



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

PAD nº 1901266/2019

Contrato nº 48/2019 – TREMG

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM O **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS E EF IMOBILIÁRIA LTDA.**

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 Moraes, 100, Cidade Jardim, representado por seu Presidente, Desembargador Pedro Bernardes de Oliveira e, de outro lado, como **LOCADORA, EF IMOBILIÁRIA LTDA.**, CNPJ nº 13.125.525/0001-03, com sede em Patos de Minas/MG, na Rua Olegário Maciel nº 203 – sala 904, Bairro Centro, neste ato representada por Edison Soares Fernandes, CPF 086.923.941-49, 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 06 (seis) salas de nºs. 101, 102, 110, 201, 202 e 210, localizadas na Rua José de Santana, 345 e de 01 (uma) loja, localizada na Rua José de Santana, 347, com área construída total de 690,12m², todas no mesmo edifício situado em Patos de Minas/MG, de propriedade da LOCADORA, destinadas à instalação dos Cartórios Eleitorais da 210ª e 330ª ZZEE e da Central de Atendimento ao Eleitor.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de 60 (sessenta) meses, tendo início em **17 (dezessete) de junho de 2019 (dois mil e dezenove)** e término em **16 (dezesesseis) 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 à LOCADORA.

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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor total deste contrato é de **R\$944.275,27** (novecentos e quarenta e quatro mil duzentos e setenta e cinco reais e vinte e sete centavos), referentes aos aluguéis.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$16.000,00** (dezesesseis 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 EF IMOBILIÁRIA LTDA., 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 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 serão devidos a partir do 30º (trigésimo) dia após o início da vigência do contrato até a devolução das chaves.

Parágrafo Quarto: 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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

CLÁUSULA SEXTA – DAS DESPESAS

Durante a vigência deste Contrato, o LOCATÁRIO arcará com o pagamento de **aluguel, energia elétrica/contribuição de iluminação pública** e com as despesas de **IPTU** e de condomínio.

Parágrafo Primeiro: Os pagamentos do IPTU e despesas de condomínio deverão ser efetuados pela LOCADORA e posteriormente reembolsados pelo LOCATÁRIO, mediante apresentação das documentações respectivas e comprovantes de pagamento.

Parágrafo Segundo: O pagamento do IPTU somente será devido a partir da individualização das unidades componentes do imóvel, no prazo constante da Cláusula Quatorze.

Parágrafo Terceiro: Fica estipulada como data limite para apresentação dos comprovantes de pagamento do IPTU e do condomínio, 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 Quarto: Em caso de atraso, por 3 (três) meses consecutivos, por parte da LOCADORA, no pagamento de quaisquer das despesas por ela assumidas nesta cláusula, o LOCATÁRIO efetuará os pagamentos e descontará o valor despendido do pagamento do aluguel referente ao mês em curso.

Parágrafo Quinto: As despesas extraordinárias de condomínio não são reembolsáveis, devendo ser arcadas pela LOCADORA.

Parágrafo Sexto: As despesas com condomínio serão devidas após 30 (trinta) dias contados do início da vigência da contratação, desde que o imóvel esteja em completo funcionamento.

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

Parágrafo Oitavo: As despesas com água/esgoto estão incluídas no valor do condomínio.

Parágrafo Nono: Compete à LOCADORA solicitar às concessionárias as ligações de energia elétrica e de água/esgoto.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste instrumento, no exercício de 2019, correrão à conta de dotação orçamentária na seguinte



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

classificação: 3390.39.10 – Locação de Imóveis; Ação: Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral; Programa de Trabalho: 02.122.0570.20GP.0031; PTRES: 84656; 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.

CLÁUSULA 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 pela LOCADORA, 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 da LOCADORA.

Parágrafo Único: 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:

1. Construção de rampa para acesso dos portadores de necessidades especiais;
2. Adequação das instalações sanitárias para acesso dos portadores de necessidades especiais;
3. Adaptação de local para funcionamento de copa/cozinha;
4. Pequenas intervenções, como abertura de portas, colocação de divisórias e demais adaptações necessárias aos serviços cartorários.

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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

classificação: 3390.39.10 – Locação de Imóveis; Ação: Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral; Programa de Trabalho: 02.122.0570.20GP.0031; PTRES: 84656; 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.

CLÁUSULA 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 pela LOCADORA, 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 da LOCADORA.

Parágrafo Único: 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:

1. Construção de rampa para acesso dos portadores de necessidades especiais;
2. Adequação das instalações sanitárias para acesso dos portadores de necessidades especiais;
3. Adaptação de local para funcionamento de copa/cozinha;
4. Pequenas intervenções, como abertura de portas, colocação de divisórias e demais adaptações necessárias aos serviços cartorários.

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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

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, 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 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



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

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 ordinárias de condomínio, energia elétrica/contribuição de iluminação pública 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 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 se compromete a regularizar a certidão de matrícula do imóvel com averbação da individualização das unidades junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando ao LOCATÁRIO, em até 180 (cento e oitenta) dias da assinatura do presente contrato.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

II) A LOCADORA se compromete a apresentar os projetos e sistemas de combate a incêndio e pânico, em perfeitas condições de utilização, instalando todo o sistema no prazo de 90(noventa) dias após a assinatura do presente contrato.

III) 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.

IV) 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.

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 a LOCADORA 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 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 e das despesas ordinárias de condomínio, energia elétrica/contribuição de iluminação pública e IPTU 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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

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 esta 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 **Processo nº 1901266/2019**, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, sujeitando-se as partes às normas da referida lei.

CLÁUSULA DEZESETE – DA PUBLICAÇÃO

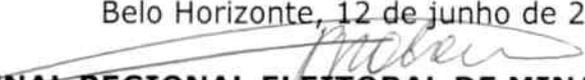
O presente instrumento será publicado, em extrato, no Diário Oficial da União, conforme determina o art. 61, parágrafo único, c/c art. 26 da Lei nº 8.666/93.

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, 12 de junho de 2019.


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


EF IMOBILIÁRIA LTDA.
Edison Soares Fernandes
Sócio-administrador

TESTEMUNHAS: Daniela Hott Lacerda
Vera Maria Teixeira Moreira