



CONTRATO Nº 071/2012 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA A JUSTIÇA FEDERAL EM PONTE NOVA, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS, E O SENHOR MANOEL MOREIRA ALVES.

A **UNIÃO**, por meio da **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS**, CNPJ/MF 05.452.786/0001-00, com sede na Av. Álvares Cabral, 1805, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, neste ato representada pelo Juiz Federal Diretor do Foro, o Dr. Guilherme Mendonça Doehler, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Resolução nº 079, de 19/11/2009, do Conselho da Justiça Federal, doravante designada simplesmente **LOCATÁRIA**, e o Senhor **MANOEL MOREIRA ALVES**, brasileiro, inscrito no **CPF/MF sob o nº** [REDAZIDO], portador da Carteira de identidade nº [REDAZIDO], residente e domiciliado na Av. Caetano Marinho nº 268, Centro, Ponte Nova/MG, neste ato denominado simplesmente **LOCADOR**, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, com fundamento na Lei nº 8.666/93, especialmente no art. 62, § 3º, e na Lei nº 8.245/91, observando a Dispensa de Licitação nº /2012, nos termos do art. 24, inciso X, c/c o art. 54, § 2º da mencionada Lei nº 8.666/93, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel de propriedade do **LOCADOR**, localizado na Avenida Caetano Marinho nº 268, Centro, Ponte Nova/MG, com área aproximada de 617m² e 04 (quatro) vagas de garagem, com todas as benfeitorias e pertences constantes do Laudo de Vistoria do Imóvel juntado ao Processo Administrativo nº 6.263/2011-JFMG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE: A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado destinado à instalação da Subseção Judiciária de Ponte Nova, criada pela Lei nº 12.011, de 04.08.09.

Parágrafo Único. Fica a **LOCATÁRIA** autorizada a ceder, caso seja necessário, área do imóvel para a Ordem dos Advogados do Brasil – OAB e para a Caixa Econômica Federal – CEF.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O prazo deste contrato será de 60 (sessenta) meses, no período de **10/07/2012 a 09/07/2017**, podendo ser prorrogado, mediante Termo Aditivo, sendo vedada a prorrogação automática.

Parágrafo Único. Caso não haja interesse na prorrogação deste contrato por qualquer das partes, a parte desistente deverá comunicar por escrito à outra parte, com no mínimo **90 (noventa) dias** de antecedência.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO: O aluguel mensal ajustado é de **RS 19.000,00 (dezenove mil reais)**, que deverá ser pago em moeda corrente nacional, contra apresentação de Recibo, até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do período mensal da locação.

Parágrafo Primeiro. O pagamento será efetuado pela **LOCATÁRIA**, mediante depósito em conta bancária designada pelo **LOCADOR**.

[Assinatura manuscrita]

[Assinatura manuscrita]



Parágrafo Segundo. Havendo atraso no pagamento do aluguel, decorrente da presente locação, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR o valor devido corrigido *pro rata tempore* pelo IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas, do mês anterior ao vencimento do aluguel, acrescido de juros de mora à taxa de 12% a.a. (doze por cento ao ano), até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE: O valor avençado poderá ser reajustado anualmente, tomando como base a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), publicado pela Revista Conjuntura Econômica da Fundação Getúlio Vargas, ou, na sua falta, por outro índice oficial que venha a substituí-lo.

CLÁUSULA SEXTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas do aluguel, decorrentes desta contratação, correrão à conta dos recursos orçamentários consignados no Programa de Trabalho Julgamento de Causas na Justiça Federal – Nacional (PTRES 000821) e Natureza de Despesa 3339036-15.

Parágrafo Único. Foi emitida a nota de empenho nº 2012NE001189, em 09/07/2012, no valor de R\$ 108.300,00 (cento e oito mil e trezentos reais), para atender as despesas oriundas desta contratação neste exercício, correndo as despesas relativas aos exercícios subsequentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- a) entregar à LOCATÁRIA o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada neste instrumento;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) pagar as despesas extraordinárias, assim entendidas todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de uso;
- d) resguardar a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;
- e) responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à presente locação;
- f) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- g) pagar os impostos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, exceto o IPTU e taxas e prêmio de seguro contra incêndio.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

- a) fazer uso do imóvel de acordo com o convencionado no presente instrumento;
- b) responder, durante a vigência da locação, pelo pagamento das despesas com consumo de água, de saneamento e esgoto, de energia elétrica, das ordinárias de condomínio efetivamente ocorridas e do IPTU;
- c) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, cuja reparação incumba ao mesmo, bem como eventuais turbações de terceiros;
- d) não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio do LOCADOR;
- e) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, de responsabilidade de seus funcionários;
- f) não transferir este contrato nem sublocar o imóvel, no todo ou em parte;



- g) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- h) pagar taxas e prêmios de seguro contra incêndio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA NONA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: A LOCATÁRIA obriga-se à guarda e conservação do imóvel durante a locação, até a entrega das chaves, mantendo o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, os aparelhos sanitários e iluminação, banheiros, ralos, esgoto, pinturas, vidraças, torneiras, pias e demais acessórios do imóvel em perfeito estado de conservação e funcionamento, fazendo às suas custas os reparos de que o imóvel necessitar decorrente do uso inadequado, com exclusão dos reparos advindos do desgaste natural do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS: A LOCATÁRIA poderá realizar no imóvel locado todas e quaisquer obras e benfeitorias necessárias ou úteis para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, devendo haver o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro. O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel, realizada pela LOCATÁRIA, poderá ser abatido dos aluguéis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expresse consentimento por escrito do LOCADOR.

Parágrafo Segundo. O valor referente à benfeitoria útil ou necessária não removível agregada ao imóvel será corrigido monetariamente a partir do mês subsequente ao de sua instalação, tomando como base a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado).

Parágrafo Terceiro. Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta Cláusula, fica a LOCATÁRIA autorizada a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizada.

Parágrafo Quarto. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela LOCATÁRIA poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESPONSABILIDADE POR DANOS: A LOCATÁRIA não responderá por danos decorrentes de defeitos advindos do uso normal do prédio ou proveniente de caso fortuito ou força maior.

Parágrafo Único. Verificando-se defeitos ou vícios anteriores à locação do imóvel, e outras de responsabilidade do LOCADOR, será este notificado para saná-los em tempo compatível.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL: A presente contratação vigorará em caso de alienação do imóvel a terceiros, comprometendo-se o LOCADOR a dar ciência prévia da presente locação ao adquirente, permanecendo a mesma em vigor, obrigando-se ainda os sucessores das partes contratantes a respeitarem esta contratação até a vigência final.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: Finda a locação, o imóvel somente será recebido pelo LOCADOR após a realização de



vistoria no mesmo e constatação do exato cumprimento, pela LOCATÁRIA, das obrigações contratuais.

Parágrafo único. A vistoria será realizada pelo LOCADOR, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar do recebimento de comunicação escrita da LOCATÁRIA, sob pena de se considerar efetivada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO DO CONTRATO: O presente contrato poderá ser rescindido:

- a) por descumprimento de qualquer de suas cláusulas;
- b) pela LOCATÁRIA, em caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados, impeditivos do seu cumprimento;
- c) no interesse da Administração, independente do pagamento de multa ou de qualquer indenização, desde que haja notificação ao LOCADOR, com antecedência de 90 (noventa) dias;
- d) por acordo entre as partes, desde que haja conveniência administrativa, ou judicialmente, nos termos do art. 79, incisos II e III da Lei 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO: O presente contrato considerar-se-á extinto:

- a) no caso de destruição total ou parcial do imóvel;
- b) no caso de incêndio ou qualquer outro sinistro que inutilize ou impeça o uso normal do imóvel sob as condições avençadas, ou que comprometa a segurança de suas estruturas ou de seu uso, sem que caiba ao LOCADOR qualquer direito à indenização, quando comprovada a falta de culpa da LOCATÁRIA, observada esta condição também para a alínea anterior;
- c) no caso de desapropriação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA PUBLICAÇÃO: O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO: Para dirimir as dúvidas decorrentes da execução do presente contrato, é competente o Foro da Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais.

Assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente Termo de Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os fins de direito.

Belo Horizonte, 09 de julho de 2012.


GUILHERME MENDONÇA DOEHLER

Juiz Federal Diretor do Foro da
Seção Judiciária de Minas Gerais


MANOEL MOREIRA ALVES

Locador