 (dez) anos (i) com todas as grafias apresentadas nas matrículas, RG e/ou CPF, quando estas forem distintas; e (ii) no local do Imóvel e da residência. Ademais, as certidões devem ter sido emitidas nos últimos 30 (trinta) dias.

5.1. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.

5.2. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.

5.3. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.

5.4. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.

5.5. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.

5.6. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não



34 ♀



94
sh

esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

5.7. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

5.8. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Caso possuam inscrição estadual ou municipal:

5.9. Certidão Negativa da Dívida Ativa do Estado de Minas Gerais e Certidão Negativa da Dívida Ativa do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

5.10. Certidão Negativa de Tributos Mobiliários, expedida pela Prefeitura Municipal de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e pelo Governo do Estado de Minas Gerais, atualizadas.

5.11. Documentos Pessoais (RG e CPF) e certidão de casamento.

5.12. Caso alguma das certidões acima apresente qualquer apontamento, deverá também ser apresentada a respectiva certidão de objeto e pé ou outro documento esclarecedor, tais como cópias do processo e/ou relatório de advogado relatório atualizado dos processos passivos apontados, devendo conter, obrigatoriamente, as seguintes informações: (a) identificação da parte autora e ré; (b) identificação da posição processual da parte apontada; (c) número do processo, Vara, Comarca; (d) delimitação detalhada do objeto da ação; (e) se foi proferida sentença e status da mesma quanto ao trânsito em julgado; (f) valor da causa atualizado quanto aos valores envolvidos na demanda; (g) avaliação do risco da demanda pelo patrono da parte apontada, na defesa de seus interesses; (h) se nos autos do processo foram efetuados depósitos ou ainda prestadas garantias.

6. Da LOCATÁRIA e FIADORA:

Obs.: As certidões deverão ser obtidas em nome da LOCATÁRIA e FIADORA.

6.1. Certidão de Inteiro Teor, expedida pela Junta Comercial onde estiverem registrados os Estatutos, Atas de Eleição e Posse de Diretoria e Contrato Social da LOCATÁRIA e FIADORA e posteriores alterações, onde figure claramente que as pessoas físicas signatárias do contrato estão autorizadas a firma-lo. Se for por procuração deverão ser encaminhadas também as respectivas cópias autenticadas acompanhadas das cópias dos documentos de identidade dos outorgantes e outorgados.

Batista
Batista



35



- 6.2. Certidões dos Distribuidores Cível, de Tutela e Curatela, Executivos Fiscais Estaduais e Municipais, Criminal, Execuções Criminais e de pedido de Falências e Recuperação Judicial dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.3. Certidão do Distribuidor da Justiça Federal dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.4. Certidão do Distribuidor da Justiça do Trabalho dos últimos 10 (dez) anos.
- 6.5. CNDT emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
- 6.6. Certidão dos Cartórios de Protestos dos últimos 5 (cinco) anos.
- 6.7. Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal e pela PGFN. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.

Caso sejam Empregadores:

- 6.8. Certidão Negativa de Contribuições Previdenciárias emitida pela Receita Federal do Brasil. Caso esta certidão não esteja disponível e/ou seja emitida Positiva com Efeitos de Negativa, apresentar extrato emitido pela Receita Federal, constando os débitos impeditivos à expedição desta certidão.
- 6.9. Certificado de Regularidade Fiscal expedido pelo FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).



36

Humberto Henrique Ruffino de Miranda





CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Três Poderes, s/n.º. Centro - Fone: 3829 1201
CEP: 35160-011 – Ipatinga – Minas Gerais

Vistos. Cuida-se
de objeto já investigado
no bojo do IC n.º.
0313.22.001568-6,
Procedim. assu
e juntada
Ipatinga.
30/06/2023.
Humberto Henrique Rufino
de Miranda
Promotor de Justiça

**Excelentíssimo Senhor Promotor De Justiça Representante Do Ministério
Público Do Estado De Minas Gerais da Comarca De Ipatinga, MG.**

“PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS SOLICITANDO MEDIDAS DE INTERESSE PÚBLICO AO MINISTÉRIO PÚBLICO DA CIDADE DE IPATINGA, MG, PARA INGRESSAR COM AÇÕES ADMINISTRATIVAS EXECUTIVAS E JUDICIAIS, COM ABERTURA DE INQUÉRITO CIVIL PARA APURAÇÃO REFERENTE AO CONTRATO DE ALUGUEL CELEBRADO ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA E A IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA”

Tem o presente o fim especial de expor o que segue:

Fernando Soares Ratzke, brasileiro, maior capaz, casado, Vereador, inscrito no CPF sob. n.º 016.985.827-81, no exercício da nobre função de fiscalizar os Atos de Gestão do Poder Executivo Municipal, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para DENUNCIAR o Sr. Gustavo Moraes Nunes, Prefeito Municipal de Ipatinga, MG, SR. Valter Martins dos Reis e Sra. Patrícia Avelar Soares Doneira, em virtude do “*Contrato de Aluguel celebrado entre a prefeitura Municipal de Ipatinga e a Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob. n.º 43.394.991.0001-47*”, para abrigar as instalações da Prefeitura Municipal de Ipatinga de forma transitória.

Vereador Fernando Soares Ratzke
A Boca do Povo e a Voz dos Animais

O que segue a justiça e a bondade achará a vida, a justiça e a honra.

Câmara Municipal de Ipatinga: Gabinete 413, Praça dos Três Poderes, s/n-Centro, Ipatinga, CEP: 35.160-011, Fone/WhatsApp (31)98709-8202



CÂMARA MUNICIPAL DE IPATINGA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Praça Três Poderes, s/n.º. Centro - Fone: 3829 1201
CEP: 35160-011 – Ipatinga – Minas Gerais

Ocorre que, o presente contrato foi celebrado no valor de R\$ 260.000,00, (duzentos e sessenta mil reais), valor esse que no meu entendimento e de vários munícipes é exorbitante.

Ademais, o presente contrato foi celebrado mediante dispensa de licitação, ainda, o município deveria ter procura no mercado um imóvel com um valor menor, ou seja, acessível para celebrar o devido contrato.

E devido às condições econômicas do município, pós pandemia do Covid 19, celebrar um contrato desta natureza, foge à regra de mercado, tendo em vista o tamanho do município há dificuldade de obter locatários, mais a mais, o imóvel ficou fechado por longo tempo se deteriorando.

Por outro lado, o gasto de dinheiro público deve ser submetido a uma série de procedimentos e controles, com a louvável finalidade de evitar desvios e mau uso dos recursos públicos.

Assim sendo, Requer a averiguação dos fatos acima narrados e sindicância administrativa investigatória, com o objetivo de determinar a materialidade e a autoria da conduta do Sr. Prefeito Municipal Gustavo Moraes Nunes e do Secretário de Administração SR. Valter Martins dos Reis.

Sem mais para o momento, renovo protestos de estima e consideração e permaneço à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Pede Deferimento.

Ipatinga, MG, 22 de maio de 2023

Fernando Soares Ratzke
Vereador

Vereador Fernando Soares Ratzke
A Boca do Povo e a Voz dos Animais

O que segue a justiça e a bondade achará a vida, a justiça e a honra.

Câmara Municipal de Ipatinga: Gabinete 413, Praça dos Três Poderes, s/n-Centro, Ipatinga, CEP: 35.160-011, Fone/WhatsApp (31)98709-8202

OITIVAS

IC 0313.22.001568-6



DESPACHO

Inicialmente, determino a migração do presente Inquérito Civil para tramitação eletrônica no SEI, procedendo-se à reatuação do feito em ordem lógica, bem como às **anotações** no SRU.

Na oportunidade, verifica-se que as diligências que justificavam a tramitação em sigilo já foram realizadas, razão pela qual há de se levantar o sigilo dos autos, nos termos da disciplina prevista no art. 10 da Res. Conjunta PGJ CGMP n.º 03/2009, em obediência ao princípio da publicidade.

Por fim, **determino a notificação da representante**, para prestar declarações nesta Promotoria de Justiça, no dia **20 de setembro de 2023, às 15 horas**.

Promovam-se as anotações no **SRU**.

Ipatinga - MG, 15 de setembro de 2023

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA, PROMOTOR SUBSTITUTO**, em 15/09/2023, às 15:27, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **5986410** e o código CRC **F6730783**.



NOTIFICAÇÃO

O **Ministério Público do Estado de Minas Gerais**, com fulcro na Constituição Federal, art. 129, VI, na Lei nº 8.625/93, art. 26, I, “a”, e na Lei Complementar mineira n.º 34/94, art. 67, I, “a”, NOTIFICA, para comparecimento, a pessoa acima qualificada, para prestar depoimento, na condição de **REPRESENTANTE** a respeito dos fatos apurados no procedimento.

Registra-se que, caso queira, franqueia-se a assistência por advogado (a).

Data: 20 de setembro de 2023, as 15:00 (quinze horas), na sede das Promotorias de Justiça, cujo endereço consta do rodapé da presente página.

Ipatinga, 15 de setembro de 2023

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça



Documento assinado eletronicamente por **HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA, PROMOTOR SUBSTITUTO**, em 15/09/2023, às 15:28, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **5986557** e o código CRC **28DCCF54**.

Data de Envio:

18/09/2023 15:22:59

De:

MPMG/E-mail da unidade <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Para:

gabccidlima@camaraipatinga.mg.gov.br

Assunto:

0313.17.000565-3

Mensagem:

Prezado (a) Senhor (a),

De ordem, segue notificação em anexo.

Gentileza assinalar o recebimento.

Att.,

Anexos:

Notificacao_5986557.html



Re: 0313.17.000565-3

gabcidalima@camaraipatinga.mg.gov.br

Ter, 19/09/2023 12:54

Para:lpatinga - 10a Promotoria de Justica <10pjipatinga@mpmg.mp.br>

Boa tarde

Confirmo recebimento!

Atenciosamente,

Equipe mandato Ver. Prof. Cida Lima.

Em 18/09/2023 15:22, MPMG/E-mail da unidade escreveu:

Prezado (a) Senhor (a),

De ordem, segue notificação em anexo.

Gentileza assinalar o recebimento.

Att.,



DESPACHO

Junte-se aos autos contratos de locação de imóvel firmados pelo município de Ipatinga/MG, disponíveis no sítio oficial da Prefeitura de Ipatinga.

Ipatinga - MG, 20 de setembro de 2023

Humberto Henrique Rufino de Miranda
Promotor de Justiça

Processo SEI: 19.16.2452.0120738/2023-18 / Documento SEI: 6021153

Gerado por: PGJMG/IPTPJ/IPTPJ-10PJ

AVENIDA JAPAO, 381 2º andar - Bairro CARIRU - Ipatinga/ MG
CEP 35160118 - www.mpmg.mp.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

129
18

CONTRATO N.º 71/2021

DISPENSA N.º 28/2021 - SESCON

Cópia

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E OLIVEIRA IMÓVEIS LTDA

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pela Secretário Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, Sr. Décio Camargo de Aguiar Júnior, CPF nº 032.603.856-65 e CI nº MG7124514, em conformidade com o Decreto Municipal nº 6.926/2010, doravante denominado **LOCATÁRIO**, empresa **OLIVEIRA IMÓVEIS LTDA**, CNPJ N.º 20.804.829/0001-54, localizado na Rua Belo Horizonte, nº 243, Sala 201, Bairro Centro, em Ipatinga/MG, CEP 35160-034, representada por Joaquim Pereira de Oliveira Junior, inscrito no CPF sob o n.º 010643616-33 e RG: 6.824.359, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no **Processo Administrativo nº 008.076.2021/11984**, na **DISPENSA n.º 028/2021 – SESCON**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- a) Dispensa n.º 028/2021 - SESCON;
- b) A proposta do LOCADOR;
- c) Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na **Rua Januária, 156, bairro Centro, Ipatinga/MG** para atender o Núcleo de Prevenção a Criminalidade.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3. São responsabilidades:

3.1. DO LOCADOR

3.1.1 Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;



1





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- 3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;
- 3.1.3 Acompanhar a vistoria do imóvel;
- 3.1.4 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel;
- 3.1.5 Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Nota Fiscal referente ao período devido, juntamente com certidões negativas assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

3.2. DO LOCATÁRIO

- 3.2.1 Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;
- 3.2.2 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;
- 3.2.3 Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica e seguro contra incêndio, na vigência deste contrato;
- 3.2.4 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;
- 3.2.5 Arcar com as despesas IPTU, durante o período do contrato, de acordo com o Art. 1º, o inciso V da Lei nº N°3.950, de 30 de julho de 2019.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4. A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã.
- 4.1 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato a servidora Jordanna Gabriele Cruz Saturnino, matrícula 125575 e o servidor Valéria Souza Silva, matrícula 127079 e Júlio César Teodoro, matrícula 129.744-1;
- 4.2 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5. O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

130
3

TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991;

5.1 Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos do Termo de Referência e do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6. Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através da variação do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

6.1 O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

6.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7. O valor global da locação será de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos), sendo o valor mensal de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais).

CLÁUSULA OITAVA – DA FORMA DE PAGAMENTO

8. O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

a) em moeda corrente;

b) em parcelas mensais no valor de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais);

c) no 10º (décimo) dia subsequente a apresentação da Nota Fiscal no setor competente, emitida em nome do LOCADOR e devidamente instruída pela Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã;

d) através de depósito bancário identificado, na conta corrente e agência bancária indicadas pelo LOCADOR;

e) mediante empenho na Dotação Orçamentária nº 1030.33.90.39 fonte 100, ficha 20211049 e do orçamento vigente ou daquela que vier a substituí-la no próximo exercício;

f) em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado *pro rata tempore*, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;

g) a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLAUSULA NONA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS



3





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

9. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS MULTAS

10. O LOCADOR sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

- a) caso venha se conduzir culposamente, infringindo, por negligência, imprudência ou imperícia, as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);
- b) por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento).

10.1. As multas serão descontáveis dos créditos que o LOCADOR tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã;

10.2. Serão considerados fatos de força maior, para isenção de multa:

- a) interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga, motivada por conveniência administrativa;
- b) calamidades públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

11. Constituirão motivos para a rescisão do Contrato:

- a) o descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas;
- b) por interesse de qualquer das partes, mediante comunicação prévia e por escrito com antecedência de 30 (trinta) dias;
- c) razões de interesse público;
- d) acordo entre as partes.

11.1. Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

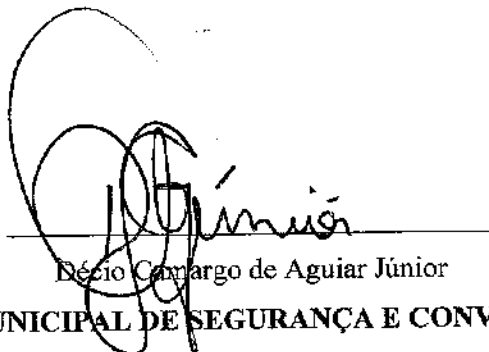
131
8

12. Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

12.1 O Locatário dispensa expressamente, neste ato, o direito de aquisição do imóvel, em caso de alienação pelo locador, na forma da lei;

12.2 E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 04 de agosto de 2021.



Nécio Camargo de Aguiar Júnior

**SECRETÁRIO MUNICIPAL DE SEGURANÇA E CONVIVÊNCIA CIDADÃ
LOCATÁRIO**

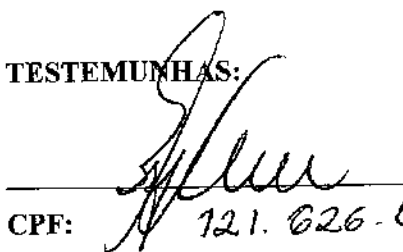


Joaquim Pereira de Oliveira Junior

OLIVEIRA IMÓVEIS LTDA

LOCADOR

TESTEMUNHAS:



CPF:

121.626.086-93



Jordana J. C. Saturnino
Oficial de Administração
Mat.: 125575-2
PREFEITURA DE IPATINGA - MG

CPF: 07719969093



5





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO

O presente termo tem por objetivo a locação do imóvel situado na **Rua Januária, 156, bairro Centro, Ipatinga/MG** para atender o Núcleo de Prevenção a Criminalidade.

JUSTIFICATIVAS

Faz-se necessário a locação do imóvel descrito no item 1, para a continuidade do funcionamento das atividades desenvolvidas pelo Núcleo de Prevenção à Criminalidade no município de Ipatinga.

O centro de Prevenção à Criminalidade tem como finalidade a elaboração e coordenação de ações, projetos e programas de prevenção à criminalidade no nível individual, social e situacional mediante a construção de novas relações entre a sociedade civil e justiça, promovendo a segurança pública cidadã de pessoas, grupos e localidades mais vulneráveis aos fenômenos de violência e criminalidade.

A prevenção social à criminalidade deve ser, portanto, uma política de segurança que busca construir e articular soluções plurais aos fenômenos que incidem em conflitos, violência e processos de criminalização. As políticas sociais, sobretudo as executadas pelos municípios, são parceiras imprescindíveis para a execução da política de prevenção à criminalidade. Trabalhar a segurança pública numa perspectiva inovadora, focada em ações de prevenção à criminalidade, exige uma integração de esforços e propósitos com toda a rede de proteção social.

Para que esta integração de interesses seja potencializada, faz-se necessário propiciar uma maior aproximação entre os programas da política de prevenção à criminalidade junto à rede de serviços públicos municipais e locais. Almeja-se também, dar maior visibilidade a esta política nos diversos cenários municipais onde se encontra instalada, além de reflexões sobre os resultados que estão sendo alcançados sob a luz das diretrizes do Plano Estadual de Segurança Pública, em especial ao eixo da prevenção social à criminalidade.

A escolha do imóvel se deve as condições disponibilizadas, atendendo perfeitamente as necessidades básicas e estruturais. Localizado na região central e de fácil acesso à população. Não sendo localizado, no momento outro imóvel com estas características.





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

132

A locação atende o Termo de Cooperação Técnica 007/2014 entre a SEDS e o Município de Ipatinga, sendo que o valor proposto pelo locador está de acordo com o preço de mercado, conforme avaliação em anexo.

O valor proposto pelo locador está de acordo com o preço de mercado, conforme avaliação em anexo.

DESCRIÇÃO

O imóvel está localizado na **Rua Januária, 156, Centro, Ipatinga/MG** e sua locação será realizada por contrato com a imobiliária Oliveira Imóveis LTDA, inscrita CNPJ:20.804.829/0001-54, sendo o proprietário do imóvel supracitado Sr. José Zacarias, inscrito no CPF nº 128.960.806-78, identidade M304727, residente na Fazenda do ZACA/Tribuna, Ipatinga/MG.

DAS RESPONSABILIDADES

DO LOCADOR

- Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;
- Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;
- Acompanhar a vistoria do imóvel;
- Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel;
- Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Nota Fiscal referente ao período devido, juntamente com certidões negativas assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

DO LOCATÁRIO



7





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;
- Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;
- Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica e seguro contra incêndio, na vigência deste contrato;
- Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;
- Arcar com as despesas IPTU, durante o período do contrato, de acordo com o Art. 1º, o inciso V da Lei nº N°3.950, de 30 de julho de 2019.

DO CONTRATO E DA VALIDADE

- O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado, a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991;
- Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos deste Termo de Referência e do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

O valor global da locação será de R\$ 15.600,00 (Quinze mil e seiscentos), sendo o valor mensal de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas correntes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária nº. 1030.339039 Núcleo de Prevenção a Criminalidade, e por outra que vir a substituí-la no Exercício subsequente. A fonte





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

133
8

de recursos será própria.

DA FISCALIZAÇÃO

- Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato a servidora Jordanna Gabriele Cruz Saturnino, matrícula 125575 e o servidor Valéria Souza Silva, matrícula 127079 e Júlio César Teodoro, matrícula 129.744-1;
- A designação do fiscal do contrato deverá ser publicada em ato específico no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ipatinga no momento da Homologação do certame.

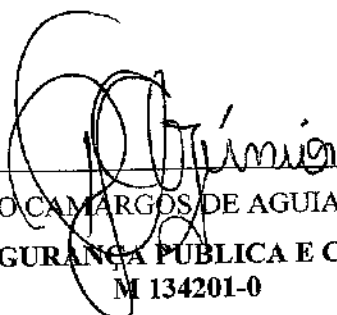
DISPOSIÇÕES FINAIS

- Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da Lei Federal n.º 10.520/2002, Decreto Federal n.º 3.555/00, Decreto Municipal n.º 5.298/2005, Lei Complementar n.º 123/2006 e, subsidiariamente, da Lei n.º 8.666/1993 e de outras normas aplicáveis ao objeto;
- O foro para dirimir questões relativas ao presente Termo de Referência será o da Comarca de Ipatinga/MG, com exclusão de qualquer outro.

DATA E APROVAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

As ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS constantes no presente Termo de Referência definem os elementos necessários e suficientes para caracterização do objeto, em consonância às exigências legais e ao interesse público. Nestes termos, APROVO o Termo de Referência.

Ipatinga, 04 de agosto de 2021.


DÉCIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR
SECRETÁRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA E CONVIVÊNCIA CIDADÃ
M 134201-0



9







PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 37/2022

DISPENSA N.º 015/2022 – SESCOB.

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

O MUNICÍPIO DE IPATINGA, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, Sr. Décio Camargos de Aguiar Junior, inscrito no CPF nº 032.603.856-65 e CI nº MG7124514 doravante denominado **LOCATÁRIO**, e **RICARDO FREDERICO FERREIRA**, brasileiro, solteiro, médico, portador do CPF nº 049.755.866-14 e RG nº MG-9.229.557, residente e domiciliado na Rua Palmeiras, nº 194, apt 801, Bairro Horto, Ipatinga/MG, representado neste ato, pela imobiliária **DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, CNPJ N.º 11.931.224/0001-33, localizada na Av. Monteiro Lobato, nº 135, Bairro Cidade Nobre, em IPATINGA - MG, CEP 35162-394, representada pelo Sr.ª. Jonerleia de Cássia Miranda Chaves, inscrito sob o CPF nº 027.603.756-17 e RG nº M8738431 SSP/MG, doravante denominado **LOCADOR**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações; Lei 8.245/91 e no **Processo Administrativo nº 008.076.2022/06525, DISPENSA n.º 15/2022**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- a) Dispensa n.º 15/2022;
- b) A proposta do LOCADOR;
- c) Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2 Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel localizado na Rua Argentina, nº 195, Bairro Cariru, em Ipatinga/MG, CEP para abrigar as dependências/instalações do Departamento de Polícia Federal, conforme Termo de Acordo nº 18/2022.


2.1 Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, desde que devidamente autorizado pelo LOCADOR, por meio de termo aditivo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao LOCADOR.

2.2 O LOCATÁRIO dará ao imóvel, objeto da presente locação, a finalidade exclusivamente não residencial, não sendo permitida a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3 São responsabilidades:

3.1 DO LOCADOR



1





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta e livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas, incluindo o IPTU como dispõe o artigo 123 do Código Tributário Nacional e Art. 1º, V da Lei nº 3.950/2019;

3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;

3.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.4 Acompanhar a vistoria do imóvel;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel, devendo o mesmo ser entregue no final da locação nas mesmas condições de origem, conforme vistoria em anexo;

3.1.7 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.8 O LOCATÁRIO desde já declina do direito de preferência de compra do imóvel, para que nada seja exigido cobrado ou indenizado futuramente. No entanto o LOCADOR se compromete em caso de alienação, doação e outros a comunicar o LOCATÁRIO no prazo de até 30(trinta) dias a contar da data da alienação.

3.1.9 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3.2. DO LOCATÁRIO

3.2.1 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;



3.2.2 Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica;

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

3.2.4 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

3.2.6 Permitir a vistoria do imóvel pel LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia



2



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.2.7 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;

3.2.8 Emitir laudo de vistoria do imóvel (Checklist) antes do recebimento das chaves, através do locatário, com cópia anexada ao processo nº 008.076.2022/06525.

3.2.9 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições apontadas no laudo de vistoria inicial, podendo, para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos por ventura a ele causados, mediante prévia avaliação e comprovação do dano e a indicação do preço de reparação compatível com o mercado, atestado por no mínimo três orçamentos, dos quais será eleito o de menor valor;

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem a Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã.

4.1 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato os servidores Júlio César Teodoro, matrícula 129744-1 e Levi de Sousa Sampaio, matrícula 136147-8;

4.2 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5 O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir a partir da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADOR E LOCATÁRIO, em qualquer caso mediante celebração de Termo Aditivo de Prorrogação.

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

5.2 A vigência do contrato, para os fins de incidência do aluguel, iniciará no dia da emissão da ordem de fornecimento e findará após 12 meses.

5.3 Na data estipulada para o término do contrato, o LOCATÁRIO se compromete a restituir o bem ao LOCADOR, salvo se ocorrer a prorrogação do contrato por meio de instrumento próprio, não equivalendo a prorrogação contratual a simples demora na entrega do imóvel, sendo devidos nos termos do presente contrato os meses subsequentes ao seu término que não forem alvo de novo contrato ou Termo Aditivo de Prorrogação.

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6 Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice que venha a





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes..

6.1 O reajuste deverá ser solicitado mediante processo administrativo dirigido à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, anexando documento que o justifique, devendo ser apostilado ao Contrato nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

6.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7 O valor global da locação será de R\$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais), sendo o valor mensal de R\$ 3.750,00 (Três mil setecentos e cinquenta mil reais), vencendo o primeiro aluguel 30 dias (trinta) após a assinatura do contrato, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8 O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá nas dotações orçamentárias 2141.339039 – Ficha 20221166, Fonte 100, do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO

9 O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

- em moeda corrente;
- em parcelas mensais no valor R\$ 3.750,00 (Três mil setecentos e cinquenta mil reais);
- no 30º (trigésimo) dia subsequente a apresentação do Boleto Bancário/NOTA FISCAL/ FATURA no setor competente, emitida em nome do LOCADOR e devidamente instruído pela Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã;
- mediante empenho na Dotação Orçamentária nº 2141.339039 e do orçamento vigente ou daquela que vier a substituí-la no próximo exercício;
- em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado pro rata tempore, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;
- a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

9.1 O pagamento somente será efetuado após o “atesto”, pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pelo LOCADOR.

9.2 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança, a saber certidões negativas de débitos na esfera municipal, federal; certidão de regularidade de FGTS e de débitos trabalhistas, acompanhado do boleto e ou recibo da locação, devendo serem enviados mensalmente no email m124021@ipatinga.mg.gov.br com antecedência de 15(quinze) dias, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO, a

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

10 O LOCADOR concede, previamente, pela assinatura deste pacto, autorização ao





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

LOCATÁRIO, para pequenas reformas no imóvel a fim de resguardar o bom andamento de suas atividades, desde que tais reformas não depreciem o valor de mercado do bem ou alterem substancialmente a estrutura, finalidade ou utilidade do imóvel.

10.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, bem como as úteis, serão indenizáveis, desde que autorizadas expressamente pelo LOCADOR.

10.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10.3 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, conforme disposto no art. 36 da Lei 8.245/91.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

12 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

12.1 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

12.2 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

12.3 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, devendo notificar o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá



5



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

12.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

12.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

12.7 O contrato poderá ainda ser rescindido por acordo entre as partes.

12.8 Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Conforme dispõe o art. 1º, inciso V da Lei Municipal nº 3.950, de 30 de julho de 2019, fica isento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o imóvel cedido em comodato ou locado a órgão da administração direta ou autarquia do Município de Ipatinga.

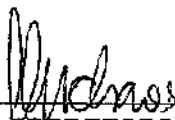
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

14 Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

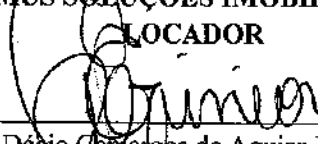
14.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 11 de maio de 2022.

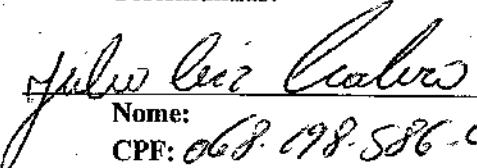


RICARDO FREDERICO FERREIRA
P/P/ DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.
LOCADOR

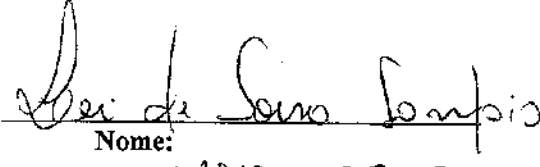


Décio Camargos de Aguiar Junior
Secretário Municipal de Segurança e Convivência Cidadã
LOCATÁRIO

Testemunhas:



Nome:
CPF: 068.198.586-04



Nome:
CPF: 09317205755



6



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

ANEXO I - TERMO DE REFERENCIA

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO

O presente termo tem por objetivo a locação do imóvel situado na Rua Argentina, 195, bairro Cariru, Ipatinga/MG para atender o Acordo de Cooperação nº 18/2022 da Prefeitura Municipal de Ipatinga e Polícia Federal.

JUSTIFICATIVAS

REGIME JURÍDICO: Dispensa de licitação, artigos 24, X, e 26, parágrafo único, ambos da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações.

Trata-se da locação de um imóvel, em favor da empresa Imobiliária Dommus Soluções Imobiliárias LTDA inscrita CNPJ:11.931.224/0001-33, sendo o proprietário do imóvel supracitado Sr. Ricardo Frederico Ferreira, inscrito no CPF nº 049.755.866-14, identidade MG 922.9577, residente na Rua Palmeiras, 194, apto 101 - Horto, Ipatinga/MG, pelo período de 12 (doze) meses, no valor mensal de R\$ 3.750,00 (três mil setecentos e cinquenta reais), conforme documentos em anexo. DAS RAZÕES DE ESCOLHA Tendo em vista também que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar os serviços e atividades realizados pela Polícia Federal, justifica-se a escolha do imóvel a ser locado, posto que o mesmo é capaz de atender as necessidades da Polícia Federal, em virtude de suas instalações, espaço e devido a sua localização e ao preço compatível com o que é praticado no mercado conforme laudo de avaliação. A contratação acima mencionada prescinde de licitação, uma vez que se enquadra perfeitamente nas disposições do artigo 24, inciso X, e do artigo 26, parágrafo único ambos da Lei n.º 8.666/93, como se depreende pelo texto transcrito: Art. 24. É Dispensável a Licitação X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preçpupas 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; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994) Art. 26. Parágrafo único. O processo de dispensa de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos: I- omissos; II- razão da escolha de fornecedor ou executante; III- justificativa do preço; Saliente-se que a razão da escolha, assim como a justificativa do preço constante nesta justificativa e Laudo de Avaliação constantes nos autos, encontra-se amparadas na dispensa do Art. 24 inciso X, bem como por satisfazerem o perfil desejado para funcionamento da Polícia Federal conforme cláusula primeira do Acordo de Cooperação nº 18/2022.

Faz-se necessário a locação do imóvel, para o alcance do objeto pactuado, os partícipes obrigam-se a cumprir o plano de trabalho que do presente Acordo de Cooperação, disponibilizando ou locando um imóvel para manutenção/instalação da Unidade Especial de Repressão à Falsificação de Moeda e Documentos Federais - UERF/DFAZ/CGPFAZ/DICOR/PF ou outra que venha a substituí-la;

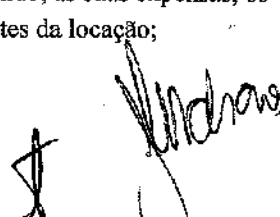

DESCRIÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Argentina, 195, bairro Cariru, Ipatinga/MG e sua locação será realizada por contrato com a imobiliária Dommus Soluções Imobiliárias, inscrita CNPJ:11.931.224/0001-33, sendo o proprietário do imóvel supracitado Sr. Ricardo Frederico Ferreira, inscrito no CPF nº 049.755.866-14, identidade MG 922.9577, residente na Rua Palmeiras, 194, apto 101 - Horto, Ipatinga/MG

DAS RESPONSABILIDADES

DO LOCADOR

- Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;
- Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;



7



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000
CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- Acompanhar a vistoria do imóvel;
- Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel.
- Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Segurança e Convivência Cidadã, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Recibo referente ao período devido, juntamente com certidões negativas assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

DO LOCATÁRIO

- Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;
- Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;
- Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato.
- Arcar com as despesas IPTU, durante o período do contrato, de acordo com o Art. 1º, o inciso V da Lei nº N°3.950, de 30 de julho de 2019.

DO CONTRATO E DA VALIDADE

- O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado, a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991.
- Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos deste Termo de Referência e do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93.

ESTIMATIVA DE CUSTOS

O valor global da locação será de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), sendo o valor mensal de R\$ 3.750,00 (três mil, setecentos e cinquenta reais).

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA




As despesas correntes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária nº. 2141.3.3.90.39 APOIO ÀS POLÍCIAS E AO CORPO DE BOMBEIROS, e por outra que vir a substituí-la no Exercício subsequente. A fonte de recursos será própria.

DA FISCALIZAÇÃO

- Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato o servidor Júlio César Teodoro, matrícula 129744-1 e Levi de Sousa Sampaio, matrícula 136147-8.
- A designação do fiscal do contrato deverá ser publicada em ato específico no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ipatinga no momento da Homologação do certame.

DISPOSIÇÕES FINAIS

- Aos casos omissos aplicar-se-ão as demais disposições constantes da Lei Federal n.º 10.520/2002, Decreto Federal n.º 3.555/00, Decreto Municipal n.º 5.298/2005, Lei Complementar n.º 123/2006 e, subsidiariamente, da Lei n.º 8.666/1993 e de outras normas aplicáveis ao objeto.

  
8



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

- O foro para dirimir questões relativas ao presente Termo de Referência será o da Comarca de Ipatinga/MG, com exclusão de qualquer outro.

DATA E APROVAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESAS

As ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS constantes no presente Termo de Referência definem os elementos necessários e suficientes para caracterização do objeto, em consonância às exigências legais e ao interesse público. Nestes termos, **APROVO** o Termo de Referência.

Ipatinga, 11 de maio de 2022.

DÉCIO CAMARGOS DE AGUIAR JUNIOR
SECRETÁRIO DE SEGURANÇA PÚBLICA E CONVIVÊNCIA CIDADÃ
MU34201-0





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO Nº 150/2022

DISPENSA N.º 050/2022 –SESCON

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E MORADIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O **MUNICÍPIO DE IPATINGA**, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã, Sr. Décio Camargo de Aguiar Júnior, Carteira de Identidade: RG: MG7124514, CPF: 032.603.856-65, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e Marta Gouvêa de Miranda, inscrita no CPF sob o nº 329.123.586-04, representada por **MORADIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ N.º 18.063.750/0001-78, localizada na Avenida Macapá, nº 135, Bairro Veneza, em IPATINGA - MG, CEP 35.164-253, neste ato representada pela Sra. Luciene Araújo Lima Souza, inscrito no CPF sob o nº 084.933.296-65, doravante denominada **LOCADORA**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, no Processo Administrativo nº 19383/2022, na DISPENSA n.º 050/2022 – SESCO, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Integram este Contrato, naquilo que não contrair as suas disposições:

- a) Dispensa n.º 050/2022 - SESCO;
- b) A proposta do LOCADOR;
- c) Anexo I – Termo de Referência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2. Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel situado na Avenida Kiyoshi Tsunawaki, nº 50, Bairro das Águas, Ipatinga/MG, em conformidade com o Acordo de Cooperação nº 18/2022 da Prefeitura Municipal de Ipatinga e Polícia Federal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3. São responsabilidades:

3.1. DO LOCADOR

- 3.1.1 Entregar o imóvel ao LOCATÁRIO livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas;
- 3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;
- 3.1.3 Acompanhar a vistoria do imóvel;

MORADIA EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 818





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

3.1.4 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda das atividades, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel.

3.1.5 Entregar os documentos na Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã para abrir processo administrativo, solicitando o pagamento do aluguel, anexando a nota fiscal ou fatura referente ao período devido, juntamente com as certidões negativas, assumindo o pagamento das despesas relativas aos encargos fiscais e trabalhistas.

3.2. DO LOCATÁRIO

3.2.1 Executar às suas expensas as reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;

3.2.2 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto, reformá-lo ou indenizar o LOCADOR pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;

3.2.3 Arcar com as despesas com IPTU, durante a vigência do contrato, de acordo com o art. 1º, inciso V, da Lei Municipal nº 3.950/2019;

3.2.4 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4. A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato competem à Secretaria Municipal Segurança Pública e Convivência Cidadã.

4.1 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato os servidores Levi de Sousa Sampaio, matrícula 136147-8 e Júlio César Teodoro, matrícula 129744-1;

4.2 A existência de fiscalização não eximirá o LOCADOR de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5. O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado a luz da razoabilidade observando-se, como parâmetro, a Súmula 59 do TCEMG e nos termos da Lei nº 8245 de 1991;

5.1 Observar-se-ão, na formalização do Contrato a ser firmado, os dispositivos do Termo de Referência e do artigo 55 da Lei n.º 8.666/93.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6. Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através da variação do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo.

6.1 O reajuste deverá ser solicitado através de protocolo na Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã, que deverá juntar os documentos nos autos e promover com a devida tramitação;

MORADIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307)

SEI nº 2452.0120738/2023-18 / pg. 819





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

6.2 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7. O valor global da locação será de R\$ 66.000,00 (sessenta e seis mil reais), sendo o valor mensal de R\$ R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais).

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8. O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato correrá nas dotações orçamentárias 2141.339039– Ficha 1166 Fonte 100, do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-las no próximo exercício.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO

9. O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

- a) em moeda corrente;
- b) em parcelas mensais no valor de R\$ R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais);
- c) Até 30 dias subsequentes a apresentação da nota fiscal ou recibo no setor competente, emitida em nome do LOCATÁRIO e devidamente instruída pela Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã;
- d) Através de depósito bancário identificado, na conta corrente e agência bancária indicadas pelo LOCADOR;
- e) Em caso de atraso no pagamento os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado *pro rata tempore*, entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;
- f) a atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do LOCADOR, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã:

- a) Advertência;
- b) Multa;
- c) Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III da Lei nº 8.666/93;
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS MULTAS

MORADIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 820



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

11. O LOCADOR sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

a) caso venha se conduzir culposamente, infringindo, por negligência, imprudência ou imperícia, as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);

b) por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento).

11.1. As multas serão descontáveis dos créditos que o LOCADOR tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã;

11.2. Serão considerados fatos de força maior, para isenção de multa:

a) interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga, motivada por conveniência administrativa;

b) calamidades públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

12. Constituirão motivos para a rescisão do Contrato:

a) o descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas;

b) por interesse de qualquer das partes, mediante comunicação prévia e por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

c) razões de interesse público;

d) acordo entre as partes.

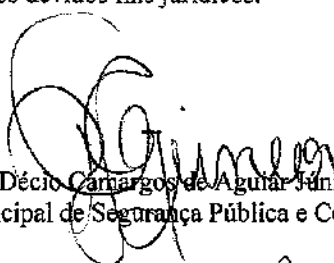
12.1. Na rescisão aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

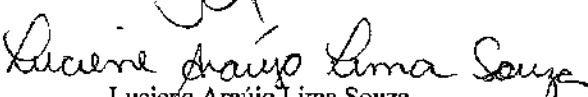
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13. Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga.

13.1 E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 24 de novembro de 2022.


Décio Camargos de Aguiar Júnior
Secretário Municipal de Segurança Pública e Convivência Cidadã


Luciene Araújo Lima Souza
Moradia Empreendimentos Imobiliários Ltda
Locador

TESTEMUNHAS:

CPF:

CPF:

MORADIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

DISPENSA 050/2022 - P.A. 19383/2022

Contrato de Locação (6021307) <https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583900700009993015225> / pg. 821





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

CONTRATO N.º 102/2023

DISPENSA N.º 20/2023 - SMS

CONTRATO DE LOCAÇÃO CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE IPATINGA E DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.

O MUNICÍPIO DE IPATINGA, com sede na Av. Maria Jorge Selim de Sales, nº 100, Centro, Ipatinga/MG, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda, sob o nº 19.876.424/0001-42, representado pelo Secretário Municipal de saúde, Sr. Leonardo Seixas de Oliveira, inscrito no CPF sob o nº 082.896.326-65 e RG nº MG 15.257.962, denominado **LOCATÁRIO**, e Bruno Perrouet Suhel Silva, inscrito sob o CPF nº 050.694.426-35 e RG nº MG -10103603, e Liv Perrouet Suhel Silva Schuffner, inscrita no CPF sob o nº 046.499.486-14 e RG nº 10087392, representados pela Empresa **DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, com sede na Av. Monteiro Lobato, nº 135, CEP 35.162-394, Bairro Cidade Nobre, em Ipatinga/MG, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 11.931.224/0001-33, neste ato representada, nos termos do seu Estatuto Social, por Jonérleia de Cássia Miranda Chaves, inscrita sob o CPF nº 027.603.756-17 e RG nº 8.738431 SSP/MG, denominada **LOCADORA**, com fundamento nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, Lei 8.245/91 (Inquilinato) e no **Processo Administrativo nº 4566/2023 - DISPENSA n.º 20/2023**, celebram o presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Integram este Contrato, naquilo que não contrariar as suas disposições:

1.1.1 **Dispensa n.º 20/2023;**

1.1.2 A proposta da LOCADORA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 Constitui objeto do presente contrato a **locação do imóvel localizado na Rua Juiz de Fora, nº 18, 4º andar, bairro Centro, nesta cidade, para continuidade do funcionamento das Seções de Vigilância Epidemiológica e Seção de Vigilância Sanitária;**

2.1.1 Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização à LOCADORA, salvo por prévia autorização e aprovação jurídica, além do consentimento das partes;

2.2 Trata-se de imóvel localizado na Rua Juiz de Fora, nº 18, 4º andar, bairro Centro, nesta cidade, SQLS 201 001 0020 008;

2.2.1 A edificação é estruturada, com quatro pavimentos, sendo o objeto deste contrato somente o 4º pavimento integral. Trata-se de pavimento sem divisão interna e com paredes externas de alvenaria com pintura sobre reboco, bem como pintura sobre reboco no teto. Possui sete instalações sanitárias e é acessado por escada e elevador. Os pisos são revestidos com cerâmica, assim como nas paredes das instalações sanitárias até a altura do teto. A área construída total do citado pavimento é de 397,25 m², conforme projeto arquitetônico aprovado e arquivado na Seção de Licenciamento de Obras - SELO/SESUMA e também no Cadastro da Seção de Tributos Imobiliários - SETI/SMF. Seguindo a descrição exaustiva no rol do checklist para verificação de imóveis anexo aos autos do presente processo;

2.2.2 O 4º pavimento, objeto do aluguel, é compartimentado com divisórias readaptáveis/removíveis, instaladas pela Prefeitura;

2.3 O LOCATÁRIO dará ao imóvel, objeto da presente locação, a finalidade exclusivamente não residencial,





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

não sendo permitida a sublocação, transferência ou sub-rogação, no todo ou em parte, sendo nulo de pleno direito, qualquer ato praticado com esse fim, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, sem prejuízo das demais cominações previstas neste contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES

3.1 DA LOCADORA:

3.1.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, em estrita observância das especificações de sua proposta e livre de quaisquer obrigações tais como impostos e taxas, incluindo o IPTU, como dispõe o artigo 123 do Código Tributário Nacional (CTN) e Art.1º, V da Lei nº 3.950 de 30/07/2019;

3.1.2 Entregar o imóvel em condições de servir ao uso a que se destina, executando, às suas expensas, os reparos necessários ao perfeito funcionamento do imóvel, caso houver, antes da locação;

3.1.3 Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica, capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.4 Acompanhar a vistoria do imóvel;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Permitir que sejam executadas reformas necessárias no imóvel, com a finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não alterem a estrutura básica do imóvel;

3.1.7 Abrir processo administrativo no protocolo central da Prefeitura Municipal destinando o referido processo à Secretaria Municipal de Saúde, solicitando o pagamento do aluguel, anexando Nota Fiscal (ou Boleto Bancário) referente ao período devido;

3.1.8 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.9 Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.10 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

3.2. DO LOCATÁRIO:

3.2.1 Executar, às suas expensas, as reformas necessárias no imóvel, com finalidade de atender à demanda dos serviços, desde que não altere a estrutura básica do imóvel;

3.2.2 Entregar o imóvel findo o contrato, nas mesmas condições que o recebeu, podendo para tanto reformá-lo, ou indenizar a LOCADORA pelos danos porventura a ele causados, mediante prévia avaliação;

3.2.3 Arcar com as despesas com impostos, taxas, fornecimento de água, energia elétrica;

3.2.4 Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbacões de terceiros;

3.2.5 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

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

3.2.7 Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

3.2.8 Efetuar o pagamento do valor do aluguel nos termos deste contrato;

3.2.9 Emitir laudo de vistoria do imóvel (Checklist) antes do recebimento das chaves, através do LOCATÁRIO, com cópia anexada aos autos;

3.2.10 Entregar o imóvel, findo o contrato, nas mesmas condições apontadas no laudo de vistoria inicial, podendo, para tanto, reformá-lo ou indenizar a LOCADORA pelos danos por ventura a ele causados, mediante prévia avaliação e comprovação do dano e a indicação do preço de reparação compatível com o mercado, atestado por no mínimo três orçamentos, dos quais será eleito o de menor valor.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO / FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

4.1 A administração, fiscalização e coordenação das obrigações decorrentes do presente contrato, competem ao Departamento de Vigilância em Saúde da Secretaria Municipal de Saúde, bem como emanará do mesmo todas as instruções sobre procedimentos a serem adotados para cumprimento do serviço contratado;

4.2 Ficam designados como fiscais para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato os servidores designados conforme o Termo de Designação anexo aos autos;

4.3 A existência de fiscalização não eximirá a LOCADORA de nenhuma responsabilidade durante o período do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO / DA PRORROGAÇÃO

5.1 O contrato poderá ser prorrogado até o limite de 60 (sessenta) meses, observando-se como parâmetro o art. 57, II, da Lei Federal nº 8666, de 21 de Junho de 1.993 e a Súmula 59 do TCEMG, nos termos da Lei nº 8.245 de 1991 e no que for de comum acordo entre LOCADORA e LOCATÁRIO;

5.1.2 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e relatório expedido pela Comissão de Avaliação de Imóveis, certificando a compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado;

5.2 A vigência do contrato, para os fins de incidência do aluguel, iniciará no dia da emissão da ordem de serviços e findará após 12 meses;

5.3 Na data estipulada para o término do contrato, o LOCATÁRIO se compromete a restituir o bem à LOCADORA, salvo se ocorrer a prorrogação do contrato por meio de instrumento próprio, não equivalendo a prorrogação contratual a simples demora na entrega do imóvel, sendo devidos nos termos do presente contrato os meses subsequentes ao seu término que não forem alvo de novo contrato ou Termo Aditivo de Prorrogação;

5.4 Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA SEXTA – DO REAJUSTE

6.1 Anualmente o Município de Ipatinga poderá repassar, a título de reajuste, o percentual obtido através do índice IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou outro índice que venha a substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

da data do último reajuste, para os subsequentes;

6.2 O reajuste deverá ser solicitado através de protocolo na Secretaria Municipal de Saúde, anexando documento que o justifique, sendo o mesmo juntado aos autos do processo de Dispensa 20/2023 para a devida tramitação, nos termos do § 8º do artigo 65 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1.993;

6.3 O reajuste será concedido somente após análise da Comissão de Avaliação de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PREÇO

7.1 O valor global da locação será de R\$ 93.600,00 (noventa e três mil e seiscentos reais), sendo o valor mensal de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais), vencendo o primeiro aluguel 30 dias após a emissão da ordem de serviços, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

CLÁUSULA OITAVA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

8.1 O recurso para custeio da despesa decorrente da contratação de que trata este Contrato, correrá na dotação orçamentária nº **2.048.3.3.90.39.00/10** do orçamento vigente no Município de Ipatinga ou pelas que vierem a substituí-la no próximo exercício.

CLÁUSULA NONA – DA FORMA DE PAGAMENTO

9.1 O pagamento será efetuado nas seguintes condições:

91.1 Em moeda corrente;

91.2 Em parcelas mensais no valor de R\$ 7.800,00 (sete mil e oitocentos reais);

91.3 No 30º (trigésimo) dia subsequente a apresentação do BOLETO BANCÁRIO/NOTA FISCAL/FATURA no setor competente, emitida em nome da LOCADORA e devidamente instruído(a) pela Secretaria Municipal de Saúde;

91.4 Através de depósito bancário identificado na conta de nº 123307-6, agência 2107, Banco Bradesco, de titularidade da LOCADORA;

91.5 Mediante empenho na Dotação Orçamentária nº **2.048.3.3.90.39.00/10** do orçamento vigente ou daquela que vier a substituí-la no próximo exercício;

9.2 Em caso de atraso no pagamento, os valores serão atualizados pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, calculado "pro rata tempore", entre a data de vencimento e a do efetivo pagamento;

9.2.1 A atualização dos valores por atraso de pagamento somente será feita nos casos em que ficar comprovada a responsabilidade do LOCATÁRIO;

9.3 pagamento somente será efetuado após o "atesto", pelo servidor competente, do documento de cobrança apresentado pela LOCADORA;

9.4 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS BENFEITORIAS

10.1 A LOCADORA concede, previamente, pela assinatura deste pacto, autorização ao LOCATÁRIO, para pequenas reformas no imóvel a fim de resguardar o bom andamento de suas atividades, desde que tais reformas não depreciem o valor de mercado do bem ou alterem substancialmente a estrutura, finalidade ou



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

utilidade do imóvel;

10.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil;

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

10.4 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios;

10.5 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, conforme disposto no art. 36 da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ENTREGA DO IMÓVEL

11.1 O imóvel objeto do contrato será entregue ao LOCATÁRIO após a emissão da ordem de serviços, para que possa realizar toda e qualquer reparação que entender necessária a suas próprias expensas, com a finalidade única de adequar o imóvel para o seu uso de acordo com as suas necessidades;

11.2 Com a entrega das chaves, a LOCADORA concede ao LOCATÁRIO posse do imóvel, quando passará a ser responsável por sua guarda e conservação nos termos deste contrato, sendo certo que o LOCATÁRIO declara ter amplo conhecimento do estado em que o mesmo se encontra, especialmente quanto às benfeitorias nele existentes, pelo que nada mais poderá pleitear quanto ao seu estado de conservação e acerca de sua estrutura.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência da LOCADORA, sujeitando-a, dentre outras, às seguintes penalidades, aplicáveis por representação da Secretaria Municipal de Saúde:

12.1.1 Advertência;

12.1.2 Multa;

12.1.3 Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, nos termos do artigo 87, III, da Lei nº 8.666/93;

12.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição, ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS MULTAS

13.1 A LOCADORA sujeitar-se-á à multa nos seguintes casos, calculada sobre o valor global do Contrato:

13.1.1 Caso venha se conduzir culposamente, infringindo por negligência, imprudência ou imperícia as cláusulas deste Contrato, ser-lhe-á cominada multa de 4% (quatro por cento);

13.1.2 Por se conduzir dolosamente durante o contrato, ser-lhe-á cominada multa de 5% (cinco por cento);

13.1.3 As multas serão descontáveis dos créditos que a LOCADORA tenha junto ao LOCATÁRIO, devendo ser aplicadas por representação da Secretaria Municipal de Saúde;

Contrato de Locação (6021360)

SEI 19.16.2452.0120738/2023-18 / pg. 826

Número do documento: 23092217583900700009993015225

<https://pje.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23092217583900700009993015225>

Assinado eletronicamente por: HUMBERTO HENRIQUE RUFINO DE MIRANDA - 22/09/2023 17:59:06

Num. 9996931056 - Pág. 43





PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

13.2. Serão considerados fatos de força maior para isenção de multa:

13.2.1 Interrupção do contrato de locação, por determinação do Município de Ipatinga, motivada por conveniência administrativa;

13.2.2 Calamidades públicas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO CONTRATUAL

14.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis;

14.1.1 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia;

14.2 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa da LOCADORA, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido;

14.3 Caso por razões de interesse público, devidamente justificados, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, devendo notificar a LOCADORA por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;

14.4 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação;

14.5 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à LOCADORA ou por via postal, com aviso de recebimento;

14.6 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente;

14.7 O contrato poderá ainda, ser rescindido por acordo entre as partes;

14.8 Na rescisão, aplicar-se-á o disposto nos artigos 77 a 80 da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Conforme dispõe o art. 1º, inciso V, da Lei Municipal nº 3.950, de 30 de julho de 2019, fica isento do Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana – IPTU, o imóvel cedido em comodato ou locado a órgão da administração direta ou autarquia do Município de Ipatinga;

15.1.1 A isenção do IPTU será concedida desde que requerido pela LOCADORA, através de protocolo no setor competente da Secretaria de Fazenda, até a data prevista no calendário fiscal, nos termos da lei 3.950/2019 e Decreto 10.463/2023.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1 Para dirimir as dúvidas oriundas do presente contrato, fica eleito o foro de Ipatinga;

16.2 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato, reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

CNPJ 19.876.424/0001-42

Avenida Maria Jorge Selim de Sales, nº 100 - Centro - Telefone (31)3829.8000

CEP: 35160-011 - IPATINGA - MINAS GERAIS

regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições;

16.3 E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente, em 06 (seis) vias de igual teor, junto às testemunhas quem também assinam, para que produza os devidos fins jurídicos.

Ipatinga, 28 de agosto de 2023.

Jornélia de Cássia Miranda

DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
LOCADORA

Leonardo Seixas de Oliveira
Secretário Municipal de Saúde
LOCATÁRIO

Testemunhas:

Rebeca Araújo Rodrigues
M 131794-0
Oficial de Administração

Rina de Almeida Santos
DEES - Departamento Fundo de Saúde
Mat. 128209-8





Prefeitura Municipal de Ipatinga
Departamento de Compras
AVN MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100
CEP: 35160-011 - CENTRO - IPATINGA/MG
CNPJ: 19.876.424/0001-42
Fone/Fax: 3829-8000
Email: licitacoes.ipatinga@gmail.com.br
Site: www.ipatinga.mg.gov.br

ORDEM
DE
SERVIÇO / FORNECIMENTO
4394/2023

1a Via - Fornecedor 3a Via - Almoxarifado
2a Via - Proc. de Pgto. 4a Via - Secretaria
5a Via - Processo

Mod. DISPENSA DE LICITACAO Nro 20/2023 UG P. M. I

Números RS's	142 / 2023
Valor Total (R\$)	Valor total por extenso
93.600,00	NOVENTA E TRÊS MIL SEISCENTOS REAIS

Unid. Gestora Requisitante P. M. I

Fornecedor 067893 DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
Nome Fantasia DOMMUS SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA
Endereço AVN MONTEIRO LOBATO 135
Bairro CIDADE NOBRE
Cidade IPATINGA Estado MG Cep 35162-394
CNPJ/CPF 11.931.224/0001-33 Telefone (31) 3830-3100 Fax
End. de Internet
E-mail
Banco 0237 Agência/Conta

Condição Pagto
Prazo Entrega 12
Local Entrega RUA JUIZ DE FORA 18
Bairro Entrega CENTRO Cep Entrega 35160-031
Fonte de Recursos/Convênio RECURSO FEDERAL
Observação

Processo	Unidade Requisitante	Nota de Empenho (NE)	Dotação/Elemento de Despesa
00004566/2023	002.010.002.000.000	07700/2023	407 002.010.103050004.2048 / 3.3.90.39.00 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

DEPTO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE - FMS

Item	Código	Unid.	Quantidade	Marca	Valor Unitário	Valor Total	Garantia
1	7.12.41.0007.1	SV	12,000	.	7.800,0000	93.600,00	

LOCAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DA SEÇÃO DE VIGILÂNCIA SANITÁRIA E VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA, LOCALIZADO À RUA JUIZ DE FORA - Nº 18 - QUARTO ANDAR - BAIRRO CENTRO - IPATINGA/MG. - 7 12 41 0007 1

Locação de imóvel será referente ao período de 12 meses, situado à Rua Juiz de Fora- nº 18 – Bairro Centro- Ipatinga para funcionamento de atividades e de pessoal das Seções de Vigilância Epidemiológica e Vigilância Sanitária.

Total 93.600,00

Nota :

Leonardo Seixas de Oliveira
Secretário Municipal de Saúde - PM
CPF 082.896.326-65
Matr. Dia 14.12.82.

Autorizo a execução do serviço

IPATINGA/MG, 01 de setembro de 2023

MCR22300 - SMARAPD Informática Ltda.

Usuário : 1131794



Prefeitura Municipal de Ipatinga
 Departamento de Compras
 AVN MARIA JORGE SELIM DE SALES, 100
 CEP: 35160-011 - CENTRO - IPATINGA/MG
 CNPJ: 19.876.424/0001-42
 Fone/Fax: 3829-8000
 Email: licitacoes.ipatinga@gmail.com.br
 Site: www.ipatinga.mg.gov.br

ORDEM
 DE
 SERVIÇO / FORNECIMENTO
 4394/2023

1a Via - Fornecedor 3a Via - Almoxarifado
 2a Via - Proc. de Pgto. 4a Via - Secretaria
 5a Via - Processo

Autorização da Compra

(Handwritten signature)
 Leonardo Seixas de Oliveira
 Secretário Municipal de Saúde - PM
 CPF nº 2.896.326-65
 Matrícula M-13.8352-R

MCR22300 - SMARAPD Informática Ltda.

Usuário: 131794



CERTIDÃO

Certifico, que em contato telefônico na data de hoje, a notificada Maria Aparecida de Lima, informou não ser possível comparecer na oitiva designada, sendo assim, ficou designada nova data para o dia 21/09/2023, às 10h00.

Ipatinga - MG, 20 de setembro de 2023

Anna Luiza Virtuoso
Contínua

Processo SEI: 19.16.2452.0120738/2023-18 / Documento SEI: 6025097

Gerado por: PGJMG/IPTPJ/IPTPJ-10PJ

AVENIDA JAPAO, 381 2º andar - Bairro CARIRU - Ipatinga/ MG

CEP 35160118 - www.mpmg.mp.br



ATA DE DEPOIMENTO

Inquérito Civil MPMG n.º 0313.22.001568-6

Nome: Maria Aparecida de Lima, brasileira, vereadora na cidade de Ipatinga/MG, portadora do RG M-7330149, inscrita no CPF sob o n.º 029.421.716-93

Aos 21 de setembro de 2023, na sala de audiência da 10ª Promotoria de Justiça, situada na Av. Japão, n.º 381, Cariru, Ipatinga/MG, **compareceu** a pessoa acima qualificada, acompanhada de sua assessora, Maria da Conceição Soares Toledo, em atendimento à notificação realizada pelo Ministério Público.

Após determinação do Promotor de Justiça e aquiescência da declarante, procedeu-se com a colheita de depoimento de suas declarações, **gravadas em vídeo**, na forma da Resolução n.º 181/2017 do CNMP, lavrando-se, após a conclusão, o presente termo.

Humberto Henrique Rufino de Miranda

Promotor de Justiça

Maria Aparecida de Lima

Declarante/Vereadora do Município de Ipatinga/MG



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA
 SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCIÓN

2º 1º NOME E SOBRENOME: MARIA DA CONCEICAO SOARES TOLEDO 1ª HABILITAÇÃO: 02/09/1988

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO: 06/05/1968 ACUCENA/MG

4ª DATA EMISSÃO: 24/05/2023 4ª VALIDADE: 23/05/2028 ACC: D

4º DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: M3910585 SSP MG

4ª CPF: 576.772.186-34 5ª Nº REGISTRO: 02873085092 6ª CAT. HAB: B

NACIONALIDADE: BRASILEIRO

FILIAÇÃO: ANTONIO TEIXEIRA DE SOUSA

ANTONIA SOARES TEIXEIRA

7 ASSINATURA DO PORTADOR

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 2607527203

9	10	11	12	9	10	11	12
ACC	05			D			
A	05			D1			
A1				BE			
B		23/05/2028		CE			
B1				C1E			
C				DE			
C1				D1E			

12 OBSERVAÇÕES

A:

LOCAL: IPATINGA, MG

ASSINATURA DO EMISSOR: 8882091168 MG640215316

MINAS GERAIS

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTÉRIO DAS CIDADES
 DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
 CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME: MARIA APARECIDA DE LIMA

DOC. IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF: M7390149 SSP MG

CPF: 029.421.716-93 DATA NASCIMENTO: 12/07/1972

FILIAÇÃO: PEDRO VITOR DE LIMA
 ROSALINA DE JESUS LIMA

PERMISSÃO: ACC: CAT. HAB: B

Nº REGISTRO: 00886243067 VALIDADE: 08/08/2023 1ª HABILITAÇÃO: 23/09/1999

OS OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR: Maria Aparecida de Lima

LOCAL: IPATINGA, MG DATA EMISSÃO: 08/08/2018

ASSINATURA DO EMISSOR: Alexandre Amaro da Matta Diretor DETRAN/MG 87053231500 MG539011240

MINAS GERAIS

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
 1656848418

PROIBIDO PLASTIFICAR
 1656848418

Depoimento (6038173)





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

CERTIDÃO DE TRIAGEM

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

ASSUNTO: [Enriquecimento ilícito]

Ministério Público - MPMG CPF: não informado

GUSTAVO MORAIS NUNES CPF: 076.093.246-80, PATRICIA AVELAR SOARES DONEIRO CPF: 030.709.166-00, VALTER MARTINS DOS REIS CPF: 290.175.306-00, MATHEUS LIMA BRAGA CPF: 099.911.026-80, FAUSTO GUALBERTO LARA CPF: 008.179.966-72, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES CPF: 344.275.116-00, ANTONIO GOMES BATISTA CPF: 049.508.106-00, ,

Certifico que:

- 1 - () não está correta a classe processual / vinculação de assuntos;
- 2 - () não houve juntada de comprovante de recolhimento das custas;
- 3 - () há divergência entre o valor recolhido e o valor efetivo da causa, mencionado na petição inicial;
- 4 - () a parte autora não está regularmente representada;
- 5 - () não houve marcação no sistema do pedido de segredo de justiça, de justiça gratuita, de liminar ou de antecipação de tutela, constante na petição inicial;
- 6 - () não foram apresentados os seguintes documentos relacionados na inicial _____
- 7 - () há outro processo envolvendo mesmas partes, objeto e causa de pedir, nesta comarca, conforme pesquisa no SISCOM/PJE – Processo nº _____
- 8 - () trata-se de Cumprimento de Sentença de processo originário de outro sistema. Processo nº _____



9 - () realizada a conferência inicial, foram feitas, de ofício, as seguintes retificações :

10 - (X) realizada a conferência inicial, os documentos apresentados e as informações inseridas no sistema estão em conformidade com as orientações da CGJ (Novo Código de Normas da Corregedoria – Provimento 355);

11 - () há outras ações ajuizadas pelo mesmo autor (só para autor Pessoa Física) conforme pesquisa realizada no banco de dados do PJe;

12- () não houve juntada de comprovante de endereço pela parte autora.

Ipatinga, data da assinatura eletrônica.

RAQUEL TREVENZOLI DE SOUZA ANDRADE

Servidor(a)





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

ASSUNTO: [Enriquecimento ilícito]

AUTOR: Ministério Público - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICÍPIO DE IPATINGA e outros (9)

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de ação civil por ato de improbidade c/c nulidade/revisão de contrato e obrigação de fazer proposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor de **MUNICÍPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, visando à declaração de nulidade do contrato, o ressarcimento do valor irregularmente despendido, a condenação em ato de improbidade e em danos moais coletivos.

Relata o membro do *Parquet* que a partir de representação, instaurou-se o inquérito civil de n. 0313.22.001568-6 para apuração de irregularidades na Dispensa de Licitação de 06/2022. pontuou que restou apurado diversas irregularidades no procedimento: “*i) Que a sua abertura do procedimento se deu em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 36), por requerimento (não assinado) oriundo da Secretaria Municipal de Administração. Ademais, que a autorização*



da abertura da dispensa foi dada pela Secretaria Municipal de Administração (que também requereu a própria abertura), então gerida pelo demandado Matheus Lima Braga. Ademais, a autorização também foi dada pela Secretaria Municipal de Educação, cuja Secretária é a demanda Patrícia Avelar Soares Doneiro (pág. 38). A participação da Secretaria de Educação, como se verá adiante, se deu a pretexto de justificar (sem sucesso) a indevida utilização de verbas da pasta. ii) Que já havia requisições de compra desde o dia 24 de maio de 2022 (subscritas pela demandada Patrícia Avelar Soares Doneiro, pelo demandado Valter Martins dos Reis e por Vanderlei de Souza Santos – págs. 39/41). ii) Que o termo de autorização de abertura (pág. 38) indica que a locação do imóvel visou atender às Secretarias Municipais, não somente à Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação, vejamos: “Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade (...)” – grifei. iii) Que, na mesma toada, está a justificativa apresentada no Termo de Referência (datado de 19 de maio de 2022 – págs. 50/59) do procedimento de dispensa, a qual pontuou que: “(...) dentro do que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade. Além do mais, no quesito preço, a Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento atestou que os valores pactuados para a pretendia locação são inferiores ao valor de mercado, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação (...)” – grifei. iv) Que o Termo de Referência indicava que a locação seria feita na modalidade prevista no art. 47-A da Lei n.º 12.462/11 (“built to suit”), ou seja, que havia necessidade de “reforma substancial” no imóvel. v) Ainda, que o demandado Matheus Lima Braga enviou proposta de locação do imóvel (pág. 61) para o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes no dia 17 de março de 2022 (ou seja, dias após o requerimento de abertura formulado pela sua Secretaria). Como se exporá, a proposta foi enviada antes mesmo de qualquer estudo preliminar e de ser confeccionado Projeto Básico ou Termo de Referência. No e-mail, Matheus registra que está “retomando as negociações” da locação que “pretende se estabelecer por 15 meses” e por “parcelas mensais de R\$ 260.000,00”. Assim, verificou-se que as “negociações” tiveram início antes mesmo do dia 17 de março, aproximando-a ainda mais do dia da abertura. Tal fato corrobora, como se exporá, com o fato de que não houve pesquisa de mercado para atestar que o imóvel locado era ao único que atendia às necessidades da Prefeitura Municipal. A propósito, o documento acostado aos autos como “laudo de avaliação” prévio (que como se exporá, nada possui de avaliativo) foi subscrito em 25 de março de 2022 (pág. 64), ou seja, após a proposta de locação enviada pelo demandado Matheus Lima Braga com o valor de R\$ 260.000,00. Tal proceder apenas confirma que já havia um ajuste entre os demandados, e que o pagamento já fora ajustado sem sequer ter sua compatibilidade de valor analisada. vi) Foi constatado, também, que no dia 21 de março de 2022, o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes respondeu o demandado Matheus Lima Braga com a aceitação da proposta (pág. 62). Afirma, ainda, que está “providenciando a minuta de locação”. vii) Foi acostado ao procedimento, como se “laudo de avaliação” fosse, o documento de pág. 64, assinado em 25 de março 2022 (ou seja, em data posterior ao “acerto” dos demandados Matheus e Carlos Eduardo – uma esdrúxula espécie de “avaliação prévia” “posterior”) por Maysa Vaz de Sales Bicalho e Wilton Carlos Pinto, indicando que o locador anterior (Faculdade Pitágoras) pagava o valor de R\$ 256.000,00, “valor compatível” com a finalidade buscada pela municipalidade, “com ínfimas adaptações” ao prédio. Como se nota, o “laudo de avaliação” considerou como suficiente a análise (àquela altura sem qualquer comprovação documental) do valor pago anteriormente na locação do prédio2. A propósito, o parecer elaborado pelo setor jurídico da Prefeitura Municipal, acostado aos autos em 30 de maio de 2022 (págs. 161/167), apontou a ausência de Termo de Vistoria do imóvel, a confirmar que o “laudo de avaliação” foi



feito sequer sem uma visita ao local. viii) Que foi designado fiscal de contrato pelo demandado Valter Martins dos Reis em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 66). ix) Que foram juntados documentos de habilitação relacionados a "Ideal Empreendimentos" e "Alego Empreendimentos" que apontam como seu representante legal o demandado Fausto Gualberto Lara (págs. 105/121). Contudo, no instrumento particular de constituição da "Ideal em SCP" (formada pela "Ideal SM" e Antônio Gomes Batista – proprietário do imóvel -, como sócio oculto) quem assina pela "Ideal SM Empreendimentos" é o demandado Carlos Eduardo (pessoa até então absolutamente estranha aos documentos constitutivos) – págs. 181/190. Ademais, no referido instrumento, a assinatura da testemunha Luiz Felipe Felix Gomes, filho de Carlos Eduardo, destoa visivelmente de sua assinatura em documentos oficiais³ (compare-se com a assinatura de pag. 298). Tais inconsistências foram intencionalmente ignoradas pelos demandados como agentes públicos. x) Foi acostado aos autos da dispensa um despacho de "instrução do feito" (pág. 134), no qual os demandados Valter Martins dos Reis (então Secretário Municipal de Administração) e Patrícia Avelar Soares Doneiro (Secretária Municipal de Educação), visando conferir aparente legalidade, atestam os elementos do procedimento e registram que foram "atendidas todas as condições impostas para utilização de recurso público". xi) Constatou-se, ainda, que após a juntada de minuta contratual, o parecer jurídico da SECOL (subscrito em 30 de maio de 2022 – págs. 161/167) indicou a necessidade de juntada aos autos de Termo de Vistoria do imóvel a ser locado, e de publicação na Imprensa Oficial do aviso de dispensa (até então, a dispensa corria sem a devida transparência). Ainda, que não havia sido localizado documento apto a demonstrar que a empresa "Ideal Empreendimentos" possuía legitimidade para figurar na locação (veja-se: a Prefeitura Municipal estava entabulando contrato com empresa que, formalmente, não havia ainda comprovado "poderes" de locação do imóvel). xii) Que, em seguida, os demandados Patrícia Avelar e Valter Martins informam em despacho (pág. 171) que "o laudo de vistoria será anexado" (e compulsando o feito, verifica-se que não houve juntada posterior). Foi juntado ao feito o instrumento particular de constituição da Sociedade em Conta de Participação da Ideal Empreendimentos (págs. 181/189). Dele se extrai que a "Ideal SM SCP" foi constituída já com o propósito de locação do imóvel agora locado pela Prefeitura Municipal. A constituição foi datada de 10 de janeiro de 2022 (apenas um mês antes da abertura do procedimento e quase que simultaneamente ao "surgimento" da oportunidade de locação). xiii) Que a homologação foi subscrita pelos demandados Patrícia Avelar e Valter Martins (pág. 217). xiv) Finalmente, que o contrato foi subscrito pelos demandados Patrícia Avelar, Valter Martins e Fausto Gualberto Lara aos 7 de junho de 2022 (págs. 234/249).

Destacou o depoimento do proprietário do imóvel alugado Antônio Carlos que firmou uma parceria com a Ideal Empreendimento para a construção de um shopping no local. No depoimento o demandado explicou, em síntese, que Carlos Eduardo – representante da Ideal Empreendimentos fez as negociações com a Prefeitura de Ipatinga e que recebe o valor de R\$ 120.000,00, sendo que o remanescente é passado para Carlos e que o valor do aluguel quando o imóvel constava como locatária a Faculdade Pitágoras, era de R\$ 256.000,00. Prosseguiu o *Parquet* com a afirmação de que a estrutura do imóvel alugado é absolutamente incompatível com as necessidades da Prefeitura, pois a simples instalação de guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência traria um prejuízo de R\$ 100.000,00. Aduziu a fraude quanto a dispensa/inexigibilidade de licitação, visto que não restou demonstrado o interesse da administração, pesquisa de mercado e outros requisitos da Lei 8.666/93. Destacou que o procedimento foi forjado e a locação previamente firmada, visto que as tratativas da locação tiveram início sem qualquer estudo preliminar. Afirmou que : a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG está utilizando recursos próprios de Manutenção e Desenvolvimento do Ensino – MDE – na locação de imóvel para todas as instalações de gestão municipal (sede da Prefeitura Municipal). Sustentou que Alego Empreendimentos LTDA possui como sócio oculto a pessoa do demandado Antônio Gomes Batista, verdadeiro proprietário registral do imóvel em tela. Ressalvadas as demais considerações da peça de ingresso,



pleiteou o pedido liminar de suspensão do contrato com com a revisão contratual do contrato de locação diretamente com o demandado Antônio Gomes Batista pelo valor de R\$ 120.000,00 com a consignação do valor sobressalente em juízo até o deslinde da demanda, sob pena de multa de R\$ 5.000,00.

Juntou documentos.

É o relatório. Decido.

Trata-se de pedido liminar de improbidade administrativa em que se pretende a suspensão do contrato e a rescisão por outro deste meio para que seja então realizado o depósito judicial do valor de R\$ 120.000,00 referente ao aluguel diretamente na conta do proprietário do imóvel que está sendo objeto de locação para a sede temporária da prefeitura municipal de Ipatinga

O inquérito civil de n 0313.22.001568-6, demonstra a possível existência de irregularidades no procedimento de dispensa de licitação n. 06/2022 realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG para contratação da empresa “Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA”, ao valor total de R\$ 3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais) para locação do imóvel onde atualmente funciona a sede provisória da Administração Municipal de Ipatinga/MG.

O procedimento licitatório pela Administração Pública deve seguir os preceitos indicados nas legislações federais. A dispensa de licitação que justificou o aluguel fora baseada no art. 24, inciso X da Lei 8666/92, que transcrevo:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou 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;

O art. 71 da Lei 14.133/21 assim preceitua:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:



(...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No entanto, consoante os documentos que instruem o inquérito civil apenso aos autos, verifica-se que a Administração Pública deixou de realizar no processo de dispensa de licitação, dentre outras coisas, a pesquisa de mercado e estudo de viabilidade locacional, o que gerou o sobrepreço do valor do aluguel que restou fixado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais.

Há de se fazer menção aos documentos que indicam que as tratativas ocorreram anteriormente ao processo administrativo, constando a proposta para o demandado Carlos Eduardo, apesar de o suplicado não figurar como sócio da pessoa jurídica que assinou o contrato.

Ressalta-se o depoimento do Senhor Antônio - proprietário do imóvel – quando afirmou que não conhece o sócio-administrador da pessoa jurídica indicada, Ideal SM Participações (Fausto), pois todas as negociações eram perfectibilizadas pelo suplicado Carlos Eduardo. Ademais, destacou que recebe o montante de R\$ 120.000,00, sendo o restante (R\$ 140.000,00) direcionado a Carlos Eduardo.

Exatamente por isto e sem maiores delongas quanto às demais irregularidades informadas pelo Ministério Público, vislumbra-se que o pedido liminar merece acolhida, posto que demonstrou o Ministério Público os requisitos do *fumus boni iuris* e *dopericulum in mora*.

Da análise dos documentos, não ficou claro que o imóvel locado seria o ideal para a sede da Administração, sobretudo diante da notícia de necessidade de reparos que ultrapassariam o montante de R\$ 100.000,00. Outrossim, a pesquisa de local e preço realizada pelo Ministério Público indica que outro lugar poderia ser utilizado por preço bem inferior.

Noutro lado, há notícia de que o valor expressivo utilizado para o pagamento de aluguel é proveniente de verba destinada à educação, o que corrobora com os indícios de irregularidades que devem ser melhores analisadas no decorrer da instrução.

Faço o apontamento de que o pedido liminar é para resguardar o erário e as partes, visto que o montante que ultrapassa ao valor recebido pelo demandado Antônio será objeto de depósito judicial que poderá, eventualmente, se assim for o caso, ser levantado pela parte que tem o direito.

Por todo o exposto, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º



06/2022, determinando-se ao Município de Ipatinga/MG, pelo demandado GUSTAVO MORAIS NUNES (obrigação de fazer), que proceda a REVISÃO CONTRATUAL, de modo a firmar o contrato de locação DIRETAMENTE com o demandado Antônio Gomes Batista, pelo valor de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais, com a consignação do valor sobressalente (R\$ 140.000,00 – cento e quarenta mil reais) em juízo, até o deslinde da presente, demanda, sob pena de multa diária de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por pagamento irregular que vier a ser concretizado com a "Ideal SM Empreendimentos", sem prejuízo das responsabilidades cíveis, criminais e/ou administrativas do agente que descumprir a ordem judicial.

Intime-se com urgência.

CITAR para, no prazo de 30 (trinta) dias, oferecer contestação, nos termos do §7º, do art. 17 da Lei 14.230/2021.

Apresentada a contestação, vista ao Ministério Público, para réplica, oportunidade, em que, querendo, poderá, novamente, indicar com precisão a tipificação do ato de improbidade administrativa imputável ao demandado, ressaltando-se que, para cada ato de improbidade administrativa, somente por ser apontado apenas um tipo dentre aqueles previstos nos arts. 9º, 10 e 11 da Lei 8.429/92.

Após, venham os autos conclusos para decisão, nos termos do art. 17, § 10-C e § 10-D, sendo que, somente após referida decisão é que as partes serão intimadas a especificar as provas que pretendem produzir.

Cumpra-se.

Ipatinga, data da assinatura eletrônica.

Assinado Eletronicamente

Luiz Flávio Ferreira

Juiz de Direito





PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Ipatinga / Vara da Fazenda Pública e Autarquias da Comarca de Ipatinga

Rua Maria Jorge Selim de Sales, 170, Centro, Ipatinga - MG - CEP: 35160-011

PROCESSO Nº: 5019455-54.2023.8.13.0313

CLASSE: [CÍVEL] AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA (64)

ASSUNTO: [Enriquecimento ilícito]

AUTOR: Ministério Público - MPMG

RÉU/RÉ: MUNICÍPIO DE IPATINGA e outros (9)

DECISÃO

Vistos, etc.

Trata-se de ação civil por ato de improbidade c/c nulidade/revisão de contrato e obrigação de fazer proposta pelo Ministério Público do Estado de Minas Gerais em desfavor de **MUNICÍPIO DE IPATINGA, GUSTAVO MORAIS NUNES, PATRÍCIA AVELAR SOARES DONEIRO, VALTER MARTINS DOS REIS, MATHEUS LIMA BRAGA, FAUSTO GUALBERTO LARA, CARLOS EDUARDO DE ALMEIDA GOMES, ANTONIO GOMES BATISTA, ALEGO EMPREENDIMENTOS LTDA, IDEAL SM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, visando à declaração de nulidade do contrato, o ressarcimento do valor irregularmente despendido, a condenação em ato de improbidade e em danos moais coletivos.

Relata o membro do *Parquet* que a partir de representação, instaurou-se o inquérito civil de n. 0313.22.001568-6 para apuração de irregularidades na Dispensa de Licitação de 06/2022. pontuou que restou apurado diversas irregularidades no procedimento: “*i) Que a sua abertura do procedimento se deu em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 36), por requerimento (não assinado) oriundo da Secretaria Municipal de Administração. Ademais, que a autorização*



da abertura da dispensa foi dada pela Secretaria Municipal de Administração (que também requereu a própria abertura), então gerida pelo demandado Matheus Lima Braga. Ademais, a autorização também foi dada pela Secretaria Municipal de Educação, cuja Secretária é a demanda Patrícia Avelar Soares Doneiro (pág. 38). A participação da Secretaria de Educação, como se verá adiante, se deu a pretexto de justificar (sem sucesso) a indevida utilização de verbas da pasta. ii) Que já havia requisições de compra desde o dia 24 de maio de 2022 (subscritas pela demandada Patrícia Avelar Soares Doneiro, pelo demandado Valter Martins dos Reis e por Vanderlei de Souza Santos – págs. 39/41). ii) Que o termo de autorização de abertura (pág. 38) indica que a locação do imóvel visou atender às Secretarias Municipais, não somente à Secretaria Municipal de Administração e Secretaria Municipal de Educação, vejamos: “Desta forma, indubitável que as atividades administrativas do poder público não podem ser prejudicadas. O interesse público é indisponível, portanto, a Administração buscou dentro dos limites geográficos da cidade, encontrar outro imóvel capaz de satisfazer às necessidades de funcionamento administrativo do Poder Executivo Municipal e, dentro do existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais do Município de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade (...)” – grifei. iii) Que, na mesma toada, está a justificativa apresentada no Termo de Referência (datado de 19 de maio de 2022 – págs. 50/59) do procedimento de dispensa, a qual pontuou que: “(...) dentro do que existe disponível em toda a cidade, bem como considerando às particularidades das instalações das Secretarias Municipais de Ipatinga, verificou-se que o imóvel em voga é o único disponível capaz de atender às particularidades e necessidades administrativas da municipalidade. Além do mais, no quesito preço, a Comissão de Avaliação da Secretaria Municipal de Planejamento atestou que os valores pactuados para a pretendia locação são inferiores ao valor de mercado, o que demonstra vantajoso para o Município a referida locação (...)” – grifei. iv) Que o Termo de Referência indicava que a locação seria feita na modalidade prevista no art. 47-A da Lei n.º 12.462/11 (“built to suit”), ou seja, que havia necessidade de “reforma substancial” no imóvel. v) Ainda, que o demandado Matheus Lima Braga enviou proposta de locação do imóvel (pág. 61) para o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes no dia 17 de março de 2022 (ou seja, dias após o requerimento de abertura formulado pela sua Secretaria). Como se exporá, a proposta foi enviada antes mesmo de qualquer estudo preliminar e de ser confeccionado Projeto Básico ou Termo de Referência. No e-mail, Matheus registra que está “retomando as negociações” da locação que “pretende se estabelecer por 15 meses” e por “parcelas mensais de R\$ 260.000,00”. Assim, verificou-se que as “negociações” tiveram início antes mesmo do dia 17 de março, aproximando-a ainda mais do dia da abertura. Tal fato corrobora, como se exporá, com o fato de que não houve pesquisa de mercado para atestar que o imóvel locado era ao único que atendia às necessidades da Prefeitura Municipal. A propósito, o documento acostado aos autos como “laudo de avaliação” prévio (que como se exporá, nada possui de avaliativo) foi subscrito em 25 de março de 2022 (pág. 64), ou seja, após a proposta de locação enviada pelo demandado Matheus Lima Braga com o valor de R\$ 260.000,00. Tal proceder apenas confirma que já havia um ajuste entre os demandados, e que o pagamento já fora ajustado sem sequer ter sua compatibilidade de valor analisada. vi) Foi constatado, também, que no dia 21 de março de 2022, o demandado Carlos Eduardo de Almeida Gomes respondeu o demandado Matheus Lima Braga com a aceitação da proposta (pág. 62). Afirma, ainda, que está “providenciando a minuta de locação”. vii) Foi acostado ao procedimento, como se “laudo de avaliação” fosse, o documento de pág. 64, assinado em 25 de março 2022 (ou seja, em data posterior ao “acerto” dos demandados Matheus e Carlos Eduardo – uma esdrúxula espécie de “avaliação prévia” “posterior”) por Maysa Vaz de Sales Bicalho e Wilton Carlos Pinto, indicando que o locador anterior (Faculdade Pitágoras) pagava o valor de R\$ 256.000,00, “valor compatível” com a finalidade buscada pela municipalidade, “com ínfimas adaptações” ao prédio. Como se nota, o “laudo de avaliação” considerou como suficiente a análise (àquela altura sem qualquer comprovação documental) do valor pago anteriormente na locação do prédio2. A propósito, o parecer elaborado pelo setor jurídico da Prefeitura Municipal, acostado aos autos em 30 de maio de 2022 (págs. 161/167), apontou a ausência de Termo de Vistoria do imóvel, a confirmar que o “laudo de avaliação” foi



feito sequer sem uma visita ao local. viii) Que foi designado fiscal de contrato pelo demandado Valter Martins dos Reis em 11 de fevereiro de 2022 (pág. 66). ix) Que foram juntados documentos de habilitação relacionados a "Ideal Empreendimentos" e "Alego Empreendimentos" que apontam como seu representante legal o demandado Fausto Gualberto Lara (págs. 105/121). Contudo, no instrumento particular de constituição da "Ideal em SCP" (formada pela "Ideal SM" e Antônio Gomes Batista – proprietário do imóvel -, como sócio oculto) quem assina pela "Ideal SM Empreendimentos" é o demandado Carlos Eduardo (pessoa até então absolutamente estranha aos documentos constitutivos) – págs. 181/190. Ademais, no referido instrumento, a assinatura da testemunha Luiz Felipe Felix Gomes, filho de Carlos Eduardo, destoa visivelmente de sua assinatura em documentos oficiais³ (compare-se com a assinatura de pag. 298). Tais inconsistências foram intencionalmente ignoradas pelos demandados como agentes públicos. x) Foi acostado aos autos da dispensa um despacho de "instrução do feito" (pág. 134), no qual os demandados Valter Martins dos Reis (então Secretário Municipal de Administração) e Patrícia Avelar Soares Doneiro (Secretária Municipal de Educação), visando conferir aparente legalidade, atestam os elementos do procedimento e registram que foram "atendidas todas as condições impostas para utilização de recurso público". xi) Constatou-se, ainda, que após a juntada de minuta contratual, o parecer jurídico da SECOL (subscrito em 30 de maio de 2022 – págs. 161/167) indicou a necessidade de juntada aos autos de Termo de Vistoria do imóvel a ser locado, e de publicação na Imprensa Oficial do aviso de dispensa (até então, a dispensa corria sem a devida transparência). Ainda, que não havia sido localizado documento apto a demonstrar que a empresa "Ideal Empreendimentos" possuía legitimidade para figurar na locação (veja-se: a Prefeitura Municipal estava entabulando contrato com empresa que, formalmente, não havia ainda comprovado "poderes" de locação do imóvel). xii) Que, em seguida, os demandados Patrícia Avelar e Valter Martins informam em despacho (pág. 171) que "o laudo de vistoria será anexado" (e compulsando o feito, verifica-se que não houve juntada posterior). Foi juntado ao feito o instrumento particular de constituição da Sociedade em Conta de Participação da Ideal Empreendimentos (págs. 181/189). Dele se extrai que a "Ideal SM SCP" foi constituída já com o propósito de locação do imóvel agora locado pela Prefeitura Municipal. A constituição foi datada de 10 de janeiro de 2022 (apenas um mês antes da abertura do procedimento e quase que simultaneamente ao "surgimento" da oportunidade de locação). xiii) Que a homologação foi subscrita pelos demandados Patrícia Avelar e Valter Martins (pág. 217). xiv) Finalmente, que o contrato foi subscrito pelos demandados Patrícia Avelar, Valter Martins e Fausto Gualberto Lara aos 7 de junho de 2022 (págs. 234/249).

Destacou o depoimento do proprietário do imóvel alugado Antônio Carlos que firmou uma parceria com a Ideal Empreendimento para a construção de um shopping no local. No depoimento o demandado explicou, em síntese, que Carlos Eduardo – representante da Ideal Empreendimentos fez as negociações com a Prefeitura de Ipatinga e que recebe o valor de R\$ 120.000,00, sendo que o remanescente é passado para Carlos e que o valor do aluguel quando o imóvel constava como locatária a Faculdade Pitágoras, era de R\$ 256.000,00. Prosseguiu o *Parquet* com a afirmação de que a estrutura do imóvel alugado é absolutamente incompatível com as necessidades da Prefeitura, pois a simples instalação de guias de direcionamento e acessibilidade para pessoas com deficiência traria um prejuízo de R\$ 100.000,00. Aduziu a fraude quanto a dispensa/inexigibilidade de licitação, visto que não restou demonstrado o interesse da administração, pesquisa de mercado e outros requisitos da Lei 8.666/93. Destacou que o procedimento foi forjado e a locação previamente firmada, visto que as tratativas da locação tiveram início sem qualquer estudo preliminar. Afirmou que : a Prefeitura Municipal de Ipatinga/MG está utilizando recursos próprios de Manutenção e Desenvolvimento do Ensino – MDE – na locação de imóvel para todas as instalações de gestão municipal (sede da Prefeitura Municipal). Sustentou que Alego Empreendimentos LTDA possui como sócio oculto a pessoa do demandado Antônio Gomes Batista, verdadeiro proprietário registral do imóvel em tela. Ressalvadas as demais considerações da peça de ingresso,



pleiteou o pedido liminar de suspensão do contrato com com a revisão contratual do contrato de locação diretamente com o demandado Antônio Gomes Batista pelo valor de R\$ 120.000,00 com a consignação do valor sobressalente em juízo até o deslinde da demanda, sob pena de multa de R\$ 5.000,00.

Juntou documentos.

É o relatório. Decido.

Trata-se de pedido liminar de improbidade administrativa em que se pretende a suspensão do contrato e a rescisão por outro deste meio para que seja então realizado o depósito judicial do valor de R\$ 120.000,00 referente ao aluguel diretamente na conta do proprietário do imóvel que está sendo objeto de locação para a sede temporária da prefeitura municipal de Ipatinga

O inquérito civil de n 0313.22.001568-6, demonstra a possível existência de irregularidades no procedimento de dispensa de licitação n. 06/2022 realizada pela Prefeitura de Ipatinga/MG para contratação da empresa “Ideal SM Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA”, ao valor total de R\$ 3.640.000,00 (três milhões seiscentos e quarenta mil reais) para locação do imóvel onde atualmente funciona a sede provisória da Administração Municipal de Ipatinga/MG.

O procedimento licitatório pela Administração Pública deve seguir os preceitos indicados nas legislações federais. A dispensa de licitação que justificou o aluguel fora baseada no art. 24, inciso X da Lei 8666/92, que transcrevo:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou 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;

O art. 71 da Lei 14.133/21 assim preceitua:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:



(...) V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No entanto, consoante os documentos que instruem o inquérito civil apenso aos autos, verifica-se que a Administração Pública deixou de realizar no processo de dispensa de licitação, dentre outras coisas, a pesquisa de mercado e estudo de viabilidade locacional, o que gerou o sobrepreço do valor do aluguel que restou fixado em R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) mensais.

Há de se fazer menção aos documentos que indicam que as tratativas ocorreram anteriormente ao processo administrativo, constando a proposta para o demandado Carlos Eduardo, apesar de o suplicado não figurar como sócio da pessoa jurídica que assinou o contrato.

Ressalta-se o depoimento do Senhor Antônio - proprietário do imóvel – quando afirmou que não conhece o sócio-administrador da pessoa jurídica indicada, Ideal SM Participações (Fausto), pois todas as negociações eram perfectibilizadas pelo suplicado Carlos Eduardo. Ademais, destacou que recebe o montante de R\$ 120.000,00, sendo o restante (R\$ 140.000,00) direcionado a Carlos Eduardo.

Exatamente por isto e sem maiores delongas quanto às demais irregularidades informadas pelo Ministério Público, vislumbra-se que o pedido liminar merece acolhida, posto que demonstrou o Ministério Público os requisitos do *fumus boni iuris* e *dopericulum in mora*.

Da análise dos documentos, não ficou claro que o imóvel locado seria o ideal para a sede da Administração, sobretudo diante da notícia de necessidade de reparos que ultrapassariam o montante de R\$ 100.000,00. Outrossim, a pesquisa de local e preço realizada pelo Ministério Público indica que outro lugar poderia ser utilizado por preço bem inferior.

Noutro lado, há notícia de que o valor expressivo utilizado para o pagamento de aluguel é proveniente de verba destinada à educação, o que corrobora com os indícios de irregularidades que devem ser melhores analisadas no decorrer da instrução.

Faço o apontamento de que o pedido liminar é para resguardar o erário e as partes, visto que o montante que ultrapassa ao valor recebido pelo demandado Antônio será objeto de depósito judicial que poderá, eventualmente, se assim for o caso, ser levantado pela parte que tem o direito.

Por todo o exposto, **DEFIRO O PEDIDO LIMINAR** para determinar a IMEDIATA SUSPENSÃO dos efeitos do contrato de locação originário da dispensa de licitação n.º



Página de assinaturas

Gas. Ley do Trânsito

GABINETE TRÂNSITO
007.634.156-93
Recipiente

Werley Glicerio Furbino de Araujo

Werley Araujo
007.634.156-93
Recipiente

RECEBEMOS








Secretaria Geral - CAM

Secretaria Geral
034.247.546-09
Recipiente

Gustavo M

Gustavo Miranda
043.090.846-64
Signatário

HISTÓRICO

- 29 set 2023** 13:56:13  **Fernando Soares Ratzke** criou este documento. (E-mail: ver.fernando@camaraipatinga.mg.gov.br)
- 02 out 2023** 14:37:00  **GABINETE DA PRESIDÊNCIA LEY DO TRÂNSITO** (E-mail: presidencia2324@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) visualizou este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil
- 02 out 2023** 14:37:33  **GABINETE DA PRESIDÊNCIA LEY DO TRÂNSITO** (E-mail: presidencia2324@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) acusou recebimento este documento por meio do IP 38.156.0.198 localizado em Canaa - Minas Gerais - Brazil
- 02 out 2023** 14:51:19  **Werley Glicerio Furbino de Araujo** (E-mail: leydotransito@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) visualizou este documento por meio do IP 172.225.83.33 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
- 02 out 2023** 14:51:24  **Werley Glicerio Furbino de Araujo** (E-mail: leydotransito@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 007.634.156-93) acusou recebimento este documento por meio do IP 172.225.83.33 localizado em São Paulo - Sao Paulo - Brazil
- 02 out 2023** 16:05:45  **Secretaria Geral** (E-mail: secgeral@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 034.247.546-09) visualizou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil
- 02 out 2023** 16:05:59  **Secretaria Geral** (E-mail: secgeral@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 034.247.546-09) acusou recebimento este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil



09 out 2023

12:30:40



Gustavo Bueno Miranda (E-mail: gustavo@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 043.090.846-64) visualizou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil

09 out 2023

12:30:46



Gustavo Bueno Miranda (E-mail: gustavo@camaraipatinga.mg.gov.br, CPF: 043.090.846-64) assinou este documento por meio do IP 177.23.29.111 localizado em Ipatinga - Minas Gerais - Brazil

