



**CONTRATO Nº 048/2017** DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA O ARQUIVO JUDICIAL DA JUSTIÇA FEDERAL EM BELO HORIZONTE, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS, E A EMPRESA ORMIMAQ - ORGANIZAÇÃO MINEIRA DE MÁQUINAS 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 Diretora do Foro da Seção Judiciária de Minas Gerais, Dra. Simone dos Santos Lemos Fernandes, no uso das atribuições que lhe foram conferidas no artigo 4º da Resolução nº 079, de 19/11/2009, do Conselho da Justiça Federal, doravante designada **LOCATÁRIA**, e a empresa **ORMIMAQ - ORGANIZAÇÃO MINEIRA DE MÁQUINAS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **17.189.341/0001-50**, com sede na Rua Goitacases nº 1.440, Barro Preto, Belo Horizonte/MG, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada pelos sócios administradores: Luiz Gonzaga Ferreira Capelão, CPF nº [REDACTED], e Maria Victória de Campos Ferreira Capelão, CPF nº [REDACTED], resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, observando os autos do Processo Eletrônico nº **0002600-65.2017.4.01.8008**, com fundamento na Lei nº 8.666/1993, especialmente no art. 62, § 3º, e na Lei nº 8.245/91, conforme a Dispensa de Licitação nº 67/2017, 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:** Locação do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, registrado no Cartório Bolivar - 3º Ofício de Belo Horizonte sob a matrícula nº 61.772, Livro 3-BF, fls. 44, localizado na Rua José Américo de Almeida nº 88, Bairro Camargos, Belo Horizonte/MG, que, por meio deste contrato aluga a área de **5.667m<sup>2</sup>** (cinco mil seiscentos e sessenta e sete metros quadrados) com todas as benfeitorias e pertences, com Índice Cadastral do IPTU junto à Prefeitura de Belo Horizonte de nº 277124 015 001-3, correspondente a 60% da área total, conforme documentos constantes do Processo Eletrônico citado.

§1º. O imóvel será objeto de vistoria, cujo laudo, assinado pelas contratantes, será anexado a este contrato.

§2º. Por força de ter sido objeto de reforma recente, a Construtora responsável pelas obras fornecerá memorial descritivo, elencando as garantias da reforma, sendo de se notar que o documento não exige a Locadora do pagamento das despesas relacionadas a reformas estruturais que se façam necessárias, ressarcindo-se, em seguida, com a responsável.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE:** O imóvel será locado para uso da Justiça Federal de Primeiro Grau, primordialmente para localização de seu arquivo judicial, também servindo para depósito de bens, almoxarifado, garagem e quaisquer outras destinações que se façam necessárias, desde que adequadas ao espaço físico disponibilizado.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO:** **60 (sessenta) meses**, a partir de **01º de junho de 2017**, podendo ser prorrogado por interesse das partes mediante Termo Aditivo.





**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\$45.000,00** (quarenta e cinco 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.

§1º. Não será cobrado aluguel nos 3 (três) primeiros meses de contrato, durante os quais a locatária poderá utilizar livremente o local, iniciando o processo de mudança das instalações do arquivo.

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

§3º. Havendo atraso no pagamento do aluguel, 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.

**CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE:** O valor avençado poderá ser reajustado **anualmente**, após solicitação da LOCADORA, 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 de **01/06/2017**.

**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 096903) e Natureza de Despesa 339039-10.

**Parágrafo Único.** Foi emitida em 25/05/2017 a nota de empenho nº **2017NE001389**, no valor de R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) 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, 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) providenciar toda e qualquer regularização e/ou adequação na edificação, inclusive a elaboração de projetos, em relação ao sistema de combate a incêndio, necessários à renovação do alvará do Corpo de Bombeiros Militar, quando for o caso;

h) pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo imposto territorial urbano e eventual taxa de funcionamento;





i) fornecer os dados necessários para o pagamento do IPTU, mediante proporção a ser observada na extensão do imóvel ocupado relativamente ao registrado na Prefeitura, no mínimo 15 (quinze) dias antes do vencimento da parcela respectiva;

j) providenciar, assim que possível, e de acordo com as rotinas da empresa e da Prefeitura de Belo Horizonte, a separação das matrículas dos imóveis, de forma a possibilitar o pagamento individualizado do IPTU pela Justiça Federal relativamente à área que efetivamente ocupa.

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

a) fazer uso do imóvel de acordo com o convencionado no presente instrumento;  
b) 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, o valor do IPTU **proporcional à área ocupada, ou seja, na proporção de 60%**;

c) levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, cuja reparação seja de sua responsabilidade, 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.

§ 1º. A LOCATÁRIA se obriga a alterar a titularidade das contas de água e energia elétrica no prazo de **30 (trinta) dias** a contar do início da locação.

§ 2º. A LOCATÁRIA deverá providenciar após a assinatura deste contrato, seguro contra incêndio, granizo, vendaval e outras coberturas inclusive lucro cessante dos aluguéis, 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 da LOCADORA.

§ 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 da LOCADORA, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento.





§ 2º. Ocorrendo a hipótese prevista no Parágrafo Único da Cláusula Terceira, antes da amortização total do custo da benfeitoria, deverá a LOCADORA efetuar o pagamento do saldo remanescente.

§ 3º. 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Deverá ser observado pela LOCATÁRIA, quando da ocupação do imóvel, a área delimitada específica do galpão e a área para instalação do escritório, para as quais deverá ser observada a indicação de limite de peso, não podendo este exceder a 150kg por metro quadrado.

§ 3º. Será aposta pela LOCADORA placa indicando o local em que não deverá haver o uso excessivo de peso na referida área do galpão.

**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, 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 pela LOCADORA, ou seu representante, no prazo de 03 (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 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 Terceiro 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:

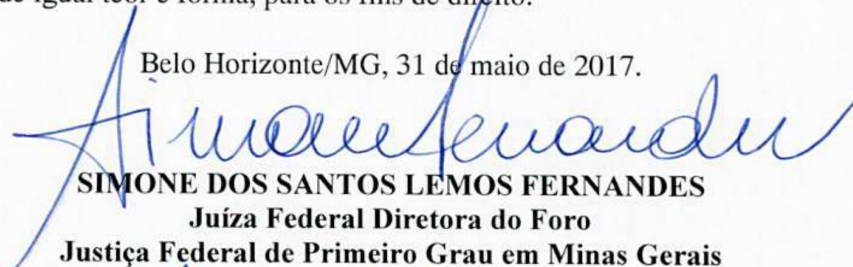
- a) no caso de destruição total ou parcial do imóvel;
- b) no caso de incêndio ou qualquer outro sinistro que inutilize ou impeça o uso normal do imóvel sob as condições avençadas, ou que comprometa a segurança de suas estruturas ou de seu uso, sem que caiba à LOCADORA qualquer direito à indenização, 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:** A presente contratação será publicada 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/MG, 31 de maio de 2017.

  
**SIMONE DOS SANTOS LEMOS FERNANDES**  
Juíza Federal Diretora do Foro  
Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais

  
**LUÍZ GONZAGA FERREIRA CAPELÃO**  
Ormimaq – Organização Mineira de Máquinas Ltda.

  
**MARIA VICTÓRIA DE CAMPOS FERREIRA CAPELÃO**  
Ormimaq – Organização Mineira de Máquinas Ltda.