



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

CONTRATO

SEI nº 0000012-81.2021.6.13.8093
Contrato nº 17/2021 – TREMG

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS E CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DE CONTAGEM

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 **LOCADORA, CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DE CONTAGEM**, CNPJ nº 17.511.221/0001-27, localizada em Contagem/MG, na Rua Manoel Teixeira de Camargos, 475, Bairro Glória, neste ato representado por seu Presidente, Frank Sinatra Santos Chaves, CPF nº 232.343.776-34, e pelo seu 1º Vice-Presidente Administrativo-Financeiro, Laerte Portugal de Matos, CPF nº 289.748.406-34, 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 **1325 m²** (mil trezentos e vinte e cinco metros quadrados) de área construída, situado em Contagem/MG, na Avenida João de Deus Costa, 205, Centro, de propriedade da LOCADORA, destinado à instalação dos Cartórios Eleitorais da 090ª, 091ª, 093ª e 313ª Zonas Eleitorais e da Central de Atendimento ao Eleitor (CAE).

Parágrafo Único: Serão destinados ao LOCATÁRIO o quantitativo 12 (doze) vagas privativas de garagem, devidamente demarcadas, localizadas no subsolo do prédio locado.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de **60 (sessenta) meses**, tendo início em **12 (doze) de abril de 2021 (dois mil e vinte e um)** e término em **11 (onze) de abril de 2026 (dois mil e vinte e seis)**, podendo ser prorrogado, obrigando-se o LOCATÁRIO, findo o prazo contratual, a restituir o imóvel à LOCADORA.

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor total estimado deste contrato é de **R\$ 1.534.307,57 (um milhão, quinhentos e trinta e quatro mil trezentos e sete reais e cinquenta e sete centavos)**, referentes aos aluguéis.

Parágrafo Único: Os valores referentes ao IPTU e taxas somente serão devidos quando da sua regularização/individualização pela LOCADORA, e serão pagos, por ressarcimento, mediante apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais)**.

Parágrafo Primeiro: A LOCADORA concede ao LOCATÁRIO a isenção do 01(um) mês na cobrança do aluguel e demais despesas decorrentes da locação.

Parágrafo Segundo: Nos demais meses, 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 CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DE CONTAGEM, ou em conta de outra titularidade, desde que expressamente autorizado pela LOCADORA, e mediante a apresentação de Procuração, com firma reconhecida, quando for o caso.

Parágrafo Terceiro: 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.

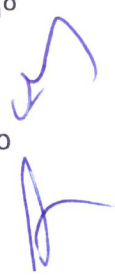
Parágrafo Quarto: Os pagamentos serão devidos a partir do 30º (trigésimo) dia da vigência do contrato até a devolução das chaves.

Parágrafo Quinto: Em caso de atraso no pagamento do aluguel, será devida à LOCADORA 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, energia elétrica, água/esgoto** e com as despesas de **IPTU**, quando individualizada. A LOCADORA concede um mês de carência no pagamento do aluguel e das demais despesas decorrentes da locação.

Parágrafo Primeiro: O pagamento do IPTU deverá ser efetuado pela LOCADORA, quando da cobrança individualizada, 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: Não serão cobradas despesas de condomínio.

Parágrafo Quarto: As despesas com energia elétrica 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 2021, correrão à conta de dotação orçamentária na seguinte classificação: 3390.39.10 – Locação de Imóveis; Ação: Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral; Programa de Trabalho: 02.122.0033.20GP.0031; LDO: 14.116/2020; Unidade Orçamentária: 14.113.

Parágrafo Primeiro: As despesas de 2022 a 2026 correrão à conta da dotação orçamentária definida em lei específica para aqueles exercícios.

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

CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS

A LOCADORA realizará, às suas expensas, em até 30 (trinta) 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 benfeitorias no imóvel descritas no anexo único deste contrato.

Parágrafo Primeiro: As adequações a serem realizadas pela LOCADORA deverão atender às normas técnicas, conforme especificações e detalhamentos realizados pelo setor competente

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 pela LOCADORA, 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 da LOCADORA.

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.

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

A LOCADORA 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 pela LOCADORA - 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 da LOCADORA.

Parágrafo Terceiro: A LOCADORA, por si ou seu preposto, poderá visitar o imóvel locado.

CLÁUSULA DOZE – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

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

Parágrafo Primeiro: Compete à LOCADORA 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 a LOCADORA 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 a LOCADORA 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, energia elétrica, água/esgoto e IPTU, caso individualizado, 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 da LOCADORA, 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

A LOCADORA 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, a LOCADORA, 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) A LOCADORA realizará, no prazo de 120(cento e vinte) dias a contar da vigência do contrato, as adequações necessárias para comportar os projetos e sistemas de combate a incêndio e pânico, devendo estar em perfeitas condições de utilização pelo LOCATÁRIO.

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, 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.

III) No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, por necessidade ou utilidade pública, compete à LOCADORA 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 a LOCADORA 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 à LOCADORA, 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 a LOCADORA 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 à LOCADORA justificado motivo de interesse da Administração Pública, eximindo-se o LOCATÁRIO de qualquer penalidade ou ônus, ressalvado o pagamento dos aluguéis, energia elétrica, água/esgoto e IPTU, caso individualizado, até a data da efetiva entrega das chaves.

Parágrafo Terceiro: O presente Contrato poderá ser rescindido de pleno direito, por parte da LOCADORA, 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 à LOCADORA, devendo tal ato ser formalizado por meio do respectivo Termo de Rescisão.

Parágrafo Quinto: Na hipótese de rescisão antecipada do contrato, por culpa da LOCADORA, 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 nº 0000012-81.2021.6.13.8093**, 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.

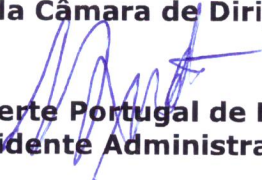
E, por estarem assim ajustadas e contratadas, assinam as partes este Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Belo Horizonte, 09 de abril de 2021.

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

CÂMARA DE DIRIGENTES LOJISTAS DE CONTAGEM


Frank Sinatra Santos Chaves
Presidente da Câmara de Dirigentes Lojistas


Laerte Portugal de Matos
1º Vice-Presidente Administrativo-Financeiro

TESTEMUNHAS: _____

ANEXO ÚNICO

BENFEITORIAS A CARGO DA LOCADORA

1 - Todos pavimentos:

- a. manutenção nos revestimentos internos, decorrentes de infiltração da fachada ou falta/irregularidades na execução;
- b. pintura em todos os ambientes;

- c. manutenção nos corrimões e guarda-corpos, pois apresentam pontos de corrosão, má fixação e pintura;
- d. instalação de alisares nas portas de acesso aos banheiros, como também instalação de tambores e chaves;
- e. instalar os espelhos de tomadas e interruptores;
- f. finalizar e dar acabamento no interior do banheiros/copas, os quais possuem infraestrutura inacabada e falta de louças;
- g. verificar o nivelamentos dos peitoris nas esquadrias e vedação nos vãos;

2 - Subsolo/Garagem:

- a. adequação das instalações elétricas e hidráulicas, pois há quadros elétricos fora de norma técnica, como também, uma desorganização de infraestrutura no local;
- b. demais apontamentos encontram-se no item 1;
- c. automatização do portão de acesso;
- d. manutenção na pintura das vagas de carros e motos, inclusive com a sinalização para o LOCATÁRIO;
- e. automatização da segurança ao acesso ao elevador de acesso, visto que a garagem é compartilhada com o hotel;

3 - Térreo:

- a. existem frestas nas esquadrias, as quais permitem a entrada de intempéries;
- b. infiltração em alvenaria visíveis na altura dos rodapés provenientes do espaço privativo externo, decorrentes de irregularidades no processo de impermeabilização no local;
- c. demais apontamentos encontram-se no item 1.

4 - Demais pavimentos superiores:

- a. apontamentos encontram-se no item 1;

5 - Cobertura:

- a. devido ao fato de não haver estrutura de cobertura, a manta de impermeabilização encontra-se exposta e com camada reflexiva desgastada. Sugerimos que a LOCADORA execute cobertura simples, como, por exemplo de fibrocimento, dando uma maior segurança contra futuras infiltrações de cobertura e, conseqüentemente, uma maior vida útil da manta já instalada;
- b. manutenção nas esquadrias de acesso a cobertura e poços de elevador;
- c. barra de segurança/proteção entre os vãos dos elevadores, visto que corre-se risco de acidente ao acessar a cobertura;
- d. manutenção das pingadeiras das platibandas, pois falta-se aplicação de proteção contra infiltrações (silicone, PU) entre as juntas, como também, má execução, visto que em alguns pontos a pingadeira não tem função;
- e. manutenção do revestimento das platibandas;

6 - Fachada:

- a. manutenção, com refazimento, do revestimento das fachadas, visto que possuem diversos pontos de infiltração e deslocamento do revestimento. É de suma importância que os apontamentos feitos de manutenção na cobertura sejam atuados previamente.



12/04/2021

SEI/TRE-MG - 1545023 - Contrato



12/04/2021, às 14:39, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **DANIELA HOTT LACERDA, Testemunha**, em 12/04/2021, às 14:55, 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?](https://sei.tre-mg.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0)

[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 **1545023** e o código CRC **A4203C9C**.

0000012-81.2021.6.13.8093

1545023v6

h
VF