



CONTRATO Nº 071/2011 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA A JUSTIÇA FEDERAL EM SETE LAGOAS QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E A EMPRESA MAJOR HOLDING 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 Juiz Federal Diretor do Foro em exercício, o Dr. Evaldo de Oliveira Fernandes, filho, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Resolução nº 079, de 19/11/2009, do Conselho da Justiça Federal, doravante designada simplesmente LOCATÁRIA, e a empresa **MAJOR HOLDING LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **08.458.313/0001-08**, com sede na Rua Carlos Antônio Giordani nº 1.711, Sala 01, Bairro Henrique Néry, Sete Lagoas/MG, neste ato representada pelo Sr. Orlando Giordani de Moura, CPF nº [REDACTED], doravante 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 o Termo de Compromisso/Protocolo de Intenções assinado pelas partes em 16/06/2011 e juntado ao Processo Administrativo nº 1289/2011-JFMG, a Dispensa de Licitação nº 201/2011, 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 imóvel de 03 (três) pavimentos de propriedade da LOCADORA, localizado na Rua Santos Dumont nº 140, Bairro Canaan, Sete Lagoas/MG, com área total construída de 1.254,43m² e vagas de garagem, com todas as benfeitorias e pertences constantes do Laudo de Vistoria do Imóvel juntado ao Processo Administrativo nº 1289/2011-JFMG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE: A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado destinado a Subseção Judiciária de Sete Lagoas.

Parágrafo Primeiro: Fica a LOCATÁRIA autorizada a ceder, caso seja necessário, o uso da área do imóvel para a Ordem dos Advogados do Brasil – OAB e para a Caixa Econômica Federal.

Parágrafo Segundo: A locatária irá custear todas as despesas referentes à adequação do imóvel e da edificação e áreas de riscos conforme sua atividade, finalidade e uso no mesmo, inclusive as exigidas pelo poder público, e para isso realizará inclusive os projetos, execução do mesmo e todas as instalações necessárias, sendo que deverá ter a autorização expressa da locadora para a realização de tais obras. Além da edificação, irá adequar o imóvel com as medidas de segurança contra incêndio, de acordo com do artigo 22, inciso II, do Decreto Estadual nº 44.270/05.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O prazo deste contrato será de **60 (sessenta) meses**, no período de **15/07/2011 a 14/07/2016**, 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 **RS 22.000,00** (vinte e dois mil reais), que deverá ser pago em moeda

1



corrente nacional, contra apresentação de Aviso de Cobrança/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 - para fins de pagamento, a CONTRATADA deverá estar em dia com os documentos relativos à seguridade social (CND - Certidão Negativa de Débito e CRF - Certificado de Regularidade FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei. A Administração poderá reter o pagamento devido, caso a empresa não esteja em dia com a seguridade social, nos termos do artigo 195, parágrafo 3º da Constituição Federal.

Parágrafo Terceiro - 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.

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 - Foi emitida a nota de empenho nº 2011NE001174, em 15/07/2011, no valor de R\$ 121.733,33 (cento e vinte e um mil, setecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), para atender as despesas oriundas desta contratação neste exercício, 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 a 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 as 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;

  2



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.

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, 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 todas e quaisquer benfeitorias necessárias que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, bem como as benfeitorias úteis removíveis, tais como instalação de divisórias, persianas, condicionadores de ar, cabeamento estruturado e outras destinadas tão somente a atender as condições mínimas de funcionamento de suas atividades.

Parágrafo Primeiro: Quaisquer benfeitorias que extrapolem aquelas indicadas no caput desta Cláusula deverão ser objeto de negociação entre as partes.

Parágrafo Segundo: 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.

Parágrafo Terceiro: Caso a LOCADORA resolva receber o imóvel com as benfeitorias realizadas, não terá a LOCATÁRIA, em nenhuma hipótese, direito à indenização pelas mesmas.

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 da LOCADORA, 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 a LOCADORA 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 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, 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 – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO: O presente contrato considerar-se-á extinto:

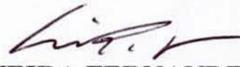
- a) no caso de destruição total ou parcial do imóvel;
- b) no caso de incêndio ou qualquer outro sinistro que inutilize ou impeça o uso normal do imóvel sob as condições avençadas, ou que comprometa a segurança de suas estruturas ou de seu uso, sem que caiba à LOCADORA qualquer direito à indenização, quando comprovada a falta de culpa da LOCATÁRIA, observada esta condição também para a alínea anterior;
- c) no caso de desapropriação.

CLÁUSULA DÉCIMA 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 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os fins de direito.

Belo Horizonte, 15 de julho de 2011.


IVALDO DE OLIVEIRA FERNANDES, filho
Juiz Federal Diretor do Foro da
Seção Judiciária de Minas Gerais, em exercício


ORLANDO GIORDANI DE MOURA
Representante de Major Holding Ltda.