



CONTRATO Nº 052/2011 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E O SENHOR MANOEL FOCK NETO.

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, Dr. Itelmar Raydan Evangelista, 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 o Senhor **Manoel Fock Neto**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o nº [REDAZIDO], portador da carteira de identidade nº M-7.200.099 SSP/MG, residente e domiciliado na [REDAZIDO], neste ato denominado simplesmente **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, e na Lei nº 8.245/91, observando a Dispensa de Licitação nº 146/2011, 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 propriedade do **LOCADOR**, localizado na Rua Duarte Peixoto, nº 70, Bairro Coqueiro, Manhuaçu, MG, com área total construída de 734m² e 6 (seis) vagas de garagem cobertas localizadas em prédio vizinho (subsolo), de propriedade do **LOCADOR**, com todas as benfeitorias e pertences constantes do Laudo de Vistoria do Imóvel juntado ao Processo Administrativo nº 687/2011-JFMG.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE: A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado destinado a instalação da Subseção Judiciária de Manhuaçu, criada pela Lei nº 12.011, de 04.08.09.

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O prazo deste contrato será de 60 (sessenta) meses, no período de **01/06/2011 a 31/05/2016**, 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 10.800,00** (Dez mil e oitocentos 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 pelo **LOCADOR**.



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 3339036-15.

Parágrafo Único - Foi emitida a nota de empenho nº 2011NE000917, em 01/06/2011, no valor de R\$ 75.600,00 (setenta e cinco mil e seiscentos reais), para atender as despesas oriundas desta contratação neste exercício, correndo as despesas relativas aos exercícios subseqüentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

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;
- 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, taxas e prêmio de seguro contra incêndio, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;

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;
- 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.

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 obras e benfeitorias necessárias ou úteis para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expresso 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 expresso 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 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;
- 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 02 (duas) vias de igual teor e forma, para os fins de direito.

Belo Horizonte, 01 de junho de 2011.

ITELMAR RAYDAN EVANGELISTA
Juiz Federal Diretor do Foro da
Seção Judiciária de Minas Gerais


MANOEL FOCK NETO
LOCADOR