



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
AV. PRUDENTE DE MORAIS, 100 - Bairro CIDADE JARDIM - CEP 30380000 - Belo Horizonte - MG

CONTRATO

SEI nº: 0000258-48.2020.6.13.8308

Contrato nº: 097/2021 – TREMG

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A **UNIÃO**, POR INTERMÉDIO DO **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS E CLEUZA SENHORINHA LEAL, ROMEU LEAL FILHO, GLÁUCIA FRANCISCA DA SILVA, SIMONE OLIVEIRA LEAL, ALEXSANDER OLIVEIRA LEAL, FABIANA MARIA DE SOUZA LEAL.**

Pelo presente instrumento, de um lado, como **LOCATÁRIO**, a **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**, CNPJ nº 05.940.740/0001-21, com sede em Belo Horizonte/MG, na Av. Prudente de Moraes, 100, Cidade Jardim, representado por seu Diretor-Geral, Mauricio Caldas de Melo, de acordo com a delegação de competência contida no art. 2º, inciso VI, da Portaria nº 227/2021 da Presidência deste Tribunal, publicada no DJE de 22/06/2021, com alterações posteriores, e, de outro lado, como **LOCADORES**, **Cleuza Senhorinha Leal**, brasileira, viúva, CPF nº 999.792.096-15, RG nº 1-087.277, expedida por PC/GO, residente em Santa Vitória/MG, na Av. Amazonas, 1317, Centro, CEP 38.320-000, **Romeu Leal Filho**, brasileiro, casado, CPF nº 574.813.266-49, RG nº MG-3.929.860, expedida por SSP/MG, e seu cônjuge **Gláucia Francisca da Silva**, brasileira, CPF nº 069.264.276-58, RG nº MG-14.452.107, expedida por SSP/MG, residentes em Santa Vitória/MG, na Av. Clarindo Parreira de Freitas, 191, Bairro Brasil, CEP 38.320-000, **Simone Oliveira Leal**, brasileira, divorciada, CPF nº 951.824.206-25, RG nº 036.013.058, expedida por SSP/SP, residente em Santa Vitória/MG, na Av. Amazonas, 1313, Centro, CEP 38.320-000, **Alexsander Oliveira Leal**, brasileiro, casado, CPF nº 961.198.106-68, RG nº 4-443.636, expedida por SSP/MG, e seu cônjuge **Fabiana Maria de Souza Leal**, CPF nº 037.411.066-23, RG nº MG-10.873.001 expedida por SSP/MG, residentes em Santa Vitória/MG, na Rua Dirceu Nascimento Guimarães, 150, Bairro Morumbi, CEP 38.320-000, vêm ajustar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente Contrato é a **locação** do imóvel com área de 323,85 m² (trezentos e vinte e três vírgula oitenta e cinco metros quadrados), situado em Santa Vitória/MG, na Rua Salustiano Caixeta, 377, Centro, de propriedade dos LOCADORES, destinado à instalação do Cartório Eleitoral da 308ª ZE.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de 24 (vinte e quatro) meses, tendo início em **20 (vinte) de dezembro de 2021 (dois mil e vinte e um)** e término em **19 (dezenove) de dezembro de 2023 (dois mil e vinte e três)**, podendo ser prorrogado, obrigando-se o LOCATÁRIO, findo o prazo contratual, a restituir o imóvel aos LOCADORES.

Parágrafo Único: Ocorrendo a prorrogação, esta se fará por meio de Termo Aditivo ao Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor total estimado deste contrato é de **R\$47.194,73 (quarenta e sete mil cento e noventa e quatro reais e setenta e três centavos)**, sendo R\$46.200,07 (quarenta e seis mil e duzentos reais e sete centavos) referentes aos aluguéis e R\$994,66 (novecentos e noventa e quatro reais e sessenta e seis centavos) referentes ao valor estimado com o IPTU.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**.

Parágrafo Primeiro: O vencimento do aluguel dar-se-á todo dia **1º (primeiro)** de cada mês subsequente, devendo o seu pagamento ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil após esta data, por meio de depósito em conta bancária de titularidade de **Romeu Leal Filho, conta corrente nº 43126-5, agência nº 2593-3 do Banco do Brasil** ou em conta de outra titularidade, desde que expressamente autorizado pelos LOCADORES, e mediante a apresentação de Procuração, com firma reconhecida, quando for o caso.

Parágrafo Segundo: Em razão do recesso forense no âmbito desta Justiça Eleitoral, nos termos do art. 62, inciso I, da Lei 5.010/66, o prazo para pagamento dos aluguéis e encargos da locação do mês de dezembro será contado a partir de 07 (sete) de janeiro ou do primeiro dia útil subsequente, caso a referida data não seja dia útil.

Parágrafo Terceiro: Os pagamentos serão devidos a partir de **20/03/2022 (vinte de março de dois mil e vinte e dois)** até a devolução das chaves.

Parágrafo Quarto: Em caso de atraso no pagamento do aluguel, será devida aos LOCADORES a respectiva atualização monetária.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

O valor do aluguel poderá ser reajustado, desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado do início da vigência do contrato ou da última majoração de preços, até o limite da variação do **IPCA/IBGE**, ou outro índice que vier a substituí-lo, e que reflita a variação dos preços no período anual anterior, nos termos do art. 55, III, da Lei nº 8.666/93 c/c o arts. 2º e 3º da Lei nº 10.192/01.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de o índice de reajuste apresentar variação negativa no período anual anterior, o valor do aluguel será reduzido.

Parágrafo Segundo: No caso do parágrafo anterior, o valor do aluguel poderá ser mantido, **excepcionalmente**, observadas as peculiaridades da contratação, a critério do Ordenador da respectiva despesa.

CLÁUSULA SEXTA – DAS DESPESAS

A partir de 3 (três) meses do início da vigência do contrato, o LOCATÁRIO arcará com o pagamento de aluguel, energia elétrica/contribuição de iluminação pública, água/esgoto e com as despesas de IPTU.

Parágrafo Primeiro: O pagamento do IPTU deverá ser efetuado pelos LOCADORES e posteriormente reembolsado pelo LOCATÁRIO, mediante apresentação da(s) guia(s) do tributo e respectivo(s) comprovante(s) de pagamento.

Parágrafo Segundo: Fica estipulada como data limite para apresentação do comprovante de pagamento do IPTU, para fins de ressarcimento, a data do pagamento do aluguel relativo ao último mês do exercício a que se refere, sob pena de preclusão do direito.

Parágrafo Terceiro: Compete aos LOCADORES solicitar às concessionárias as ligações de energia elétrica e de água/esgoto.

Parágrafo Quarto: As despesas com energia elétrica/contribuição de iluminação pública, e água/esgoto correrão à conta dos empenhos globalizados a favor da CEMIG e da COPASA, respectivamente, com valores já autorizados para esse fim.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste instrumento, no exercício de 2022, correrão à conta de dotação orçamentária na seguinte classificação:

3390.36.15 – Locação de Imóveis; 3390.36.17 – Tributos à Conta do Locatário ou Cessionário.

Parágrafo Primeiro: As despesas de 2023 correrão à conta da dotação orçamentária definida em lei específica para aquele exercício.

Parágrafo Segundo: Serão emitidas Notas de Empenho para atender às despesas deste instrumento.

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS

O Município de Santa Vitória realizará, às suas expensas, em até 90 (noventa) dias a contar da assinatura do Contrato, as seguintes benfeitorias no imóvel:

- adequar uma lombada por onde passa o portão da garagem e suavizar a passarela entre o portão principal e a varanda, além da adequação de um banheiro para deficientes, conforme projeto proposto, a fim conferir ao imóvel plena acessibilidade;
- instalar ponto de água, esgoto e elétrico para bebedouro acessível;
- adequar vãos internos com a instalação de portas com vão livre de no mínimo 80 cm;
- realizar a pintura interna do imóvel;
- adequar o luminotécnico, conforme projeto proposto.

Parágrafo Primeiro: As intervenções mencionadas no *caput* constarão de Termo de Cooperação a ser firmado entre o LOCATÁRIO, por meio do Juiz Eleitoral, e o ente municipal, após a assinatura deste contrato de locação com os LOCADORES.

Parágrafo Segundo: As adequações a serem realizadas pelo Município de Santa Vitória deverão atender às normas técnicas e se **basear fielmente no projeto executivo** que será elaborado oportunamente, conforme especificações e detalhamentos realizados pelo setor competente do LOCATÁRIO.

Parágrafo Terceiro: Todas as benfeitorias necessárias – entendidas estas como as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore – introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelos LOCADORES, bem como as úteis, desde que autorizadas, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Parágrafo Quarto: As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA NONA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCATÁRIO não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito dos LOCADORES.

Parágrafo Único: A adequação do imóvel para a destinação constante no presente Contrato é de ônus e responsabilidade exclusiva do LOCATÁRIO, salvo o disposto no *caput* da Cláusula

Oitava, ficando desde já autorizada a execução dos seguintes serviços:

- instalação de divisórias conforme projeto;
- instalações elétricas, telefônicas, de pontos lógicos e respectivo rack;
- fornecimento e instalação da placa de identificação do cartório.

CLÁUSULA DEZ – DA ENTREGA DAS CHAVES

Ao início da locação, no ato de recebimento das chaves, o LOCATÁRIO deverá proceder à vistoria do imóvel, a fim de aferir seu estado de conservação, inclusive após adequações acordadas, fazendo constar a sua descrição completa no TERMO DE VISTORIA INICIAL, que deverá ser assinado por ambas as partes.

Parágrafo Único: No TERMO DE VISTORIA INICIAL deverá constar a data de recebimento das chaves.

CLÁUSULA ONZE – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

OS LOCADORES comprometem-se a entregar o imóvel ao LOCATÁRIO em perfeito estado de uso, conservação e habitabilidade.

Parágrafo Primeiro: O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel sempre em boas condições de higiene e limpeza, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago causado por seus servidores/visitantes, a fim de restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, limpo, pintado - caso o mesmo tenha sido entregue pintado pelos LOCADORES - em perfeito estado de conservação e sem avarias, com todas as instalações funcionando perfeitamente, sendo necessária a substituição de qualquer aparelho ou peça com avarias ou defeitos.

Parágrafo Segundo: Fica entendido que a substituição de peças avariadas far-se-á sempre por outra da mesma qualidade, de forma a ser entregue o imóvel, quando finda ou rescindida a locação, em condições de ser novamente usado, sem que para isso sejam necessárias quaisquer despesas por parte dos LOCADORES.

Parágrafo Terceiro: OS LOCADORES, por si ou seus prepostos, poderão visitar o imóvel locado, mediante combinação prévia de dia e hora.

CLÁUSULA DOZE – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

A devolução do imóvel será realizada com a observância dos seguintes procedimentos:

Parágrafo Primeiro: Compete aos LOCADORES realizar vistoria no imóvel objeto deste Contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento de notificação nesse

sentido, emitida pelo LOCATÁRIO, mediante combinação prévia de dia e hora.

Parágrafo Segundo: A vistoria deverá ser acompanhada por um representante do LOCATÁRIO, que assinará, juntamente com os LOCADORES ou seu representante legal, o respectivo laudo detalhado, lavrado no prazo de até 2 (dois) dias da data de realização do procedimento.

Parágrafo Terceiro: Caso sejam constatados danos no imóvel, deverá o LOCATÁRIO indenizar os LOCADORES com o valor correspondente, que será apurado pela Unidade Técnica competente do LOCATÁRIO, utilizando-se como limite máximo o valor apurado com base no índice SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - elaborado, mantido e atualizado pela Caixa Econômica Federal e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE - e, para os materiais não existentes no aludido índice, subsidiária e sucessivamente, o índice do SETOP, da Secretaria de Transporte e de Obras do Estado de Minas Gerais, ou o do SINDUSCON - Sindicato das Indústrias da Construção Civil.

Parágrafo Quarto: Os valores do aluguel e das despesas de energia elétrica, água/esgoto e IPTU serão arcados pelo LOCATÁRIO até a data da entrega das chaves.

Parágrafo Quinto: No ato da entrega das chaves, após a indenização, será lavrado o TERMO DE DEVOLUÇÃO DE CHAVES, o qual será assinado por ambas as partes e, caso haja recusa imotivada, por parte dos LOCADORES, em assiná-lo, considerar-se-ão entregues as chaves pelo LOCATÁRIO, que atestará a recusa naquele Termo e o assinará, juntamente com duas testemunhas.

CLÁUSULA TREZE – DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO

Os LOCADORES e o LOCATÁRIO se obrigam a respeitar o presente instrumento, tal qual se acha redigido, consoante as determinações legais, incorrendo a parte que o infringir em multa equivalente ao valor de 2 (dois) aluguéis vigentes na época da infração, sempre devido por inteiro, cobrável em ação de execução forçada, na hipótese de recusa do pagamento por vias normais amigáveis, incorrendo-se ainda nas demais sanções cominadas neste instrumento.

Parágrafo Primeiro: Esta multa não se aplica em caso de danos causados ao imóvel, hipótese em que vigorarão as normas do Código Civil.

Parágrafo Segundo: Se, na vigência deste contrato, os LOCADORES, por si ou por seu procurador, admitirem, em benefício do LOCATÁRIO, alguma demora no cumprimento de qualquer obrigação aqui assumida, tal fato será entendido como mera liberalidade, incapaz de invalidar ou prejudicar o rigor dos prazos e obrigações previstas neste Contrato e nem constituirá novação, permanecendo em vigor todas as cláusulas deste instrumento, por toda sua vigência.

CLÁUSULA QUATORZE – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

I) Os LOCADORES se comprometem a entregar os projetos e sistemas de combate a incêndio e pânico em perfeitas condições de utilização pelo LOCATÁRIO, no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do início da vigência do contrato.

II) O incêndio ou esboroamento do imóvel locado ou ainda qualquer evento danoso ou acontecimento fortuito, de força maior, para o qual não tenha o LOCATÁRIO contribuído de qualquer forma, e que impeça o uso regular do imóvel locado, por fim de pleno direito a este Contrato, sem qualquer ônus para as partes, ressalvadas, entretanto, a responsabilidade culposa ou dolosa de cada contratante na ocorrência do evento.

III) No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, por necessidade ou utilidade pública, compete aos LOCADORES o valor da desapropriação, podendo o LOCATÁRIO pleitear da autoridade desapropriante o que entender de direito.

IV) Em caso de alienação do imóvel, durante a vigência do presente Contrato, obriga-se o terceiro adquirente a respeitar a locação até o seu termo final, devendo os LOCADORES providenciar a averbação da referida condição junto ao Registro do imóvel.

V) O LOCATÁRIO se obriga a entregar em tempo hábil quaisquer cominações, circulares ou intimações dos Poderes Públicos endereçadas aos LOCADORES, sob pena de ficar responsável pelas multas, juros, custas e outros acréscimos ou prejuízos decorrentes das mesmas.

CLÁUSULA QUINZE – DA RESCISÃO

Antes do vencimento do prazo contratual, não poderão os LOCADORES retomar o imóvel locado, salvo pela superveniência das hipóteses legais.

Parágrafo Primeiro: Fica resguardado o direito às PARTES de rescindir antecipadamente o presente Contrato, desde que de comum acordo.

Parágrafo Segundo: Resguarda-se ao LOCATÁRIO o direito de rescindir antecipadamente este Contrato, desde que apresente aos LOCADORES justificado motivo de interesse da Administração Pública, eximindo-se o LOCATÁRIO de qualquer penalidade ou ônus, ressalvado o pagamento dos aluguéis e das despesas ordinárias de condomínio (caso existentes), energia elétrica, água/esgoto e IPTU até a data da efetiva entrega das chaves.

Parágrafo Terceiro: O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, por parte dos LOCADORES, pelo não pagamento do aluguel e demais despesas previstas na Cláusula Sexta.

Parágrafo Quarto: Considerar-se-á o contrato imediatamente rescindido com a entrega das chaves e devolução do imóvel aos LOCADORES, devendo tal ato ser formalizado por meio do respectivo Termo de Rescisão.

Parágrafo Quinto: Na hipótese de rescisão antecipada do contrato, por culpa dos LOCADORES, ficam estes responsáveis em indenizar os gastos sofridos pelo LOCATÁRIO, referentes à mudança e às adaptações que se fizerem necessárias no imóvel.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DO FUNDAMENTO LEGAL

Esta contratação foi autorizada pelo Diretor-Geral deste Tribunal, conforme despacho proferido nos autos do **Processo nº 0000258-48.2020.6.13.8308**, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, sujeitando-se as partes às normas da referida lei.

CLÁUSULA DEZESSETE – DA PUBLICAÇÃO

O presente instrumento será publicado, em extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o art. 61, parágrafo único, c/c art. 26 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DEZOITO – DO FORO

Este Contrato, que tem a natureza de semipúblico, rege-se pela Lei nº. 8.666/93, Lei nº 8.245/91 e, ainda, subsidiariamente, pelo Código Civil e Código de Processo Civil, sendo o seu foro o da Seção Judiciária de Minas Gerais, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, e obriga os herdeiros e sucessores dos LOCADORES.

E, por estarem assim ajustadas e contratadas, assinam as partes este Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte, 14 de dezembro de 2021.

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

Mauricio Caldas de Melo
Diretor-Geral

Cleuza Senhorinha Leal
Locadora

Romeu Leal Filho
Locador

Gláucia Francisca da Silva
Cônjuge

Simone Oliveira Leal
Locadora

Alexsander Oliveira Leal

Fabiana Maria de Souza Leal

Locador

Cônjuge



Documento assinado eletronicamente por **MAURÍCIO CALDAS DE MELO**, Diretor(a) Geral, em 14/12/2021, às 18:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **VERA MARIA TEIXEIRA MOREIRA**, **Testemunha**, em 15/12/2021, às 09:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA JOSÉ GUIMARÃES ROSA**, **Testemunha**, em 15/12/2021, às 16:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.tre-mg.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2268791** e o código CRC **C2228F02**.

0000258-48.2020.6.13.8308

2268791v8