



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS  
DIRETORIA-GERAL

**DESPACHO**

Exmo. Senhor Presidente,

Trata-se de proposição de despesa referente à locação de imóvel para fins de instalação da Escola Judiciária Eleitoral, dos Gabinetes dos Juízes Membros da Corte e outros setores deste Tribunal.

<b>OBJETO</b>	Locação de imóvel com 807,05 (oitocentos e sete vírgula zero cinco) metros quadrados de área construída total e 16 (dezesesseis) vagas de garagem (04 vagas de garagem por andar), situado em Belo Horizonte/MG, na Av. do Contorno, 7526, 4º, 5º, 6º e 7º andares, Lourdes, com início da vigência em <b>04 (quatro) de agosto de 2020 (dois mil e vinte) e término em 03 (três) de agosto de 2024 (dois mil e vinte e quatro).</b>
<b>DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS PARA CESSÃO - documento nº 0631302</b>	A Secretaria de Gestão Administrativa (SGA) informa que não há disponibilidade de imóveis de propriedade da União para cessão à Justiça Eleitoral com as características solicitadas, consoante declaração acostada.
<b>PESQUISA DE PREÇO documento nº 0813406</b>	A Seção de Compras (SCOMP) apurou que o preço proposto para a locação do imóvel (R\$32.000,00), correspondente a R\$39,65/m² e encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local (R\$54,65/m²).
<b>ADEQUAÇÕES NO IMÓVEL - documento nº 0822453</b>	<p>O imóvel em questão deverá passar por adequações para atender às necessidades da Justiça Eleitoral, bem como ser devolvido no seu estado original ao final da locação, com exceção das intervenções relacionadas no documento nº 0814386 (portas blindex nos pavimentos, instalações sanitárias para pessoas com deficiência e área para os terceirizados).</p> <p>As adequações sob a responsabilidade da locadora foram elencadas no documento nº 0782547.</p> <p>As adequações sob a responsabilidade do Tribunal serão orçadas pela Seção de Manutenção Predial e Região Metropolitana (SEMAP) em momento oportuno.</p>
<b>AVCB - documento nº 0631089</b>	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB - foi apresentado pela locadora.
<b>PRAZO PARA</b>	A locadora anuiu com o prazo de carência de 2 (dois) meses para o

<b>PAGAMENTO DO ALUGUEL E DESPESAS ACESSÓRIAS</b> - documento nº 0812807	pagamento do aluguel e, sendo assim, o TRE-MG passará a arcar com tal despesa a partir de 04/10/2020, enquanto as despesas acessórias correrão às expensas do Tribunal a partir do início da vigência do contrato.
<b>DESPESAS COM ENERGIA ELÉTRICA/TAXA DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	A despesa com energia elétrica/contribuição de iluminação pública (CIP) foi estimada em R\$2.801,18 mensais e será inserida nas faturas globalizadas mantidas com a CEMIG.
<b>DESPESAS DE ÁGUA/ESGOTO</b> - documentos nº 0708948, item 5 e 0812807	A despesa mensal de condomínio foi estimada em R\$8.364,00 (R\$2.091,00 por andar) e contempla o consumo de água/esgoto.
<b>DESPESAS DE IPTU</b> - documento nº 0812807	A despesa mensal de IPTU foi estimada em R\$2.990,96 (R\$747,74 por andar) e será cobrada juntamente com a taxa condominial.
<b>MINUTA DO CONTRATO</b>	Minuta acostada ao documento nº 0816344, foi aprovada pela Coordenadoria Jurídica da Diretoria-Geral (COJ) no documento nº 0817521, em atendimento ao disposto no art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.
<b>DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA</b> - documento nº 0822819	<p>Há disponibilidade para este exercício no valor de R\$148.579,24 (cento e quarenta e oito mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos)), conforme informação da Secretaria de Orçamento e Finanças, documento nº 0823162.</p> <p>A despesa relativa ao exercício 2021 foi incluída na proposta orçamentária e as despesas dos exercícios subsequentes serão incluídas nas respectivas propostas.</p> <p>A despesa é compatível com Plano Plurianual - PPA (Lei nº 13.971/2019) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO (Lei nº 13.898/2019) bem como tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual -LOA (Lei nº 13.978/2020).</p>
<b>DOCUMENTAÇÃO REGULARIDADE FISCAL e HABILITAÇÃO DA LOCADORA</b>	<p>A empresa proprietária do imóvel e o sócio majoritário encontram-se com a documentação regular para a contratação - documento nº 0812818. A declaração negativa de nepotismo, para cumprimento do disposto na Resolução nº 7/2005/CNJ, encontra-se juntada como documento nº 0683070.</p> <p>O Condomínio do Edifício Mozart se encontra com a documentação regular, conforme documento nº 0812822.</p>

## FUNDAMENTAÇÃO

Nos termos do Parecer nº 443/2020, da Coordenadoria Jurídica da Diretoria-Geral - COJ (documento nº 0817521), a contratação encontra amparo legal no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores.

Diante das informações prestadas pelos órgãos técnicos, com fulcro no art. 2º, inciso V, da Portaria nº 67/2020, da eg. Presidência, **RECONHEÇO** a situação de dispensa de licitação para a locação em apreciação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, devendo ser adotadas as medidas previstas no art. 26 da mencionada lei como condição de eficácia dos atos, inclusive no tocante à publicação oficial.

Tendo em vista a disponibilidade orçamentária para este exercício, certificada pela Secretaria de Orçamento e Finanças (SOF) no documento nº 0823162, coloco-me de acordo com os pronunciamentos anteriores e encaminho o processo à consideração de V. Exa., sugerindo seja autorizada a locação proposta e, conseqüentemente, a despesa no valor total estimado de **2.160.474,10 (dois milhões cento e sessenta mil quatrocentos e setenta e quatro reais e dez centavos)**, empenhando-se para este exercício o valor de R\$148.579,24 (cento e quarenta e oito mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos), sendo o total da despesa discriminado da seguinte forma:

**-1.472.000,06 (um milhão quatrocentos e setenta e dois mil reais e seis centavos)**, em favor da empresa Mozart Empreendimentos Imobiliários Ltda., referente ao aluguel, empenhando-se para este exercício o valor de R\$92.903,28 (noventa e dois mil novecentos e três reais e vinte e oito centavos), e;

**-R\$688.474,04 (seiscentos e oitenta e oito mil quatrocentos e setenta e quatro reais e quatro centavos)**, em favor do Condomínio do Edifício Mozart, referente ao condomínio e ao IPTU, empenhando-se para este exercício o valor de R\$55.675,96 (cinquenta e cinco mil seiscentos e setenta e cinco reais e noventa e seis centavos).

Segue no documento nº 0823541 o Contrato 77/2020, para assinatura de V.Exa.

MAURÍCIO CALDAS DE MELO  
Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **MAURÍCIO CALDAS DE MELO, Diretor(a) Geral**, em 31/07/2020, às 18:10, 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](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 **0823925** e o código CRC **8DBCFD16**.





TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS  
PRESIDÊNCIA

**DESPACHO**

Trata-se da locação do 4º, 5º, 6º e 7º andares do Edifício Mozart, localizado na Av. do Contorno, nº 7.526, bairro Lourdes, nesta Capital, para instalação de setores da Secretaria deste Tribunal, conforme motivos expostos no documento nº 0782637.

A Secretaria de Gestão Administrativa - SGA informa que não há disponibilidade de imóveis de propriedade da União para cessão à Justiça Eleitoral com as características solicitadas, conforme Declaração de Indisponibilidade extraída do sistema informatizado disponibilizado pela Secretaria do Patrimônio da União (SISREI), documento nº 0631302.

Explica que, realizada a pesquisa de preços pela Seção de Compras - SCOMP, apurou-se que o valor proposto para a locação do imóvel, qual seja, R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais), correspondente a R\$39,65/m², encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, cuja média obtida foi de R\$54,65/m².

Registra que o imóvel deverá passar por adequações para atender às necessidades da Justiça Eleitoral, bem como ser devolvido no seu estado original ao final da locação, com exceção das intervenções relacionadas no documento nº 0814386 (portas blindex nos pavimentos, instalações sanitárias para pessoas com deficiência e área para os terceirizados).

Menciona que as adequações sob a responsabilidade da locadora foram elencadas no documento nº 0782547. Já as intervenções a cargo deste Tribunal serão orçadas pela SEMAP em momento oportuno.

Ressalta que foi apresentado pela locadora o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, que foi anexado no documento nº 0631089.

Diz que a locadora foi consultada acerca da possibilidade de concessão de carência para o pagamento do aluguel e demais despesas acessórias, tendo sido acordado o prazo de carência de 2 (dois) meses. Diante disso, o Tribunal passará a arcar com a despesa de aluguel a partir de 4/10/2020, enquanto as despesas acessórias correrão às expensas do Tribunal a partir do início da vigência do contrato.

A despesa mensal de energia elétrica/contribuição de iluminação pública (CIP) foi estimada em R\$2.801,18 (dois mil oitocentos e um reais e dezoito centavos) e correrá à conta do empenho globalizado emitido a favor da CEMIG.

Já a despesa mensal de condomínio foi estimada em R\$8.364,00 (oito mil trezentos e sessenta e quatro reais), sendo R\$2.091,00 (dois mil noventa e um reais) por andar, e contempla o consumo de água/esgoto. A despesa mensal de IPTU foi estimada em R\$2.990,96 (dois mil novecentos e noventa reais e noventa e seis centavos), sendo R\$747,74 (setecentos e quarenta e sete reais e setenta e quatro centavos) por andar, e será cobrada juntamente com a taxa condominial.

Conforme informação da COR, a proposta orçamentária relativa ao exercício de 2021 comporta a despesa. Quanto aos gastos dos exercícios subsequentes serão incluídos nas respectivas propostas.

A Secretaria de Orçamento e Finanças informa que a despesa é compatível com Plano Plurianual (PPA) - Lei n.º 13.971/2019, de 27/12/2019 e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) n.º 13.898/2019, de 11/11/2019, e tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) - n.º 13.978/2020, de 17/01/2020.

A minuta de contrato foi elaborada pela Seção de Elaboração de Editais e Contratos - SELEC, documento nº 0816344, e devidamente aprovada pela Coordenadoria Jurídica - COJ no documento nº 0817521, nos termos do art. 38, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

Ante o exposto e certificada a disponibilidade orçamentária pela Secretaria de Orçamento e Finanças, documento nº 0823162, autorizo a despesa no valor de **R\$2.160.474,10 (dois milhões cento e sessenta mil quatrocentos e setenta e quatro reais e dez centavos)**, referente à locação do imóvel, com previsão de início da contratação em 4/8/2020 e término em 3/8/2024, nos termos propostos pela SCOMP no documento nº 0813406, empenhando-se para este exercício a quantia de R\$148.579,24 (cento e quarenta e oito mil quinhentos e setenta e nove reais e vinte e quatro centavos).

O total da despesa deve ser assim discriminado :

- **R\$1.472.000,06 (um milhão quatrocentos e setenta e dois mil reais e seis centavos)** a favor da empresa **Mozart Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, referentes ao aluguel;

- **R\$688.474,04 (seiscentos e oitenta e oito mil quatrocentos e setenta e quatro reais e quatro centavos)** a favor do **Condomínio do Edifício Mozart**, relativos ao condomínio e ao IPTU.

Nos termos do art. 26 da Lei nº 8.666/93, ratifico a decisão da Diretoria-Geral constante do documento retro, que reconheceu a situação de dispensa de licitação para a despesa com locação, com fulcro no art. 24, X, do mesmo Diploma Legal.

Publique-se.

Des. **ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO**

Presidente



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO, Presidente**, em 31/07/2020, às 19:09, 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](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 **0824235** e o código CRC **00DC605E**.



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

## CONTRATO

**SEI nº 0007106-05.2020.6.13.8000**

**Contrato nº 077/2020 – TREMG**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS E MOZART EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

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 Presidente, Desembargador Alexandre Victor de Carvalho, e, de outro lado, como **LOCADOR**, a empresa **MOZART EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 18.833.924/0001-34, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Fernandes Tourinho nº 999, sala 903 - Funcionários, CEP: 30112-000, a seguir denominada CONTRATADA, neste ato representada pela empresa CEMHA - Empresas Henrique de Almeida Ltda., CNPJ nº 19.233.733/0001-02, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Almirante Alexandrino, nº 533 A, Bairro Gutierrez, representada por sua sócia-administradora, Joyce Costa de Almeida Prado, Carteira de Identidade nº MG-2.508.389, expedida por PCMG, CPF nº 560.264.986-72, 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** de imóvel com 807,05 (oitocentos e sete vírgula zero cinco) metros quadrados de área construída total e 16 (dezesseis) vagas de garagem (04 vagas de garagem por andar), situado em Belo Horizonte/MG, na **Av. do Contorno, 7526, 4º, 5º, 6º e 7º andares, Lourdes**, de propriedade do LOCADOR, para instalação da Escola Judiciária Eleitoral, dos Gabinetes dos Juízes Membros da Corte e outros setores do LOCATÁRIO que necessitam de ampliação.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de **48 (quarenta e oito) meses**, tendo início em **04 (quatro) de agosto de 2020 (dois mil e vinte)** e término em **03 (três) de agosto de 2024 (dois mil e vinte e quatro)**, podendo ser prorrogado, obrigando-se o LOCATÁRIO, findo o prazo contratual, a restituir o imóvel ao LOCADOR.

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

*Jacl*

### CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor total deste contrato relativo aos aluguéis é de **R\$1.472.000,06 (um milhão quatrocentos e setenta e dois mil reais e seis centavos)**.

### CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$32.000,00 (trinta e dois mil 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 CEHMA - Empresas Henrique de Almeida Ltda., ou em conta de outra titularidade, desde que expressamente autorizado pelo LOCADOR, 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 dos aluguéis serão devidos **a partir de 2 (dois) meses após o início da vigência do contrato** até a devolução das chaves.

**Parágrafo Quarto:** Em caso de atraso no pagamento do aluguel, será devida ao LOCADOR 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

Durante a vigência deste Contrato, o LOCATÁRIO arcará com o pagamento de **aluguel** e com as despesas de **condomínio, energia elétrica e IPTU**, ressalvado o disposto no parágrafo



terceiro da Cláusula Quarta.

**Parágrafo Primeiro:** Compete ao LOCADOR solicitar às concessionárias as ligações de energia elétrica e de água/esgoto.

**Parágrafo Segundo:** Caso o imóvel descrito na Cláusula Primeira não seja dotado de medidor individualizado de consumo de energia elétrica, fica o LOCADOR responsável pelo pagamento dessa despesa, em sua totalidade e sem qualquer tipo de reembolso, até que seja providenciada pelo mesmo a devida separação do medidor.

**Parágrafo Terceiro:** As despesas de condomínio serão arcadas pelo LOCATÁRIO, salvo as despesas extraordinárias de condomínio, que serão arcadas pelo LOCADOR.

**Parágrafo Quarto:** As despesas com energia elétrica/contribuição de iluminação pública (CIP) correrão à conta do empenho globalizado a favor da CEMIG, com valores já autorizados para esse fim.

**Parágrafo Quinto:** As despesas com água/esgoto estão inclusas no valor do condomínio.

**Parágrafo Sexto:** As despesas de IPTU e condomínio correrão à conta das Notas de Empenho a serem emitidas a favor do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MOZART.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

As despesas decorrentes deste instrumento, no exercício de 2020, correrão à conta de dotação orçamentária na seguinte classificação: 3390.39.10 - Locação de Imóveis; 3390.39.15 - Tributos à Conta do Locatário ou Cessionário; 3390.39.02 - Condomínio; Ação: Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral; Programa de Trabalho: 02.122.033.20GP.0031; LOA: 13.978/2020; Unidade Orçamentária: 14113.

As despesas de 2021 a 2024 correrão à conta da dotação orçamentária definida em lei específica para aqueles exercícios.

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

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS**

O LOCADOR realizará, às suas expensas, em até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do Contrato, sob pena de incidência da multa prevista na Cláusula Treze e de retenção do pagamento do aluguel, as seguintes benfeitorias no imóvel:

- Colocação do piso elevado, excluindo o piso vinílico;
- Colocação do forro acústico;
- Instalação elétrica para luminárias;
- Fornecimento das luminárias.



**Parágrafo Primeiro:** As adequações a serem realizadas pelo LOCADOR deverão atender às normas técnicas, conforme especificações e detalhamentos realizados pelo setor competente do LOCATÁRIO.

**Parágrafo Segundo:** 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 pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

**Parágrafo Terceiro:** 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 do LOCADOR.

**Parágrafo Primeiro:** 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.

**Parágrafo Segundo:** O LOCADOR dispensa o LOCATÁRIO de restituir o imóvel nas condições em que atualmente se encontra, ao final do período de locação, no que concerne às benfeitorias previstas no *caput* da Cláusula Oitava.

**Parágrafo Terceiro:** O imóvel deverá apresentar as seguintes condições, quando da sua devolução, conforme relação descrita abaixo:

- 1) retirada de todas as divisórias e drywall internas instaladas pelo LOCATÁRIO para implementação dos projetos/layouts;
- 2) retirada de rampas de acesso instaladas nos pavimentos e fechamento em drywall dos locais onde foram abertas portas de acesso do hall dos elevadores;
- 3) permanência das portas blindex a serem instaladas nos pavimentos;
- 4) permanência das instalações sanitárias para ISPcD instaladas para portadores de necessidades com deficiência;
- 5) permanência da área de terceirizados que será executada na área do 11º pavimento;
- 6) retirada das instalações sanitárias a serem executadas no nível de garagem;
- 7) retirada da sala de Telecomunicações a ser realizada no nível de garagem;
- 8) retirada dos racks com delimitação nos halls dos elevadores.

## **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**

O LOCADOR compromete-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 pelo LOCADOR - 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 do LOCADOR.

**Parágrafo Terceiro:** O LOCADOR, por si ou seu preposto, poderá 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 ao LOCADOR 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 o LOCADOR 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 o LOCADOR 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 condomínio, energia elétrica 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,

*gal*

por parte do LOCADOR, 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**

O LOCADOR 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, o LOCADOR, por si ou por seu procurador, admitir, 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) 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, porá 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.

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

III) 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 o LOCADOR providenciar a averbação da referida condição junto ao Registro do imóvel.

IV) O LOCATÁRIO se obriga a entregar em tempo hábil quaisquer cominações, circulares ou intimações dos Poderes Públicos endereçadas ao LOCADOR, 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 poderá o LOCADOR 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 ao LOCADOR justificado motivo de interesse da Administração Pública, eximindo-se o LOCATÁRIO de qualquer penalidade ou ônus, ressalvado o pagamento dos aluguéis e das despesas de condomínio, energia elétrica e IPTU até a data da efetiva entrega das chaves.

**Parágrafo Terceiro:** O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, por parte do LOCADOR, 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 ao LOCADOR, 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 Exmo. Des. Presidente deste Tribunal, conforme despacho proferido nos autos do **Processo SEI nº 0007106-05.2020.6.13.8000**, 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, por estarem assim ajustadas e contratadas, assinam as partes este Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte, 31 de julho de 2020.

**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**  
**Des. Alexandre Victor de Carvalho**  
**Presidente**

  
**CEMHA - EMPRESAS HENRIQUE DE ALMEIDA LTDA.**  
**Joyce Costa de Almeida Prado**  
**Sócia-Administradora**



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO, Presidente**, em 31/07/2020, às 19:10, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JAMES LEE GILL ANDRADE, Testemunha**, em 04/08/2020, às 13:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **DANIELA HOTT LACERDA, Testemunha**, em 04/08/2020, às 13:03, 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](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 **0823541** e o código CRC **4B08A262**.

0007106-05.2020.6.13.8000

0823541v11

*pel*