



CONTRATO Nº 038/2018 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA O ARQUIVO JUDICIAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE JUIZ DE FORA QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E SORAYA MARIA COURI.

DAS PARTES CONTRATANTES: Contrato particular de locação de imóvel, que entre si fazem: de um lado a **SRA. SORAYA MARIA COURI**, [REDACTED] empresária, portadora do CPF nº [REDACTED] e o **SR. LUIZ CARLOS CONSTANTINO COURI**, [REDACTED] empresário, portador do CPF nº [REDACTED] designados "**LOCADORES**", neste ato representados por sua bastante Procuradora **SENIOR ADMINISTRAÇÃO E CORRETAGEM DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 71.228.167/0001-52 e no CRECI sob o nº 2560, representada neste ato pelo **SR. ANTONIO DIAS DA SILVA JUNIOR**, aluga no estado em que se encontra o imóvel descrito na Cláusula Primeira, em conformidade com a Cláusula Oitava deste contrato, para a "**UNIÃO**", por meio da **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS**, inscrita no sob nº. CNPJ/MF 05.452.786/0001-00, com sede na Av. Álvares Cabral, nº 1805, bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte, MG, neste ato representada pela Sra. Diretora da Secretaria Administrativa, a Dra. Eloísa Cruz Moreira de Carvalho, 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 simplesmente "**LOCATÁRIA**", com fundamento na Lei nº 8.666/93, especialmente no art. 62, § 3º, e na Lei nº 8.245/91, com as alterações da Lei nº 12.112/09, observando a Dispensa de Licitação nº 04/2018, nos termos do art. 24, inciso X, c/c o art. 54, § 2º da mencionada Lei nº 8.666/93, conforme os autos do Processo Administrativo Eletrônico nº **0029151-82.2017.4.01.8008**, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel comercial, localizado na cidade de Juiz de Fora/MG, na Av. Sete de Setembro, nº 992, Bairro Centro, de propriedade da LOCADORA, com área total construída de 911 m², com todas as benfeitorias e pertences conforme documentos constantes dos autos do Processo Administrativo Eletrônico nº 0029151-82.2017.4.01.8008.

Parágrafo Único – Será elaborado e assinado pelas partes até o dia de início da locação, LAUDO DE VISTORIA DO IMÓVEL, sendo que uma via será juntada aos autos do processo administrativo respectivo.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE: A presente locação visa a atender finalidade pública, sendo o imóvel locado destinado à acomodação do arquivo judicial da Subseção Judiciária de Juiz de Fora.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O prazo deste Contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, considerando o período de **01/08/2018 a 31/07/2021**, 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 QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO: O valor do aluguel mensal ajustado é de **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais), que deverá ser pago em moeda corrente nacional, contra apresentação de Recibo, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do período mensal da locação.

Parágrafo Primeiro – O presente contrato entra em vigor na data de sua assinatura, porém com efeitos financeiros 60 (sessenta) dias após a assinatura, considerando a carência concedida pela LOCADORA em relação ao pagamento do aluguel, taxa de IPTU.

Parágrafo Segundo – O pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA, mediante depósito em conta bancária designada pela LOCADORA ou por seu representante.

Parágrafo Terceiro – 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.

Parágrafo Quarto – Além do valor do aluguel mensal, a LOCATÁRIA também deverá pagar a taxa de IPTU, energia elétrica, telefone e internet (se tiver instalado).

CLÁUSULA QUINTA – DOS AVISOS E 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 SEXTA – 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 início da vigência do contrato. O IPTU será reajustado pela Municipalidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – 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 339036-15.

Parágrafo Único - Foi emitida a nota de empenho nº 2018NE001623, em 31/07/2018, para atender as despesas iniciais oriundas desta contratação, correndo as despesas relativas aos exercícios subsequentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

CLÁUSULA OITAVA – 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 à presente locação;
- f) pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
- g) pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, **exceto o IPTU**;
- h) 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;
- i) providenciar toda e qualquer regularização e/ou adequação na edificação, inclusive a elaboração de projetos, em relação ao sistema de combate e incêndio, necessários à renovação do alvará do Corpo de Bombeiros Militar;
- j) responder, quando comprovados problemas estruturais, por quaisquer danos que venham a sofrer o LOCATÁRIO em razão de infiltrações, rompimentos de partes integrantes de sistemas (hidráulicos, elétricos, sanitários etc.), salvo se decorrentes de caso fortuito, força maior e/ou mau uso das instalações por parte do locatário;
- k) providenciar o saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, relativos à estrutura do imóvel;
- l) manter todas as condições exigidas na Lei nº 8.666/93 e em alterações posteriores, para contratação pela Administração Pública.

CLÁUSULA NONA – 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 energia elétrica, do IPTU e taxa de incêndio;
- 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;

CLAUSULA DÉCIMA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL: A LOCATÁRIA obriga-se à guarda, conservação e manutenção 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 PRIMEIRA – 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.



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 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.

Parágrafo Segundo. 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.

Parágrafo Terceiro. 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 SEGUNDA – 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 outros de responsabilidade da LOCADORA, será este notificado para saná-los em tempo compatível.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL: A presente contratação vigorará em caso de alienação do imóvel a terceiros, dentro do prazo contratual, 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 QUARTA – 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 e das perfeitas condições do imóvel. Os alugueis e acessórios locativos, serão devidos até a definitiva devolução do imóvel, apresentando quitação de água, luz, IPTU e outros que incidirem sobre o imóvel.

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

- a) por descumprimento de quaisquer 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 mínima 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 nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – 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 SÉTIMA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO: O presente contrato considerar-se-á extinto:

- a) no caso de destruição total ou parcial do imóvel, apuradas as responsabilidades;
- 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 a LOCADORA qualquer direito à indenização quando comprovada a falta de culpa da LOCATÁRIA, observada esta condição também para a alínea anterior, mas respondendo a LOCATÁRIA, por qualquer culpa, vício ou dolo;
- 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, 01 de agosto de 2018.


ELOÍSA CRUZ MOREIRA DE CARVALHO
Diretora da Secretaria Administrativa da
Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais (locatária)


SORAYA MARIA COURI
Locadora


LUIZ CARLOS CONSTANTINO COURI
Locador


ANTONIO DIAS DA SILVA JUNIOR
Senior Administração e Corretagem de Imóveis Ltda.