



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
EM MINAS GERAIS



PROCESSO Nº 1058/2009
CONTRATO Nº 064/2010

CONTRATO Nº 064/2010 DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA A JUSTIÇA FEDERAL – SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MONTES CLAROS, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E A EMPRESA PINTO SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

A **UNIÃO**, por intermédio da **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS**, inscrita no CNPJ sob o número 05.452.786/0001-00, denominada **LOCATÁRIA** com sede na Avenida Álvares Cabral, nº 1805, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, neste ato representada pelo MM. Juiz Federal Diretor do Foro, **JOÃO BATISTA RIBEIRO**, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 4º da Resolução nº 079, de 19 de novembro de 2009, do Conselho da Justiça Federal, e de outro lado 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, neste ato representada pelo Sr. **LEONARDO PINTO SANTOS**, inscrito no CPF sob o número [REDAZIDO] doravante denominado **LOCADOR**, e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, doravante denominada **INTERVENIENTE**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3 e 4, Brasília, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo seu Superintendente Regional, o Sr. **MARX FERNANDES DOS SANTOS**, brasileiro, portador da carteira de identidade nº [REDAZIDO], expedida pelo [REDAZIDO], inscrito no CPF/MF sob o nº [REDAZIDO], residente e domiciliado nesta Capital, conforme substabelecimento lavrado em notas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília – Distrito Federal, livro nº 2720, fls.029/029, na forma da Lei nº 8.666/93, em especial o disposto nos arts. 55 e 58 a 61, e das disposições da Lei nº 8.245/91, observando o que consta no Processo Administrativo nº 1058/2009-JFMG e no Protocolo de Intenções firmado entre a Justiça Federal e a empresa Pinto Santos Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 18/12/2009, resolvem celebrar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: O presente contrato tem por objeto a locação dos 1º e 2º andares com área de 1.095,35 m², o hall de entrada de uso comum, com área de 112,23 m², 01 (um) elevador social de uso comum e 18 (dezoito) vagas de garagem do Edifício Dr. Pedro Santos, localizado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues nº 852, Centro, Montes Claros/MG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE DA LOCAÇÃO: A presente locação tem como finalidade instalar adequadamente a sede da Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais – Subseção Judiciária de Montes Claros.

CLAUSULA TERCEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL: A locação ora contratada foi objeto de dispensa de licitação nº 111/2010, consoante o disposto no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e Contrato nº 108/2009, constante do Processo Administrativo nº 5855/2009-JFMG.

CLÁUSULA QUARTA – DO PRAZO: O prazo deste contrato é de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir de **07/06/2010**, podendo ser prorrogado, 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 QUINTA – DO VALOR E DO PAGAMENTO: O aluguel mensal ajustado é de **R\$ 35.000,00 (trinta 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 - O pagamento do aluguel será efetivado mediante repasse do valor correspondente pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na condição de Interveniente, nos termos do Contrato nº 108/2009.

§ 2º - Havendo atraso no pagamento do aluguel, decorrente da presente locação, a **INTERVENIENTE** pagará ao **LOCADOR** o valor devido corrigido *pro rata tempore* pelo IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), calculado 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.

§ 3º - Para fins de pagamento, a empresa deverá manter regularizada sua situação junto à Seguridade Social (CND - INSS) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF - FGTS).

CLÁUSULA SEXTA – 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 substituí-lo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: As despesas do aluguel, decorrentes desta contratação, ocorrerão com recursos da **INTERVENIENTE**, conforme estabelecido no contrato nº 108/2009.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

I - Entregar em condições ao fim a que se destina e garantir, durante o tempo de locação, o uso e gozo pacífico do imóvel objeto de locação;

II - Preencher e assinar juntamente com a **LOCATÁRIA**, previamente à assinatura deste instrumento, o respectivo auto de vistoria que integra o presente contrato, fazendo-o com base nas condições atuais e reais do imóvel;

III - Receber as chaves do imóvel ao final da locação, mediante recibo, após a vistoria a ser realizada em até 3 (três) dias úteis, após a comunicação da **LOCATÁRIA**, ratificando a integral regularidade de sua conservação e do cumprimento do contrato.

IV - Pagar as despesas extraordinárias, assim entendidas aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, tais como obras e reformas que interessem a estrutura integral do prédio, bem como as necessárias para repor suas condições de uso;

V - Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à locação;

VI - Resguardar a **LOCATÁRIA** dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado.

VII - Regularizar junto aos órgãos competentes, como Prefeitura e Corpo de Bombeiros, a



edificação total do imóvel;

VIII - Responsabilizar-se pelo fornecimento de energia elétrica adequada aos serviços e pelas ligações de luz e força definitivas para o painel de comando e máquina de toda a edificação;

IX - Providenciar junto aos órgãos competentes licença para montagem e para funcionamento dos equipamentos.

X - Autorizar a instalação dos serviços de recepção e de terminais de consulta processual no *hall* de entrada do edifício.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

I - Fazer uso do imóvel de acordo com o convencionado no presente instrumento;

II - A restituição do imóvel, inteiramente livre e desocupado ao término da locação no estado de conservação em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal;

III - Realizar benfeitorias, somente mediante prévio e expresso consentimento do **LOCADOR**, bem como retirá-las, no término da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

IV - 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;

V - Acompanhar, junto à **INTERVENIENTE**, o pagamento do aluguel mensal até o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao do vencimento;

VI - Conservar o imóvel sempre em boas condições de uso e higiene, com todas as instalações sanitárias e elétricas, fechos, vidros, torneiras, ralos e demais acessórios dele integrantes;

VII - Devolver as respectivas chaves do imóvel ao término do contrato, após vistoria, que deverá ocorrer no prazo fixado na Cláusula Oitava, inciso III, desobrigando-se a **LOCATÁRIA** de eventuais irregularidades e pagamentos, caso a vistoria não seja realizada tempestivamente;

VIII - Se durante a vistoria constatar-se qualquer irregularidade relativa às condições do imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá saná-la, em prazo estabelecido pelo **LOCADOR**, sob pena de responsabilidade pelos aluguéis até a efetiva entrega das chaves;

IX - A **LOCATÁRIA** se responsabilizará, a partir do início da vigência do Contrato, pelo pagamento das contas de água, de saneamento e esgoto, de IPTU e de energia elétrica, efetivamente ocorridas.

CLÁUSULA DEZ – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL: A presente contratação vigorará em caso de alienação do imóvel a terceiros, obrigando-se o **LOCADOR** a dar ciência ao adquirente da condição de respeito a presente locação, permanecendo a mesma em vigor e obrigando-se, ainda, por esta contratação os sucessores das partes contratantes.

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

I - por descumprimento de qualquer de suas cláusulas;

II - pela **LOCATÁRIA**, na ocorrência de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados, impeditivos do seu cumprimento;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU
EM MINAS GERAIS



PROCESSO Nº 1058/2009
CONTRATO Nº 064/2010

III - no interesse da Administração, independentemente do pagamento de multa ou de qualquer indenização, desde que haja notificação ao **LOCADOR**, com antecedência de 90 (noventa) dias;

IV - por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a Administração, ou judicialmente, nos termos do art. 79, incisos II e III da Lei nº 8.666/93l;

V - o atraso superior a noventa dias no pagamento do aluguel.


CLÁUSULA DOZE – DA MULTA CONTRATUAL: Fica estabelecida a multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do presente contrato, para a parte que infringir suas cláusulas, excetuando-se a Cláusula Quinta.

CLÁUSULA TREZE – DA PUBLICAÇÃO: O presente contrato, bem como qualquer alteração, realizada mediante aditamento, para que produza eficácia jurídica ou legal, deverá ser, por extrato, publicado na Imprensa Oficial no prazo legal, pela **LOCATÁRIA**.

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

E por estarem justos e contratados assinam o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, para que produza um só efeito jurídico.

Belo Horizonte/MG, 07 de junho de 2.010.


JOÃO BASTISTA RIBEIRO
Juiz Federal Diretor do Foro
Seção Judiciária de Minas Gerais


MARX FERNANDES DOS SANTOS
Caixa Econômica Federal
Interveniente


LEONARDO PINTO SANTOS
Locador