



CONTRATO Nº 002/2013 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA O ARQUIVO JUDICIAL DA JUSTIÇA FEDERAL EM LAVRAS, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS, E A EMPRESA DEMACOL CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.

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 Sr. Diretor da Secretaria Administrativa, o Dr. Geraldo Caixeta de Oliveira, por delegação na Portaria N.10/74-DIREF, de 08/6/2012, do MM. Juiz Federal Diretor do Foro, no uso das atribuições que lhe foram conferidas no artigo 2º, § 2º da Resolução nº 079, de 19/11/2009, do Conselho da Justiça Federal, doravante designada simplesmente LOCATÁRIA, e a empresa **DEMACOL CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 22.068.043/0001-41**, com sede à Rua Raul Soares nº 177, Centro, Lavras/MG, neste ato representada pelo Sr. Eduardo Luis Marani, inscrito no CPF sob o nº [REDAZIDO], neste ato denominada simplesmente LOCADORA, 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 439/2012, 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 da LOCADORA, localizado na Rua Kennedy dos Santos nº 60, Bairro Jardim Bela Vista, Lavras/MG, com área de 173,40 m² (cento e setenta e três vírgula quarenta metros quadrados), com todas as benfeitorias e pertences constantes do Laudo de Vistoria do Imóvel juntado ao Processo Administrativo nº 7.454/2012-JFMG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE: A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado destinado à instalação do Arquivo Judicial, Depósito Judicial e Almoxarifado da Justiça Federal - Subseção Judiciária de Lavras.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O prazo deste contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, considerando o período de **07/01/2013 a 06/01/2016**, 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 **R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos 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 pela LOCADORA.

Parágrafo Segundo. Havendo atraso no pagamento do aluguel, decorrente da presente locação, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA 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.



Parágrafo Terceiro. Por ocasião do pagamento mensal, será verificada a regularidade da LOCADORA para com os documentos relativos às obrigações sociais, a saber: (CND - Certidão Negativa de Débito; CRF - Certificado de Regularidade FGTS, e CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

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 3339039-10.

Parágrafo Único: será emitida no exercício de 2013, nota de empenho específica para atender as despesas iniciais oriundas desta contratação, correndo as despesas relativas aos exercícios subsequentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:

- 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 da LOCADORA 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 da LOCADORA;
- 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 da LOCADORA.

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 expresso consentimento por escrito da LOCADORA.

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 da LOCADORA, será esta notificada 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 a LOCADORA 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 pela LOCADORA após a realização de vistoria no mesmo e constatação do exato cumprimento, pela LOCATÁRIA, das obrigações contratuais.

Parágrafo único. A vistoria será realizada pela LOCADORA, 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, impositivos do seu cumprimento;

c) no interesse da Administração, independente do pagamento de multa ou de qualquer indenização, desde que haja notificação à LOCADORA, 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 - MULTA CONTRATUAL: Fica estabelecida a multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal da locação para a parte que infringir qualquer de suas cláusulas, excetuando o disposto no parágrafo segundo da Cláusula Quarta.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - COMUNICAÇÕES: Avençam e autorizam as partes, desde já, que qualquer citação, intimação ou notificação que porventura tiverem de ser feitas para solução de qualquer pendência extrajudicial ou judicial poderão ser feitas mediante correspondência com aviso de recebimento, ou por meio de fax e correio eletrônico, ou, ainda, se necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil, na conformidade do que dispõe o inciso IV do artigo 58 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – 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 à LOCADORA 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.

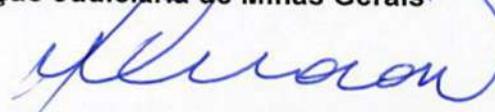
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO: O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – 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, 03 de janeiro de 2013.


GERALDO CAIXETA DE OLIVEIRA
Diretor da Secretaria Administrativa da
Seção Judiciária de Minas Gerais


EDUARDO LUIS MARANI
Demacol Construções e Locações
de Imóveis Ltda.