



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

CONTRATO

SEI nº 0002899-60.2020.6.13.8000
Contrato nº 49/2020 – 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 18.833.924/0001-34, com sede em Belo Horizonte/MG, na Rua Fernandes Tourinho, nº 999, sala 903, Bairro Funcionários, neste ato representada por 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, expedido 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** do imóvel com 539,91 m2 (quinhentos e trinta e nove vírgula noventa e um metros quadrados) de área construída total, situado em Belo Horizonte/MG, na **Av. do Contorno, 7526, 8º, 9º e 10º andares, Lourdes**, de propriedade do LOCADOR, destinado à instalação da Coordenadoria de Controle Interno – CCI e da Coordenadoria de Gestão Estratégica - CGE do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de **48 (quarenta e oito) meses**, tendo início em **29 (vinte e nove) de junho de 2020 (dois mil e vinte)** e término em **28 (vinte e oito) de junho 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.

gal

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor total deste contrato relativos aos aluguéis é de **R\$1.242.812,91 (um milhão duzentos e quarenta e dois mil oitocentos e doze reais e noventa e um centavos)**.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$27.000,00 (vinte e sete 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: 02.122.0033.20GP.0031; LOA: 13.978/2020; Unidade Orçamentária: 14.113.

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



É vedada a realização, no imóvel, de qualquer obra, modificação ou benfeitorias, sem o prévio e escrito consentimento do LOCADOR. Se qualquer benfeitoria autorizada, ainda que necessária, vier a ser feita, incorporar-se-á ao imóvel sem direito a indenização e, muito menos, retenção pelo LOCATÁRIO, salvo se ao LOCADOR convier a reposição do imóvel ao estado anterior, quando o LOCATÁRIO se obriga a fazê-lo, por sua conta.

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.

Parágrafo Segundo: O LOCADOR NÃO dispensa o LOCATÁRIO de restituir o imóvel nas condições em que atualmente se encontra, ao final do período de locação, no que concerne às adequações previstas no parágrafo anterior.

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, 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, 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.

gal

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 LOCADOR se compromete a regularizar o registro do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando ao LOCATÁRIO, em até 90 (noventa) dias da assinatura do presente 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, 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 ao LOCADOR o valor da desapropriação.

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 o LOCATÁRIO 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 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 0002899-60.2020.6.13.8000**, 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.

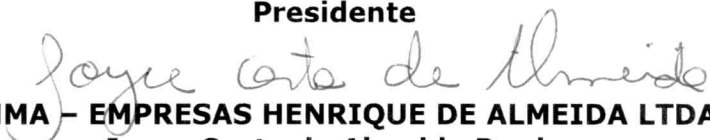
CLÁUSULA DEZOITO – DO FORO

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, 26 de junho de 2020.

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
Desembargador Alexandre Victor de Carvalho
Presidente


CEHMA – EMPRESAS HENRIQUE DE ALMEIDA LTDA.
Joyce Costa de Almeida Prado
Sócia-administradora



Documento assinado eletronicamente por **ALEXANDRE VICTOR DE CARVALHO, Presidente**, em 26/06/2020, às 16:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **JAMES LEE GILL ANDRADE, Testemunha**, em



29/06/2020, às 15:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FABIANA DE BARROS NASCIMENTO, Testemunha**, em 29/06/2020, às 15:27, 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 **0765417** e o código CRC **66F9E277**.

0002899-60.2020.6.13.8000

0765417v1