



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

## CONTRATO 0844439

Processo SEI nº 0006969-63.2021.4.01.8008

**CONTRATO N° 029/2024** DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA ABRIGAR A SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE **MONTES CLAROS/MG**, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E A EMPRESA **PS IMÓVEIS 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. Raimundo do Nascimento Ferreira, por delegação na Portaria N.10/94 - DIREF, de 11/06/2014, e alterações, todas 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 como **LOCADORA**, a empresa **PS IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº **10.227.326/0001-00**, com sede à Av. Dulce Sarmento, nº 140, sala 101, Bairro Alto São João - Montes Claros/MG, neste ato representada pelo Sr. Leonardo Pinto Santos, inscrito no CPF sob nº [REDAZIDO], resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, observando os autos do processo administrativo eletrônico nº **0006969-63.2021.4.01.8008**, com fundamento na Lei nº 14.133/21 e na Lei nº 8.245/1991, no Termo de Compromisso id. 12542208 e mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO:** Locação com disponibilização integral os andares e dependências do imóvel de propriedade da **LOCADORA**, Edifício Dr. Pedro Santos, localizado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues, nº 852 - Centro - Montes Claros, com todas as benfeitorias e pertences, nos termos do detalhamento abaixo:

**§1º:** O presente contrato tem por objeto a unificação dos contratos de locação nº 064/2010 (1825994/SJMG) e nº 012/2011 (1819148/SJMG):

a) Contrato nº 064/2010, de locação dos 1º e 2º andares com área de 1.095,35 m<sup>2</sup>, o hall de entrada de uso comum, com área de 112,23 m<sup>2</sup>, 01 (um) elevador social de uso comum e 18 (dezoito) vagas de garagem do Edifício Dr. Pedro Santos, localizado na Avenida Deputado Esteves Rodrigues na 852, Centro, Montes Claros/MG, oriundos do SEI 0004012-65.2016.4.01.8008, Dispensa de Licitação nº 111/2010.

b) Contrato nº 12/2011, de locação:

b.1. do 3º andar do Edifício Dr. Pedro Santos, localizado na Avenida Deputado Esteve Rodrigues na 852, Centro, Montes Claros/MG, com área de 535,80 m<sup>2</sup>, hall de entrada com área de 112,23 m<sup>2</sup>, 01 (um) elevador social e 06 (seis)

vagas de garagem no subsolo, com portão eletrônico e acesso ao elevador; oriundos do SEI 0003902-66.2016.4.01.8008, Dispensa de Licitação nº 021/2011.

b.2. do imóvel medindo aproximadamente 163,88 m<sup>2</sup>, localizada no 2º piso do imóvel situado à Av. Dulce Sarmento, 164, Bairro Alto São João — Montes Claros/MG, destinado a sediar o arquivo da Subseção Judiciária de Montes Claros.

**§2º:** Além do imóvel mencionado no item b.2. do parágrafo anterior, a unificação presente abrange a integralidade do Edifício Dr. Pedro Santos, que é composto pela área total construída de 3.388,20m<sup>2</sup> (conforme consta na respectiva matrícula do imóvel, de nº33.193 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros-MG), assim distribuída:

- a) Subsolo: 762,22m<sup>2</sup> (garagem, depósito, casa de bombas, elevador, escadas e rampa);
- b) Pavimento Térreo: Loja, com a área construída de 563,66m<sup>2</sup>;
- c) Sobreloja(mezanino), com a área construída de 387,22m<sup>2</sup>, e
- d) Casa de Máquinas, com a área construída de 63,97m<sup>2</sup>;
- e) 1º Pavimento: com a área construída de 538,29m<sup>2</sup>, composto de salões de nº 01 e 02;
- f) 2º Pavimento: com a área construída de 537,04m<sup>2</sup>, composto de salões nº 01 e 02;
- g) 3º Pavimento: com a área construída de 535,80m<sup>2</sup>, composto de salões de nº 01 e 02, correspondente à soma do espaço interno (das unidades autônomas), mais áreas de hall, escadaria, circulação e elevadores.

**§3º:** O imóvel será objeto de vistoria, cujo laudo, assinado pelas contratantes, será anexado ao processo administrativo eletrônico respectivo.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE:** O imóvel será locado para uso da Justiça Federal de Primeiro Grau, primordialmente para abrigar a Subseção Judiciária de Montes Claros/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 **60 (sessenta) 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\$88.738,05 (oitenta e oito mil setecentos e trinta e oito reais e cinco centavos), 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.** Os efeitos financeiros deste contrato iniciam-se na data de sua assinatura

**§2º.** O pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA, mediante depósito em conta bancária designada pelos LOCADORES ou por seu representante.

**§3º.** Havendo atraso no pagamento do aluguel, a LOCATÁRIA pagará aos LOCADORES o valor devido corrigido *pro rata tempore* pelo IPC-A (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE, 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 será reajustado anualmente, tomando como base a variação do IPC-A (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), publicado pelo IBGE, ou, na sua falta, por outro índice oficial que venha a substituí-lo, tomando por base a data prevista no **§ 1º da Cláusula Quarta**.

**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 339036-15.

**Parágrafo único.** Será emitida nota de empenho específica à conta da dotação orçamentária especificada nesta cláusula, para atender as despesas iniciais oriundas desta contratação no exercício de 2023, correndo as despesas relativas aos exercícios subsequentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:**

1. entregar à LOCATÁRIA o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, e na data fixada neste instrumento;
2. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
3. resguardar a LOCATÁRIA dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;
4. responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores à presente locação;
5. pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;
6. pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, **exceto o IPTU** e eventuais taxas municipais de funcionamento;
7. **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 dos LOCADORES 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:** É de inteira responsabilidade dos LOCADORES a realização de obras para a execução do novo layout interno para atendimento das necessidades da Justiça

Federal, bem como pintura interna e externa do equipamento.

**§3º:** Nos termos da Cláusula Quarta do Termo de Compromisso, é obrigação do proprietário disponibilizar para locação à Justiça Federal todos os andares do imóvel descrito na Clausula Primeira, promovendo a readequação da integralidade do prédio, incluindo novas divisórias onde não for possível o aproveitamento das já existentes, e pintura, com acompanhamento de arquiteta, conforme Memorial Descritivo (0584888), a ser oportunamente assinado e anexado a este Termo, descrevendo as obras e adaptações a cargo do proprietário para fins de atender às exigências para locação.

**§4º:** O proprietário se compromete a realizar as reformas solicitadas pela Justiça Federal detalhadas no Memorial Descritivo e projeto arquitetônico acostados ao PA-e SEI 0006969-63.2021.4.01.8008.

**§5º:** Caberá ao proprietário o pagamento das despesas relativas às manutenções preventivas e corretivas dos elevadores e do portão elétrico, recarga dos extintores e outros serviços de manutenção predial, inclusive disponibilizando pessoal esporadicamente para auxílio na limpeza de áreas externas e garagem, na forma do Termo Complementar (0770298), documento por meio do qual ele se compromete, sem prejuízo de outras medidas que possa vir a custear mediante solicitação da Locatária:

- a) recarga periódica dos extintores de incêndio;
- b) realização de pequenas manutenções prediais (limpeza das calhas e caixa d'água; eventuais correções nos sistemas hidráulico e elétrico);
- c) manutenção preventiva e corretiva dos elevadores e do portão elétrico, tudo em conformidade com as normas que regem tais serviços.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:**

1. fazer uso do imóvel de acordo com o convencionado no presente instrumento;
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**;
3. levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, cuja reparação seja de sua responsabilidade, bem como eventuais turbações de terceiros;
4. não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio dos LOCADORES;
5. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, de responsabilidade de seus funcionários;
6. não transferir este contrato nem sublocar o imóvel, no todo ou em parte;
7. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu;

**§ 1º:** as instalações relativas a rede lógica, CFTV e sistema de climatização ficarão a cargo da Justiça Federal.

**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 dos LOCADORES.

§ 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 dos LOCADORES, 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 dos LOCADORES.

§ 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 dos LOCADORES, será esta notificada 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, dentro do prazo contratual, comprometendo-se os LOCADORES 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 pelos LOCADORES, 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 pelos LOCADORES, 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:

1. por descumprimento de qualquer de suas cláusulas;
2. pela LOCATÁRIA, em caso fortuito ou força maior, devidamente comprovados, impeditivos do seu cumprimento;

3. no interesse da Administração, desde que haja notificação aos LOCADORES com antecedência de **90 (noventa) dias, observado o disposto no parágrafo primeiro da cláusula décima quinta;**
4. por acordo entre as partes, desde que haja conveniência administrativa, ou judicialmente, nos termos do art. 138 da Lei 14.133/21.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - MULTA CONTRATUAL:**

**§ 1º:** Compromete-se a JUSTIÇA FEDERAL ao pagamento de multa rescisória correspondente a 06 (seis) meses do valor do aluguel, reduzida proporcionalmente ao tempo do contrato já cumprido.

**§ 2º:** Fica estabelecida a multa de **5%** (cinco por cento) sobre o valor mensal da locação para a parte que infringir quaisquer de suas cláusulas, excetuando-se o disposto no parágrafo anterior e o constante do **§ 3º da Cláusula Quarta.**

**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's : [imoveisleo@yahoo.com.br](mailto:imoveisleo@yahoo.com.br) e [imoveisps@yahoo.com.br](mailto:imoveisps@yahoo.com.br), pela locadora; [nusub.mcl@trf6.jus.br](mailto:nusub.mcl@trf6.jus.br) e [disub.mcl@trf6.jus.br](mailto:disub.mcl@trf6.jus.br) pela locatária) 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 :** Observados, no que couber os arts. 137 a 139 da Lei 14.133/21, o presente contrato considerar-se-á extinto:

1. no caso de destruição total ou parcial do imóvel;
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 aos LOCADORES qualquer direito à indenização, quando comprovada a falta de culpa da LOCATÁRIA, observada esta condição também para a alínea anterior;
3. no caso de desapropriação ou aquisição por meio de compra direta.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA PUBLICAÇÃO:** A presente contratação será publicada pela LOCATÁRIA no sítio eletrônico oficial (art. 91 da Lei 14.133/21) e Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) , como condição indispensável à sua eficácia (art. 94 da Lei 14.133/21).

**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.

**CLÁUSULA VINTE - DOS CASOS OMISSOS -** Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº Lei 14.133/21, Lei nº

8.245/1991 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas 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.

**RAIMUNDO DO NASCIMENTO FERREIRA**  
**Diretor da Secretaria Administrativa da**  
**Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais**

**LEONARDO PINTO SANTOS**  
**PS Imóveis LTDA**

*-documento assinado digitalmente-*



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo do Nascimento Ferreira, Diretor(a) da Secretaria de Administração do Foro**, em 10/07/2024, às 18:43, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Leonardo Pinto Santos, Usuário Externo**, em 08/08/2024, às 16:48, 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](https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0844439** e o código CRC **1516B285**.