



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

## CONTRATO

**SEI nº 0000580-22.2020.6.13.8000**

**Contrato nº 001/2020 - TREMG**

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS E NATAL CÉZAR DE OLIVEIRA

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 Rogério Medeiros Garcia de Lima, e, de outro lado, como **LOCADOR**, **NATAL CÉZAR DE OLIVEIRA**, brasileiro, divorciado, CI nº 20.706.142-7, expedida por SSP-SP, CPF nº 168.596.608-05, residente em Monte Sião/MG, na Rua João Fernando Zucato, 61, Bairro Centro, CEP 37580-000, 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 431,51 m<sup>2</sup> (quatrocentos e trinta e um vírgula cinquenta e um metros quadrados) de área total construída, situado em Monte Sião/MG, na Av. Águas de Lindoia, 521, Bairro Jardim Novo Horizonte, de propriedade do LOCADOR, destinado à instalação do Cartório Eleitoral da 183ª ZE.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de 60 (sessenta) meses, tendo início em **3 (três) de fevereiro de 2020 (dois mil e vinte)** e término em **2 (dois) de fevereiro de 2025**

**(dois mil e vinte e cinco)**, 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.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO**

O valor total estimado deste contrato é de **R\$ 228.975,64 (duzentos e vinte e oito mil novecentos e setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos)**, sendo **R\$206.524,10** referentes aos aluguéis e **R\$ 22.451,54** referentes ao valor estimado com o IPTU.

### **CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL**

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos 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 **Natal César de Oliveira**, 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 5.010/56, 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 30 (trinta) dias 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

Após o 30º (trigésimo) dia da vigência deste Contrato, o LOCATÁRIO arcará com o pagamento de **aluguel, energia elétrica, água/esgoto** e com as despesas de **IPTU**.

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento do IPTU deverá ser efetuado pelo LOCADOR 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:** 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 2020, correrão à conta de dotação orçamentária na seguinte classificação:

3390.36.15- Locação de Imóveis

3390.36.17- Tributos à Conta do Locatário

Ação : Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral

Programa de Trabalho : 02.122.0033.20 GP.0031

LOA : 13.978/2020

Unidade Orçamentária : 14.113

As despesas de 2021 a 2025 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 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 seguintes benfeitorias no imóvel:

- Adequação do banheiro ISPNE;
- Adaptação do projeto de incêndio para tipo D1;
- Rebaixamento (forro em gesso) da área frontal do andar térreo, na área destinada ao atendimento e espera, para climatização;
- Projeto luminotécnico.

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

- Redes lógica, elétrica e de telefonia;
- Fornecimento e instalação de divisórias e de itens de mobiliário;
- Instalação de porta prancheta na escada de acesso ao mezanino;
- Instalação de película solar leitosa nos vidros frontais;
- Instalação de 1 ACJ na sala de expediente OU sala da chefia;
- Instalação de bebedouros.

**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, bem como às 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 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 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 LOCADOR se compromete a regularizar o registro do imóvel quanto à respectiva propriedade, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovado ao LOCATÁRIO, em até 90 (noventa) dias do início da vigência do presente contrato.

II) O LOCADOR se compromete a averbar a diferença entre a área do imóvel registrada e a área do imóvel constatada pelo Setor Competente do LOCATÁRIO, no prazo de 01(um) ano, a contar do início da vigência do presente contrato.

III) O LOCADOR se compromete entregar os projetos e sistemas de combate a incêndio e pânico em perfeitas condições de utilização pelo LOCATÁRIO.

IV) 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.

V) 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.

VI) 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.

VII) 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, 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 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 do LOCADOR, fica este responsável 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 SEI nº 0000580-22.2020.6.13.8000, 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 obriga os herdeiros e sucessores do LOCADOR.

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

Belo Horizonte, 28 de janeiro de 2020.

**TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS****Des. Rogério Medeiros Garcia de Lima****Presidente****LOCADOR****Natal César de Oliveira**

Documento assinado eletronicamente por **ROGERIO MEDEIROS GARCIA DE LIMA**,  
**Presidente**, em 28/01/2020, às 16:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA MOREIRA DE FREITAS OLIVEIRA**,  
**Testemunha**, em 31/01/2020, às 13:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PEDRO PINTO DE CAMARGOS, Testemunha**, em 31/01/2020, às 13:56, 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 **0266409** e o código CRC **EA0C3F35**.

0000580-22.2020.6.13.8000

0266409v2