TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

PAD nº 1905413/2019
Contrato nº 34/2019 – TREMG

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS** E **CÁSSIA CRISTINA DOS SANTOS, CARLA CRISTINA DOS SANTOS, CLÁUDIA LUCIENE DOS SANTOS MASCARENHAS E FÁBIO MASCARENHAS ALVES**

Pelo presente instrumento, de um lado, como **LOCATÁRIO**, o **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**, Órgão do Poder Judiciário da União, CNPJ nº 05.940.740/0001-21, com sede em Belo Horizonte/MG, na Av. Prudente de Morais, 100, Cidade Jardim, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador Pedro Bernardes de Oliveira, e, de outro lado, como **LOCADORES**, **CÁSSIA CRISTINA DOS SANTOS**, brasileira, CI nº MG-5.215.176, expedida por SSPMG, CPF nº 038.984.196-06, residente em Conselheiro Lafaiete/MG, na Rua Sidney José de Melo, 55, Bairro Oscar Correa, **CARLA CRISTINA DO SANTOS**, brasileira, CI nº MG-5.196.090, expedida por SSPMG, CPF nº 009.626.056-46, residente em Conselheiro Lafaiete/MG, na Rua Desembargador Forjaz de Lacerda, 343, Bairro Santo Antônio, **CLÁUDIA LUCIENE DOS SANTOS MASCARENHAS**, brasileira, CI nº MG-4.527.705, expedida por SSPMG, CPF nº 810.302.666-20, e seu cônjuge **FÁBIO MASCARENHAS ALVES**, brasileiro, CI nº M-3.528.745, expedida por SSPMG, CPF nº 522.760.586-68, residentes em Ouro Preto/MG, na Av. JK, 571, ap. 201, Bairro Vila Itacolomy, neste ato representados por **BONANZA IMÓVEIS LTDA.**, CNPJ nº 03.099.825/0001-01, localizada em Conselheiro Lafaiete/MG, na Av. Professor Manoel Martins, 140A, Bairro Centro, por sua vez representada por **José Nascimento de Jesus Castro**, CPF nº 580.085.786-53, 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 270,82 m² (duzentos e setenta vírgula oitenta e dois metros quadrados) de área construída, situado em Conselheiro Lafaiete/MG, na Rua Narciso Júnior, 343, Bairro Campo Alegre, de propriedade dos LOCADORES, destinado à instalação do Cartório Eleitoral das 87ª e 88ª ZZEE.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de 60 (sessenta) meses, tendo início em **2 (dois) de maio de 2019 (dois mil e dezenove)** e término em **1º (primeiro) de maio de 2024 (dois mil e vinte e quatro)**, 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$265.495,16 (duzentos e sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e cinco reais e dezesseis centavos),** referentes aos aluguéis.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R$4.500,00 (quatro 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 **Bonanza Imóveis LTDA.**, 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 do aluguel e demais despesas de locação serão devidos após 1(um) mês da data do início da vigência do contrato 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

Durante a vigência deste Contrato, o LOCATÁRIO arcará com o pagamento de **aluguel, energia elétrica e água/esgoto**.

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

Parágrafo Segundo: 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.

Parágrafo Terceiro: As despesas com IPTU serão arcadas pelos LOCADORES.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste instrumento, no exercício de 2019, correrão à conta de dotação orçamentária na seguinte classificação: 3390.36.15 – Locação de Imóveis; Ação: Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral; Programa de Trabalho: 02.122.0570.20GP.0031; LOA: 13.808/2019; Unidade Orçamentária: 14.113.

As despesas de 2020 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.

0CLÁUSULA OITAVA – DAS BENFEITORIAS

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

- intervenções civis no imóvel, com demolição de paredes e retiradas de lavatórios/bancadas existentes, assim como outras voltadas à acessibilidade, como o refazimento de escada e rampa na frente do imóvel e adequação de sanitários;

- refazimento da rampa existente, visando à acessibilidade do imóvel, e consequente intervenção no gradil.

Parágrafo Segundo: Não deverão ser demolidas as peças estruturais, tais como vigas e pilares do imóvel.

Parágrafo Terceiro: Os LOCADORES dispensam 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 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

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 seu preposto, 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 parâmetro o 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 e água/esgoto 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 regularizar o registro do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando ao LOCATÁRIO, em até 90 (noventa) dias da data de início de vigência 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 aos LOCADORES o valor da desapropriação, podendo o LOCATÁRIO pleitear da autoridade desapropriante o que entender de direito.

IV) Os LOCADORES comprometem-se a entregar os projetos e a instalar, no prazo de 90 dias a contar do início de vigência do contrato, o sistemas de combate a incêndio e pânico em perfeitas condições de utilização pelo LOCATÁRIO.

V) 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.

VI) 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, energia elétrica e água/esgoto 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 Exmo. Des. Presidente deste Tribunal, conforme despacho proferido nos autos do **Processo nº 1614983/2016,** 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, 29 de abril de 2019.

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
Des. Pedro Bernardes de Oliveira
Presidente

BONANZA IMÓVEIS LTDA.
José Nascimento de Jesus Castro
Procurador dos locadores

TESTEMUNHAS: Daniela Hott Lacerda

Vera Maria Teixeira Moreira