



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

TERMO

TERMO DE COMPROMISSO PARA CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO, QUE ENTRE SI CELEBRAM A JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS E LEMES E REIS ENGENHARIA CONSTRUÇÃO INCORPORADORA LTDA, CNPJ Nº 26.452.062/0001-28.

A **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MINAS GERAIS**, com sede na Avenida Álvares Cabral, 1805, Bairro Santo Agostinho, Belo Horizonte – MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.452.786/0001-00, a seguir denominada **JUSTIÇA FEDERAL**, neste ato representada pelo Juiz Federal Diretor do Foro, **Dr. José Carlos Machado Júnior**, no uso das atribuições estabelecidas na Resolução nº 079, de 19.11.2009, do Conselho da Justiça Federal, e **LEMES E REIS ENGENHARIA CONSTRUÇÃO INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 26.452.062/0001-28, com sede na Rua Tenente Firmo da Motta Paes, 101, casa 2, Boa Vista, Pouso Alegre/MG, neste ato representada pela Sr. MATEUS DOS REIS, inscrita no CPF sob nº 092.158.196-30, celebram o presente Termo de Compromisso, consoante as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente Termo tem por objetivo formalizar o compromisso, das partes acima qualificadas, em contratar a locação do imóvel, disponibilizando integralmente os andares e dependências (inclusive garagem) do edifício situado na Rua Santa Catarina, 174, Bairro Centro, Pouso Alegre/MG, área total construída de 1.482,98 m² (mil quatrocentos e oitenta e dois e noventa e oito metros quadrados) e 08 (oito) vagas de garagem para uso exclusivo da Justiça Federal.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA FINALIDADE

2.1 A contratação da locação do imóvel descrito neste instrumento tem por finalidade atender ao interesse público, proporcionando condições adequadas ao funcionamento das atividades da Subseção Judiciária de Pouso Alegre.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA JUSTIÇA FEDERAL

3.1. Celebrar o contrato de locação do imóvel no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias,

contados da data de assinatura deste termo, que poderá ser reduzido para 90 (noventa) dias mediante concordância das partes ou caso o imóvel seja disponibilizado antecipadamente em condições de plena utilização pela JUSTIÇA FEDERAL.

3.1.1. O índice de reajuste e a periodicidade de sua aplicação serão definidos no instrumento contratual.

3.2. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados, visando à adequada e fiel execução dos serviços descritos na Cláusula Quarta.

3.3. Efetuar o pagamento do aluguel mediante depósito em conta bancária indicada pelo PROPRIETÁRIO.

3.3.1. O contrato preverá que, além do valor estipulado a título de aluguel mensal, a LOCATÁRIA assume a responsabilidade pelo adimplemento integral do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) incidente sobre o imóvel objeto deste instrumento, em estrita observância ao disposto na parte final do artigo 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991, consoante prática adotada pelo mercado imobiliário.

3.4. Assegurar a locação do imóvel por prazo não inferior a 60 (sessenta) meses, admitida a sua prorrogação mediante acordo entre as partes.

3.5. Contratar serviço de manutenção preventiva de elevador, que correrá às expensas da JUSTIÇA FEDERAL.

3.5.1 No que tange à manutenção corretiva, esta será de responsabilidade do fabricante, desde que os itens estejam cobertos pela garantia, excetuando-se as manutenções decorrentes de mau uso pela contratante.

3.6 Providenciar a instalação da placa de identificação da Justiça Federal;

3.7 Providenciar a instalação dos bebedouros.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

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

4.2 Promover alterações e adaptações nos projetos já homologados no Município e em quaisquer outras autoridades competentes com o objetivo de viabilizar a instalação de padrão de energia e hidrômetro únicos e de acordo com as necessidades da Justiça.

4.3 Atender aos requisitos constantes no Anexo I – memorial descritivo e Anexo II – Estudos de Ocupação;

4.4 O proprietário garantirá livre acesso da Administração contratante ao imóvel, para que essa possa promover as adaptações de sua responsabilidade, sem que haja qualquer tipo de pagamento a título de aluguel, até a data do efetivo contrato;

4.5 O proprietário se compromete a assinar o contrato de aluguel, evento que se dará até o limite definido no item 3.1 deste Termo.

4.6 Garantir a locação do imóvel por prazo não inferior a 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogação, mediante acordo entre as partes.

4.7 Providenciar:

a) o habite-se.

b) o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) do imóvel.

4.7.1. Caso o imóvel já disponha de "Habite-se" e AVCB vigentes e válidos que atendam

integralmente aos critérios estabelecidos pelos órgãos regulamentadores e às especificações técnicas exigidas pela SJMG, tais documentos serão mantidos, restando dispensada a emissão de novos certificados.

4.8 Apresentar os projetos “as-builts” ao início da locação.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO

5.1. Após a assinatura deste Termo e até a celebração do contrato de locação, o PROPRIETÁRIO disponibilizará à **JUSTIÇA FEDERAL** todas as dependências do imóvel para utilização, com a conclusão das obras sob sua responsabilidade.

5.1.1 O prazo previsto nesta cláusula poderá ser prorrogado mediante justificativa apresentada pelo PROPRIETÁRIO e devidamente acolhida pela JUSTIÇA FEDERAL.

5.1.2 O integral implemento das condições estabelecidas neste Termo é condição para a celebração do contrato de locação entre a **JUSTIÇA FEDERAL** e o **PROPRIETÁRIO**.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DO ALUGUEL

6.1. O valor mensal do aluguel será de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), conforme proposta de locação apresentada pelo PROPRIETÁRIO, tendo sido estabelecido com base na avaliação realizada pela JUSTIÇA FEDERAL e nas tratativas mantidas entre as partes.

6.2. O valor do aluguel será reajustado na forma e periodicidade estabelecidas no contrato, de acordo com índice legalmente admitido, a ser definido por ocasião da celebração do ajuste, observada a legislação aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO

7.1 O pagamento do aluguel será efetivado pela **JUSTIÇA FEDERAL**, mediante depósito do valor correspondente em conta informada pelo **PROPRIETÁRIO**, até o 10º (décimo) dia útil do mês seguinte ao vencido.

CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

8.1 Este Termo de Compromisso entra em vigor na data de sua assinatura, cessando seus efeitos com a assinatura do Contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 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.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1 É competente o Foro da Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais para dirimir as questões oriundas deste instrumento.

Assim, por estarem justos e de pleno acordo com as cláusulas e condições aqui pactuadas, assinam o presente Termo de Compromisso, em 02 (duas) vias de igual teor, para fins de direito.

Pouso Alegre/MG, _____ de _____ de 2026.

Dr. José Carlos Machado Júnior

Juiz Federal Diretor do Foro
Justiça Federal de Primeiro Grau em Minas Gerais

LEMES E REIS ENGENHARIA CONSTRUÇÃO INCORPORADORA LTDA,
neste ato representada pelo proprietário
MATEUS DOS REIS

Testemunha

Testemunha



Documento assinado eletronicamente por **José Carlos Machado Júnior, Diretor do Foro**, em 01/07/2026, às 16:06, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mateus dos reis, Usuário Externo**, em 02/07/2026, às 13:12, 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 **1831845** e o código CRC **A890A9E7**.