



1  
PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
EM MINAS GERAIS

Processo nº 4273/2010  
Contrato nº 012/2011



**CONTRATO Nº 012/2011 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA A SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E PINTO SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 pela Sra. Diretora da Secretaria Administrativa, a Dra. Marcia Dias Pereira, por delegação na Portaria N.10-81-DIREF, de 01/07/2010, do MM. Juiz Federal Diretor do Foro, no uso das atribuições que lhes são conferidas na Resolução nº 079, de 19/11/2009, do Conselho da Justiça Federal, doravante designada LOCATÁRIA, e a empresa **PINTO SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** com sede à Praça Doutor Carlos Versiani, nº 19, Apto. 02, Centro, Montes Claros/MG, CEP 39400-000, inscrita no CNPJ sob o nº 10.227.326/0001-00, representado neste ato pelo senhor Leonardo Pinto Santos, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade nº [REDACTED] inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED], neste ato denominado 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, inciso I, e na Lei nº 8.245/91, observando a Dispensa de Licitação nº 021/2011, 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 3º andar do Edifício Dr. Pedro Santos, localizado na Avenida Deputado Esteve Rodrigues nº 852, Centro, Montes Claros/MG, com área de 535,80 m², hall de entrada com área de 112,23 m², 01 (um) elevador social e 06 (seis) vagas de garagem no subsolo, com portão eletrônico e acesso ao elevador, tudo de uso exclusivo da LOCATÁRIA.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE:** A presente locação visa atender finalidade pública, sendo o imóvel locado destinado à instalação das novas varas na Subseção Judiciária de Montes Claros/ MG.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO:** O prazo deste contrato será de 60 (sessenta) meses, no período de **01/02/2011 a 31/01/2016**, podendo ser prorrogado, mediante celebração de Termo Aditivo.

**Parágrafo Único** – Caso não haja interesse na prorrogação deste contrato por quaisquer das partes, a parte desistente deverá comunicar por escrito à outra parte, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência, sendo que a locação somente se encerrará com a efetiva liberação do imóvel após a vistoria final e, no caso de reparos, após a realização destes.

**CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO:** O aluguel mensal ajustado é de **R\$17.500,00** (dezesete mil e quinhentos 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 ADMINISTRADORA.



**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 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 2011, nota de empenho para atender às despesas oriundas desta contratação.

**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, com as adequações previstas no ANEXO I do PROTOCOLO DE INTENÇÕES firmado entre a LOCATÁRIA e o LOCADOR em 22/09/2010, juntado ao Processo Administrativo nº 4273/2010.

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, devendo ser as mesmas previamente aprovadas pelo LOCADOR;

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 a presente locação;

f) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

**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 e seus usuários, incluindo a manutenção do elevador e a reposição de peças danificadas por desgaste natural e imprescindíveis ao funcionamento do equipamento, caso necessário;

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 os impostos, taxas e prêmio de seguro contra incêndio, que incidam sobre o imóvel;

**CLAUSULA 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, fachada, 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 fica desde já autorizada a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias necessárias ou úteis para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresse consentimento 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 alugueis 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:** Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro, desta cláusula, fica a LOCATÁRIA autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

**Parágrafo Terceiro:** Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO 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, e/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 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 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, sendo que a parte que deu causa a rescisão deverá pagar à parte inocente multa, a título de cláusula penal, já fixada em 3 (três) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração contratual;
- 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:

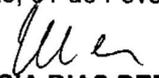
- a) no caso de destruição total ou parcial do imóvel;
- b) no caso de incêndio ou qualquer outro sinistro que inutilize ou impeça o uso normal do imóvel sob as condições avençadas, ou que comprometa a segurança de suas estruturas ou de seu uso, sem que caiba ao LOCADOR qualquer direito à indenização, 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 justos e contratados, as partes assinam o presente Termo de Contrato em 03 (três) vias de igual teor e forma, para os fins de direito.

Belo Horizonte, 01 de Fevereiro de 2011.

  
**MARCIA DIAS PEREIRA**

**Diretora da Secretaria Administrativa da  
Seção Judiciária de Minas Gerais**

  
**LEONARDO PINTO SANTOS**

**Pinto Santos Empreendimentos Imobiliários Ltda.**