



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS

**CONTRATO - 11322920****PROCESSO SEI Nº 0028852-03.2020-03.4.01.8008****CONTRATO 051/2020**

**CONTRATO Nº 051/2020 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA ABRIGAR A SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE PATOS DE MINAS- MG, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E ALGARAS INVESTIMENTOS LTDA.**

A **UNIÃO**, por meio da **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS**, CNPJ/MF nº 05.452.786/0001-00, com sede na Av. Álvares Cabral, 1805, Santo Agostinho, Belo Horizonte/MG, neste ato representada pelo Sr. Diretor da Secretaria Administrativa, Dr. Orlando Amaral Pinto, por delegação na Portaria N.10/94 - DIREF, de 11/06/2014, alterada pela Portaria N.702 – DIREF/NUCRE, de 18/05/2016, ambas do MM Juiz Federal Diretor do Foro, no uso das atribuições que lhe foram conferidas no artigo 2º, § 2º da Resolução nº 079, de 19/11/2009, do Conselho da Justiça Federal, doravante designada **LOCATÁRIA**, e **ALGARAS INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 71.028.724/0001-91, com sede na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 3.820, Patos de Minas/MG, doravante denominada **LOCADORA**, neste ato representada por seu Sócio Administrador, o Sr. Almir Geraldo Vieira, CPF nº [REDACTED], resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, observando os autos do processo administrativo eletrônico nº **0028852-03.2020.4.01.8008**, com fundamento na Lei nº 8.666/1993, especialmente no art. 62, § 3º, e na Lei nº 8.245/1991, conforme a Dispensa de Licitação nº 13/2020, nos termos do art. 24, inciso X, c/c o art. 54, § 2º da mencionada Lei nº 8.666/1993 e mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:** Locação do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, localizado na rua Alberto Pereira da Rocha nº 12, Bairro Guanabara, Patos de Minas/ MG, com área total construída de 2.431,55 m<sup>2</sup> com todas as benfeitorias e pertences, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Patos de Minas/MG sob a matrícula nº 103.784.

**Parágrafo único.** O imóvel será objeto de vistoria, cujo laudo, assinado pelas contratantes, será anexado a este contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE:** O imóvel será locado para uso da Justiça Federal de Primeiro Grau, primordialmente para localização da Subseção Judiciária de Patos de Minas, MG, e quaisquer outras destinações que se façam necessárias, desde que adequadas ao espaço físico disponibilizado.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO:** O prazo deste contrato será de **120 (cento e vinte) meses**, contados a partir da data da sua assinatura, podendo ser prorrogado por interesse das partes mediante Termo Aditivo.

§ 1º. 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.

§ 2º. As eventuais renovações dar-se-ão pelo prazo certo de um ano se outra não for especificada em Termo Aditivo.

**CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO:** O aluguel mensal ajustado é de **R\$ 34.547,00** (trinta e quatro mil, quinhentos e quarenta e sete 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 será efetuado pela LOCATÁRIA, mediante depósito na conta corrente do LOCADOR de nº 19868-4, agência 3154, banco Sicoob (756);

§ 2º. Havendo atraso no pagamento do aluguel, decorrente da presente locação, a LOCATÁRIA pagará à LOCADOR(A) 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% (doze por cento ao ano) até a data do efetivo pagamento.

§ 3º. 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.

**CLÁUSULA QUINTA – 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 a substituí-lo, tomando por base a data de assinatura do presente contrato.

**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 168312 ) e Natureza de Despesa 3339039-10.

**Parágrafo único.** Foi emitida a nota de empenho nº 2020NE002719, em 24/09/2020, 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, e na data fixada neste instrumento;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) resguardar a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;
- d) responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à presente locação;
- e) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- f) pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo imposto territorial urbano e eventual taxa de funcionamento;

g) fornecer os dados necessários para o pagamento do IPTU, no mínimo 30 (trinta) dias antes do vencimento da parcela respectiva.

**§ 1º.** É de inteira responsabilidade da LOCADORA a realização de obras, serviços e fornecimento de materiais visando ao atendimento das normas exigidas para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida, bem como daquelas exigidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, Ministério Público e Prefeitura Municipal.

**§ 2º.** A LOCADORA Fica obrigada promover a colocação de forro e instalação de luminárias em LED em todos os andares do prédio, exceto da garagem que já está concluída, desde que autorizado pela Locatária, tendo em vista que a Locatária irá promover a suas expensas a instalação de rede lógica, CFTV e o sistema de climatização.

#### **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;
- 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;
- h) pagar taxas e prêmios de seguro contra incêndio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- i) Realizar a limpeza periódica das placas de energia solar fotovoltaicas pelo menos uma vez a cada ano, para seu total aproveitamento.

**Parágrafo único.** A LOCATÁRIA deverá providenciar, após a assinatura deste contrato, seguro contra incêndio, granizo e vendaval, de toda infraestrutura do prédio locado, inclusive placas de energia solar (fotovoltaicas), e outras coberturas como perda e/ou pagamento de aluguel, 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 primeiro da Cláusula Terceira, antes da amortização total do custo da benfeitoria, deverá o valor ser acrescido ao débito da LOCADORA.

§ 3º. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pela LOCATÁRIA, e não indenizada na forma do § 1º, 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 da LOCADORA, será esta notificada para saná-los em tempo compatível.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL:** Conjugando os princípios da administração pública e os princípios do processo falimentar, em caso de alienação do imóvel a terceiros a presente contratação vigorará até o prazo final contratado ou pelo prazo de dois anos (o que for menor) comprometendo-se a LOCADORA a dar ciência prévia da presente locação ao adquirente.

**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 07 (sete) dias úteis a contar do recebimento de comunicação escrita da LOCATÁRIA.

**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, desde que haja notificação à LOCADORA, com antecedência de 90 (noventa) dias, aplicando-se a multa contratual descrita na cláusula décima quinta, § 2º, deste contrato;
- 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:**

§ 1º: 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 segundo da cláusula quarta.

§ 2º: Compromete-se a LOCATÁRIA ao pagamento de multa rescisória correspondente a 24 (vinte e quatro) meses do valor do aluguel até o oitavo ano de locação, a partir do qual haverá um decréscimo

correspondente a cada mês de locação em que a Justiça Federal permanecer no imóvel até o final do décimo ano.

**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 correio eletrônico (e-mail [almir@rodomilho.com.br](mailto:almir@rodomilho.com.br)), 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 ou aquisição por meio de compra direta;

**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.

E, contratados, lavram o presente Termo Contratual para um só efeito, que, lido e achado conforme, segue assinado digitalmente pelas partes.

**ORLANDO AMARAL PINTO**  
Diretor da Secretaria Administrativa da  
Seção Judiciária de Minas Gerais

**ALMIR GERALDO VIEIRA**  
Sócio/Administrador de  
Algaras Investimentos Ltda.



Documento assinado eletronicamente por **Orlando Amaral Pinto, Diretor(a) de Secretaria Administrativa**, em 25/09/2020, às 13:54 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Almir Geraldo Vieira, Usuário Externo**, em 25/09/2020, às 14:32 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.trf1.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **11322920** e o código CRC **9A292DD1**.

---

---

Av. Álvares Cabral, 1805 - Bairro Santo Agostinho - CEP 30170-001 - Belo Horizonte - MG - [www.trf1.jus.br/sjmg/](http://www.trf1.jus.br/sjmg/)  
0028852-03.2020.4.01.8008

11322920v3