



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS

## CONTRATO - 12094256

Processo SEI nº 0030969-64.2020.4.01.8008

**CONTRATO Nº 001/2021 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA ABRIGAR A SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE PASSOS/MG, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E LUIZ HENRIQUE DELFRARO E ÉRICKA VASCONCELOS SUHADOLNICK.**

A **UNIÃO**, por meio da **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS**, CNPJ/MF nº 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, Dr. Orlando Amaral Pinto, por delegação na Portaria N.10/94 - DIREF, de 11/06/2014, alterada pela Portaria DIREF nº 37, de 15/03/2016, ambas 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 **LOCATÁRIA**, e como **LOCADORES**, o Sr. **LUIZ HENRIQUE DELFRARO**, inscrito no CPF sob o nº [REDAZIDO] e a Sra. **ERICKA VASCONCELOS SUHADOLNICK**, inscrita no CPF sob o nº [REDAZIDO], residentes e domiciliados à Rua [REDAZIDO], resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, observando os autos do processo administrativo eletrônico nº **0030969-64.2020.4.01.8008**, com fundamento na Lei nº 8.666/1993, especialmente no art. 62, § 3º, e na Lei nº 8.245/1991, conforme a Dispensa de Licitação nº 15/2020 - PSS, nos termos do art. 24, inciso X, c/c o art. 54, § 2º da mencionada Lei nº 8.666/1993 e mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:** Locação do imóvel de propriedade dos **LOCADORES**, localizado na Rua Ouro Preto nº 170, Centro, Passos/MG, em terreno com área de 356,44m<sup>2</sup> e com área de construção de 1.241,66m<sup>2</sup>, com todas as benfeitorias e pertences, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Passos/MG sob a matrícula nº 53212.

**Parágrafo único.** O imóvel será objeto de vistoria, cujo laudo, assinado pelas contratantes, será anexado ao processo administrativo eletrônico respectivo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE:** O imóvel será locado para uso da Justiça Federal de Primeiro Grau, primordialmente para localização da Subseção Judiciária de Passos/MG, e quaisquer outras destinações que se façam necessárias, desde que adequadas ao espaço físico disponibilizado.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO:** O prazo deste contrato será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes mediante Termo Aditivo.

§ 1º. 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.

§ 2º. As eventuais renovações dar-se-ão pelo prazo certo de um ano se outra não for especificada em Termo Aditivo.

**CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO :** O aluguel mensal ajustado é de **R\$27.545,57** (vinte e sete mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos), 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.

§1º. A LOCATÁRIA iniciará o pagamento do preço contratado a partir da data do efetivo recebimento do imóvel, a ser formalizado por meio do documento: **Termo de Recebimento**.

§2º. O pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA, mediante depósito em conta bancária designada pelos LOCADORES ou por seu representante.

§3º. Havendo atraso no pagamento do aluguel, a LOCATÁRIA pagará aos LOCADORES 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 será 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, tomando por base a data do recebimento do imóvel, conforme o **Termo de Recebimento** a ser formalizado nos termos do **§ 1º da Cláusula Quarta**.

**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 168312 ) e Natureza de Despesa 339036-15.

**Parágrafo único.** Será emitida nota de empenho específica à conta da dotação orçamentária especificada nesta cláusula, para atender as despesas iniciais oriundas desta contratação no exercício de 2021, correndo as despesas relativas aos exercícios subseqüentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:**

1. entregar à LOCATÁRIA o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, e na data fixada neste instrumento;
2. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
3. resguardar a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;
4. responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à presente locação;
5. pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
6. pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, **exceto o IPTU** e eventual taxa de funcionamento;
7. **anotar na matrícula** do imóvel a existência deste ajuste e seus respectivos termos, conforme o disposto no art. 167, I, “3” da Lei nº 6.015/1973;
8. **anotar na matrícula** do imóvel a CARTA DE ANUÊNCIA da instituição credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO SICOOB CREDICOONAL – CNPJ: 53.923.116/0001-69, relativamente aos termos deste contrato de locação.

§ 1º. É de inteira responsabilidade dos LOCADORES a realização de obras, serviços e fornecimento de materiais visando ao atendimento das normas exigidas para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como daquelas exigidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, Ministério Público e Prefeitura Municipal.

§ 2º. Os LOCADORES se obriga a instalar um segundo elevador, que possibilite a interligação vertical entre o subsolo e o segundo pavimento, acessado apenas por pessoas autorizadas mediante código ou

cartão específico, se obrigando ainda a contratar a manutenção preventiva deste elevador pelo período de 6 (seis) meses após o início do funcionamento da Justiça Federal no imóvel.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:**

1. fazer uso do imóvel de acordo com o convencionado no presente instrumento;
2. promover o pagamento das despesas com consumo de água, saneamento, esgoto e energia elétrica, de acordo com o consumo medido nos padrões individuais das concessionárias, bem como, do **IPTU relativo ao imóvel**;
3. levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como eventuais turbações de terceiros;
4. não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio dos LOCADORES;
5. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, de responsabilidade de seus funcionários;
6. não transferir este contrato nem sublocar o imóvel, no todo ou em parte;
7. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu;
8. pagar taxas e prêmios de seguro contra incêndio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

**Parágrafo único.** A LOCATÁRIA deverá providenciar, após o efetivo recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA para o uso a que se destina, seguro contra incêndio, granizo e vendaval, de toda infraestrutura do prédio locado, e outras coberturas como perda e/ou pagamento de aluguel, que deverá ser renovado anualmente.

**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, portões, grades, telhado, escadas 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 a **AUTORIZAÇÃO** prévia e por escrito dos LOCADORES.

§ 1º. 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 mediante autorização expressa dos LOCADORES, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.

§ 2º. Ocorrendo a hipótese prevista no Parágrafo Primeiro da Cláusula Terceira, antes da amortização total do custo da benfeitoria, deverá o valor ser acrescido ao débito dos LOCADORES.

§ 3º. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela LOCATÁRIA, e não indenizada na forma do § 1º, 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 dos LOCADORES, 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, dentro do prazo contratual, comprometendo-se os LOCADORES a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a presente locação, permanecendo a mesma em vigor e obrigando-se, ainda, por esta contratação os sucessores das partes contratantes.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO RECEBIMENTO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL :** Finda a locação, o imóvel somente será recebido pelos LOCADORES, ou seu representante, após a realização de vistoria no mesmo e constatação do exato cumprimento, pela LOCATÁRIA, das obrigações contratuais.

**Parágrafo Único.** A vistoria será realizada pelos LOCADORES, ou seu representante, no prazo de 07 (sete) dias úteis a contar do recebimento de comunicação escrita da LOCATÁRIA.

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

1. por descumprimento de qualquer de suas cláusulas;
2. pela LOCATÁRIA, em caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados, impeditivos do seu cumprimento;
3. no interesse da Administração, independente do pagamento de multa ou de qualquer indenização, desde que haja notificação aos LOCADORES com antecedência de **90 (noventa) dias**;
4. 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:**

**Parágrafo Único:** Fica estabelecida a multa de **5%** (cinco por cento) sobre o valor mensal da locação para a parte que infringir quaisquer de suas cláusulas, excetuando o disposto no **§ 3º 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 correio eletrônico (e-mail's: [sesap.pss@trfl.jus.br](mailto:sesap.pss@trfl.jus.br) – [luizdelfraro@yahoo.com.br](mailto:luizdelfraro@yahoo.com.br)), 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:

1. no caso de destruição total ou parcial do imóvel;
2. 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 aos LOCADORES qualquer direito à indenização, quando comprovada a falta de culpa da LOCATÁRIA, observada esta condição também para a alínea anterior;
3. no caso de desapropriação ou aquisição por meio de compra direta.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO:** A presente contratação será publicada pela LOCATÁRIA 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.

E, contratados, lavram o presente Termo Contratual para um só efeito, que, lido e achado conforme, segue assinado digitalmente pelas partes.

**ORLANDO AMARAL PINTO**  
**Diretor da Secretaria Administrativa da**  
**Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais**

**Locadores:**

**LUIZ HENRIQUE DELFRARO**

**ERICKA VASCONCELOS SUHADOLNICK**



Documento assinado eletronicamente por **Orlando Amaral Pinto, Diretor(a) de Secretaria Administrativa**, em 04/01/2021, às 18:24 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Henrique Delfraro, Usuário Externo**, em 04/01/2021, às 18:34 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ericka Vasconcelos Suhadolnick, Usuário Externo**, em 04/01/2021, às 19:03 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.trf1.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **12094256** e o código CRC **87B5DE29**.