



CONTRATO Nº 016/2019 DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL URBANO PARA O ARQUIVO JUDICIAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE PASSOS QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR MEIO DA JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E HOMERO LEMOS SOARES E ANA BERNADETE DE SOUZA LEMOS.

DAS PARTES CONTRATANTES: Contrato particular de locação de imóvel, que entre si fazem, de um lado o **Sr. Homero Lemos Soares**, brasileiro, produtor rural, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], e sua cônjuge, a **Sra. Ana Bernadete de Souza Lemos**, brasileira, do lar, inscrita no CPF sob o nº [REDACTED], residentes e domiciliados à Rua Olegário Maciel nº 439, Centro, Passos/MG, doravante designados "**LOCADORES**", neste ato representados por **DANIEL DA CUNHA LAU – DL Consultoria Imobiliária-ME**, inscrita no CNPJ nº **41.727.074/0001-01** e no CRECI sob o nº 5094, situada na Praça Geraldo da Silva Maia nº 159, Centro, Passos/MG, representada neste ato pelo **Sr. Daniel da Cunha Lau**, inscrito no CPF sob o nº [REDACTED], alugam no estado em que se encontra o imóvel descrito na Cláusula Primeira, 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 03/2019 - SSJ-PSS, 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 **0004074-03.2019.4.01.8008**, e mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação de duas salas comerciais localizadas na cidade de Passos, situadas na Rua Olegário Maciel nº 439, Centro, Passos/MG, de propriedade dos LOCADORES, totalizando aproximadamente 171,35m² de área construída, com todas as benfeitorias e pertences, incluindo uma vaga de garagem situada na Rua Olegário Maciel nº 420 (vaga nº 03), conforme documentos constantes dos autos do Processo Administrativo Eletrônico citado.

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 Passos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO: O prazo deste Contrato será de **36 (trinta e seis) meses**, considerando o período de **03/04/2019 a 02/04/2022**, 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\$ 4.480,00** (quatro mil quatrocentos e oitenta 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 pagamento será efetuado pela LOCATÁRIA, mediante depósito em conta bancária designada pelos LOCADORES ou por seu representante legal.

Parágrafo Segundo – Havendo atraso no pagamento do aluguel, a LOCATÁRIA pagará aos LOCADORES o valor devido acrescido da multa de 10% (dez por cento), mais juros de mora à taxa de 12% a.a. (doze por cento ao ano), até a data do efetivo pagamento.

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

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 dos LOCADORES ou de seu representante legal, 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 339039-10.

Parágrafo Único - Será emitida nota de empenho específica neste exercício, à conta da dotação orçamentária prevista no *caput* desta cláusula, para atender às despesas oriundas desta contratação, correndo as despesas relativas aos exercícios subsequentes à conta das respectivas dotações orçamentárias.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:

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 que forem de sua responsabilidade, **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) 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;
- j) providenciar o saneamento de vícios, defeitos e/ou avarias, relativos à estrutura do imóvel;
- k) manter todas as condições exigidas na Lei nº 8.666/93 e em alterações posteriores, para contratação pela Administração Pública;
- l) anotar este contrato e respectivos termos na matrícula do imóvel, conforme o art. 167, I, “3” da Lei nº 6.015/1.973.

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 dos LOCADORES 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 dos LOCADORES;
- 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, inclusive com pintura nova, 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 dos LOCADORES.



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 dos LOCADORES, 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 os LOCADORES 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.

Parágrafo Quarto. O valor de qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível que foi realizada sob autorização dos LOCADORES poderá ser corrigido monetariamente, contado a partir do seu recebimento definitivo, tomando como base a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado).

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 dos LOCADORES, 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 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 QUARTA – DO RECEBIMENTO E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL: Finda a locação, o imóvel somente será recebido pelos LOCADORES após a realização de vistoria no mesmo e constatação do exato cumprimento, pela LOCATÁRIA, das obrigações contratuais e das perfeitas condições do imóvel. Os aluguéis 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 pelos LOCADORES 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 aos LOCADORES, 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 no valor igual a 3 (três) vezes 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 aos LOCADORES 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 decorre da dispensa de licitação nº 03/2019 – SSJ-PSS, que foi publicada no Diário Oficial da União em 03/04/2019 – Seção 3, página 130, na forma do artigo 26 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, 03 de abril de 2019.

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

DANIEL DA CUNHA LAU
DL Consultoria Imobiliária-ME
Representante dos Locadores