



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 6ª REGIÃO
Seção de Contratos

CONTRATO 0825759

Processo SEI nº 0008304-32.2023.4.06.8001

CONTRATO N°030/2024 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA ABRIGAR A SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE PONTE NOVA/MG, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E MEPE ENGENHARIA

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 pelo Juiz Federal Diretor do Foro, Dr. Antônio Francisco do Nascimento, no uso das atribuições estabelecidas na Resolução nº 079, de 19.11.2009, do Conselho da Justiça Federal, e pelo Sr. Diretor da Secretaria Administrativa, o Dr. Raimundo do Nascimento Ferreira, por delegação na Portaria N.10/94 - DIREF, de 11/06/2014, e alterações, doravante designada LOCATÁRIA, e como LOCADORA, **MEPE-MULTI ESTRUTURA PROJETO E ENGENHARIA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.653.759/0001-36, com sede na Rua Antônio Gonçalves Lanna, nº 59, Bairro Guarapiranga, Ponte Nova/MG, neste ato representada pelo Sr. Nelson José Gomes Barbosa, já qualificado nos autos, resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, observando os autos do processo administrativo eletrônico nº 0008304-32.2023.4.06.8001, com fundamento na Lei 14.133/21 e na Lei nº 8.245/1991 e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: locação do imóvel, disponibilizando integralmente os andares e dependências (inclusive garagem) do edifício situado à Rua Antônio Gonçalves Lanna, nº 59, Bairro Guarapiranga, Ponte Nova/MG, para uso exclusivo da Justiça Federal.

Parágrafo único. O imóvel será objeto de vistoria, cujo laudo com fotos, feito pelo proprietário e assinado pelas contratantes, após conferência, será anexado ao processo administrativo eletrônico respectivo.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE: A contratação da locação do imóvel acima descrito visa ao atendimento do interesse público, a fim de propiciar melhor funcionamento da Subseção Judiciária de Ponte Nova.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO: O presente contrato terá vigência de 60

(sessenta) meses, **a partir de 01/07/2024**, data a qual a LOCADORA disponibilizará todas as dependências do prédio para uso da JUSTIÇA FEDERAL, com as obras a seu cargo já concluídas.

3.1. Este contrato poderá ser prorrogado, de acordo com o interesse das partes.

3.2. Caso a locadora não tenha interesse na prorrogação do vínculo contratual, deverá ela notificar a locatária com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias.

3.3. Caso a notificação de que trata o item anterior seja emitida com intervalo inferior a 120 (cento e vinte) dias do vencimento do contrato, este prazo será contado a partir do seu recebimento pela locatária.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO ALUGUEL E DO PAGAMENTO:

4.1 O valor do aluguel, conforme avençado na ata de id.0547066, será R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil reais) mensais, e foi fixado levando em conta a avaliação já realizada pela CEF e as tratativas fixadas na supracitada reunião;

4.2.O valor avençado será reajustado, mediante a aplicação da variação do IPC-A – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo IBGE, contada a partir de 13 de novembro de 2023, data do arbitramento do valor do aluguel com base no laudo oficial de avaliação feito pela CEF, permitido às partes a negociação da alíquota nos termos dos arts. 17 e 18 da Lei nº 8.245/1991.

4.2.1 Os efeitos financeiros do primeiro reajuste contratual terão início em 13 de novembro de 2024.

4.3. Após o interregno de um ano, contado da data-base fixada no item anterior, os preços iniciais poderão ser reajustados até o limite da variação do índice IPC-A – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo IBGE.

4.4. Nos reajustes subsequentes, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

4.5 No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

4.6. O pagamento do aluguel será efetivado pela LOCATÁRIA, mediante depósito do valor correspondente em conta informada pela LOCADORA, até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencido.

4.7. A LOCADORA se obriga a manter sua regularidade perante a Fazenda Nacional, apresentando a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - CND - junto ao recibo de pagamento de cada aluguel.

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) - UG 090013. e Natureza da Despesa: 339039-10 (Locação de Imóveis);**

Parágrafo único. Será emitida nota de empenho específica à conta da dotação orçamentária especificada nesta cláusula, 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:

7.1. Disponibilizar para locação à Justiça Federal todos os andares do imóvel descrito na Cláusula Primeira, inclusive a Garagem;

7.2. Manter sua regularidade perante a Fazenda Nacional, apresentando a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - CND -, junto ao recibo de pagamento de cada aluguel.

7.2.1 Constatando-se situação de irregularidade, a locatária será notificada para no prazo de 05 (cinco) dias úteis regularizar sua situação ou apresentar sua defesa.

7.2.2. não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, a Administração deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do fornecedor, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado pela Administração, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos;

7.3. Entregar à LOCATÁRIA o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, e na data fixada neste instrumento.

7.3.1. Entregar o elevador instalado no equipamento com manutenção válida e em perfeitas condições de segurança e funcionamento.

7.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

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

7.6. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à presente locação;

7.7. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

7.8. Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, exceto o IPTU e eventual taxa de funcionamento;

7.9. Anotar na matrícula do imóvel a existência deste ajuste e seus respectivos termos, conforme o disposto no art. 167, I, "3" da Lei nº 6.015/1973;

§ 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.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

- 8.1. Fazer uso do imóvel de acordo com o convencionado no presente instrumento;
- 8.2. 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, do IPTU relativo ao imóvel;
- 8.3. Levar, após a vistoria de que trata o parágrafo único da cláusula primeira, 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;
- 8.4. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio da LOCADORA;
- 8.5. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, de responsabilidade de seus funcionários;
- 8.6. Não transferir este contrato nem sublocar o imóvel, no todo ou em parte;
- 8.7. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu;
- 8.8. Pagar taxas e prêmios de seguro contra incêndio que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.
- 8.9. Contratar empresa especializada para desempenhar os serviços de manutenção requeridos pelo elevador instalado no imóvel, responsabilizando-se pelo seu correto uso.
- 8.10. Realizar as manutenções preventivas e consertos necessários ao bom funcionamento do imóvel, durante o período de locação.
 - 8.10.1 O item anterior se refere a reparos simples e manutenções de rotina, necessários a preservar o bom estado do imóvel e garantir seu adequado funcionamento, excluindo-se deles reparo estruturais, manutenções de segurança e reparos de grande porte.

§1º A LOCATÁRIA deverá providenciar, após o efetivo recebimento do imóvel, para o uso a que se destina, seguro contra incêndio, granizo e vendaval, de toda infraestrutura do prédio locado, 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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 - 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 PRIMEIRA - 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 SEGUNDA - DO RECEBIMENTO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: Finda a locação, o imóvel somente será recebido pelos 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 TERCEIRA - 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 a ser informado pela Subseção Judiciária de Ponte Nova, 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 QUARTA - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO: O presente contrato considerar-se-á extinto:

14.1 - No caso de destruição total ou parcial do imóvel;

14.2 - 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;

14.3 - No caso de desapropriação ou aquisição por meio de compra direta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA RESCISÃO EM CASO DE DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES E DA MULTA RESCISÓRIA

15.1. Caso não sejam respeitadas as obrigações deste contrato, especialmente os itens 8.1 e 8.3 da CLÁUSULA OITAVA (respectivamente, atraso na assinatura do contrato definitivo e atraso ou não pagamento do primeiro aluguel), estará rescindida a presente locação, desobrigando-se a LOCADORA a locar o imóvel para LOCATÁRIA, devendo esta ressarcir-la de todas as despesas e investimentos havidos para adequação do imóvel.

15.2. Este contrato poderá ser rescindido antecipadamente no interesse da Administração, desde que notificada a locadora com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, garantido o interregno mínimo de 60 (sessenta meses) de locação previsto no item 3.4 do Termo de Compromisso id. 0677279.

15.3. Multa por Inadimplemento: em caso de atraso, pela LOCATÁRIA, no pagamento do aluguel ou outras despesas devidas, será aplicada uma multa no valor de 10% (dez por cento) do valor do aluguel mais 1% (um por cento) por mês de atraso do efetivo pagamento.

15.4. Após a celebração do contrato definitivo, as multas rescisórias e demais sanções contratuais serão definidas pela Seção Judiciária de Minas Gerais e devidamente elencadas no documento a ser assinado.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA PUBLICAÇÃO: A JUSTIÇA FEDERAL encarregar-se-á de publicar o extrato do contrato de locação no Portal Nacional de Contratações Públicas e em seu sítio eletrônico oficial, tão logo assinado pelas partes, na forma prevista pelos artigos 91 e 94 da Lei 14.133/21.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: Ocorrendo qualquer fato superveniente ao presente Termo que, em consequência, inviabilize seu cumprimento, a JUSTIÇA FEDERAL deverá ser ressarcida de eventuais despesas efetuadas no imóvel. Da mesma forma, o proprietário deverá ser ressarcido nas acerca das adaptações feitas ao imóvel especialmente no que tange às obrigações e despesas descritas na CLÁUSULA SÉTIMA.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO: É competente o Foro da Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais para dirimir as questões oriundas deste instrumento, devendo ser levada em consideração, ainda, a situação do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS CASOS OMISSOS: Os casos omissos serão decididos pela contratante, segundo as disposições contidas na Lei nº 8425/1991 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e na Lei nº 8.078, de 1990 - Código de Defesa do Consumidor - e normas e princípios gerais dos contratos.

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

Dr. Antônio Francisco do Nascimento
JUIZ FEDERAL DIRETOR DO FORO DA SJMG

Dr. Raimundo do Nascimento Ferreira
DIRETOR DA SECRETARIA ADMINISTRATIVA

Nelson José Gomes Barbosa
MEPE-MULTI ESTRUTURA PROJETO E ENGENHARIA LTDA



Documento assinado eletronicamente por **Antônio Francisco do Nascimento, Diretor do Foro**, em 27/06/2024, às 19:29, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo do Nascimento Ferreira, Diretor(a) da Secretaria de Administração do Foro**, em 27/06/2024, às 19:44, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0825759** e o código CRC **6E5623FE**.