



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

CONTRATO 0900461

Processo SEI nº 0009666-35.2024.4.06.8001

CONTRATO N° 048/2024 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA ABRIGAR A SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE **MANHUAÇU/MG**, QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E A EMPRESA MARQUES E FRAGA ATIVIDADE MÉDICA 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 **MARQUES E FRAGA ATIVIDADE MÉDICA LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.374.788/0001-34, com sede na Rua Capitão Rafael, nº 75, Bairro Centro, Manhuaçu/MG, neste ato representada pela Sra. Andrea Marques de Oliveira, já qualificada nos autos, resolvem celebrar este **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO**, com fundamento na Lei nº 14.133/21 e na Lei nº 8.245/1991, no Termo de Compromisso Locação (0870390) e no Despacho SJMG-Secad 1601 (0899960), mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO: a locação do imóvel, disponibilizando integralmente os andares e dependências (inclusive garagem) do edifício situado na Capitão Rafael, nº 75, Bairro Centro, Manhuaçu/MG, área total construída de 1.400 m² (mil e quatrocentos metros quadrados) para uso exclusivo da Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais.

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO: O prazo deste contrato será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir de 01/09/2024, 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 **120 (cento e vinte) 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\$ 37.500,00 (Trinta e sete mil e quinhentos 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. Os efeitos financeiros deste contrato iniciam-se na data definida no caput da cláusula anterior.

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

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE: O valor avençado poderá ser reajustado anualmente, tomando como base o limite da 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-se por base a data prevista no **caput da Cláusula Terceira**.

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 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 no exercício de 2024, correndo as despesas relativas aos exercícios subsequentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES: são obrigações dos locadores, além daquelas previstas na *cláusula quarta* do Termo de Compromisso id. 0870390:

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, observada a cláusula décima segunda deste ajuste;

§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.

CLÁUSULA OITAVA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA: são obrigações da locatária, além daquelas previstas na *cláusula terceira* do Termo de Compromisso id. 0870390:

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;

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. A contratação de seguro contra incêndio ficará a cargo dos locadores.

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 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 em suas dependências 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 quaisquer 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 - 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 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 SEXTA - 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, por parte da Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA SÈTIMA - 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 OITAVA - 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 DÉCIMA NONA - 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
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS

Andrea Marques de Oliveira
MARQUES E FRAGA ATIVIDADE MÉDICA LTDA

-documento assinado digitalmente-



Documento assinado eletronicamente por **Raimundo do Nascimento Ferreira, Diretor(a) da Secretaria de Administração do Foro**, em 26/08/2024, às 19:18, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Andrea Marques de Oliveira, Usuário Externo**, em 30/08/2024, às 18:06, 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 **0900461** e o código CRC **720F165C**.

Av. Alvares Cabral, 1805 - Bairro Santo Agostinho - CEP 30170-001 - Belo Horizonte - MG - www.trf6.jus.br
0009666-35.2024.4.06.8001

0900461v8