



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

**PAD nº 1909263/2019**  
**Contrato nº 94/2019 – TREMG**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS E ANTÔNIO ADEMIRO DE SOUSA E MARIA DO PERPÉTUO SOCORRO CARDOSO SOUZA**

Pelo presente instrumento, de um lado, como **LOCATÁRIA**, 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 Diretor-Geral, Adriano Denardi Júnior, de acordo com a delegação de competência contida no art. 2º, inciso VI, da Portaria nº 152/2019 da Presidência deste Tribunal, publicada no DJE de 19/06/2019, e, de outro lado, como **LOCADORES**, **ANTÔNIO ADEMIRO DE SOUSA**, brasileiro, casado, CI nº M-830.970, expedida por SSPMG, CPF nº 244.020.016-68, e seu cônjuge **MARIA DO PERPÉTUO SOCORRO CARDOSO SOUZA**, brasileira, casada, CI nº MG-2.349.981, expedida por PCMG, CPF nº 349.434.206-72, residentes em Peçanha/MG, na Rua Deputado Rafael Caio Nunes Coelho, 54, Bairro Centro, CEP 39700-000, 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** de imóvel com 160 m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) de área construída, situado em Peçanha/MG, na Rua Pedro Vieira Braga, 51, lojas 03 e 04, Centro, de propriedade dos LOCADORES, destinado à instalação do Cartório Eleitoral da 212ª ZE.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA**

O prazo de locação será de 60 (sessenta) meses, tendo início em **4 (quatro) de novembro de 2019 (dois mil e dezenove)** e término em **3 (três) de novembro de 2024 (dois mil e vinte e quatro)**, podendo ser prorrogado, obrigando-se a LOCATÁRIA, findo o prazo contratual, a restituir o imóvel aos LOCADORES.



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

**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\$112.257,76 (cento e doze mil duzentos e cinquenta e sete reais e setenta e seis centavos)**, sendo R\$105.261,75 (cento e cinco mil duzentos e sessenta e um reais e setenta e cinco centavos) relativos aos alugueis e R\$6.996,01 (seis mil novecentos e noventa e seis reais e um centavo) relativos ao condomínio.

**Parágrafo Único:** As despesas de água, energia elétrica e IPTU só serão arcadas pela **LOCATÁRIA** após a individualização do imóvel.

### CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$1.784,00 (um mil setecentos e oitenta e quatro 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 **Antônio Ademiro de Sousa**, 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 alugueis 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 de alugueis serão devidos após 1 (um) mês 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



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

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, a LOCATÁRIA arcará com o pagamento de **aluguel, água/esgoto, energia elétrica e com as despesas de IPTU e condomínio, observando-se o disposto no Parágrafo Único da Cláusula Terceira.**

**Parágrafo Primeiro:** O pagamento do IPTU deverá ser efetuado pelos LOCADORES e posteriormente reembolsado pela LOCATÁRIA, mediante apresentação da(s) guia(s) do tributo e respectivo(s) comprovante(s) de pagamento.

**Parágrafo Segundo:** As despesas de condomínio serão arcadas pela LOCATÁRIA, pagas por ressarcimento aos LOCADORES salvo as despesas extraordinárias de condomínio, que serão arcadas pelos LOCADORES.

**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 2019, correrão à conta de dotação orçamentária na seguinte classificação:

3390.36.15 - Locação de Imóveis; 3390.36.01 - Condomínios; 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.



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

### 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 pela LOCATÁRIA, 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 pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

### CLÁUSULA NONA – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito dos LOCADORES.

**Parágrafo Único:** A adequação do imóvel para a destinação constante no presente Contrato é de ônus e responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, ficando desde já autorizada a execução dos seguintes serviços:

- Instalação de grades na entrada do imóvel,
- Instalação de aparelhos de ar condicionado na parede do imóvel, desde que não haja vazamento de água no "corredor de acessibilidade";
- Instalação de grades de segurança nas portas e janelas.

**Parágrafo Segundo:** Os LOCADORES dispensam a LOCATÁRIA 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, a LOCATÁRIA 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 a LOCATÁRIA em perfeito estado de uso, conservação e habitabilidade.



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

**Parágrafo Primeiro:** A LOCATÁRIA 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, 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 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 pela LOCATÁRIA, mediante combinação prévia de dia e hora.

**Parágrafo Segundo:** A vistoria deverá ser acompanhada por um representante da LOCATÁRIA, 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 a LOCATÁRIA indenizar os LOCADORES com o valor correspondente, que será apurado pela Unidade Técnica competente da LOCATÁRIA, 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 ordinárias de condomínio serão arcados pela LOCATÁRIA até a data da entrega das chaves.



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

**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 pela LOCATÁRIA, que atestará a recusa naquele Termo e o assinará, juntamente com duas testemunhas.

### CLÁUSULA TREZE – DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO

Os LOCADORES e a LOCATÁRIA 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, admitir, em benefício da LOCATÁRIA, 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 averbar a construção do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando a LOCATÁRIA, em até 90 (noventa) dias do início da vigência do presente contrato.

II. Os LOCADORES se comprometem a quitar dívida referente à alienação fiduciária em garantia referente ao imóvel em uma única parcela no valor de R\$120.000,00, com vencimento em 01/10/2020, comprovando a LOCATÁRIA, em até 30 (trinta) dias, após o seu pagamento.

III. Os LOCADORES ficarão responsáveis pela obtenção de auto de vistoria do Corpo de Bombeiros, já que o imóvel é de uso compartilhado, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir do início da vigência do contrato;



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

IV. O incêndio ou esboroamento do imóvel locado ou ainda qualquer evento danoso ou acontecimento fortuito, de força maior, para o qual não tenha a LOCATÁRIA 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.

V. No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, por necessidade ou utilidade pública, compete aos LOCADORES o valor da desapropriação, podendo a LOCATÁRIA 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 os LOCADORES providenciar a averbação da referida condição junto ao Registro do imóvel.

VII. A LOCATÁRIA 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 poderá 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 à LOCATÁRIA o direito de rescindir antecipadamente este Contrato, desde que apresente aos LOCADORES justificado motivo de interesse da Administração Pública, eximindo-se a LOCATÁRIA de qualquer penalidade ou ônus, ressalvado o pagamento dos aluguéis e das despesas ordinárias de condomínio 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.



## TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

**Parágrafo Quinto:** Na hipótese de rescisão antecipada do contrato, por culpa dos LOCADORES, ficam estes responsáveis em indenizar os gastos sofridos pela LOCATÁRIA, 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 1614364/2016**, 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, 24 de outubro de 2019.

### TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS

**Adriano Denardi Júnior**  
Diretor-Geral

  
LOCADOR

**Antônio Ademiro de Sousa**

  
CÔNJUGE

**Maria do Perpétuo Socorro  
Cardoso Souza**

TESTEMUNHAS: James Lee Gill Andrade  
Vera Maria Teixeira Moreira



## Informações de Chancela Digital

As páginas anteriores a esta correspondem ao documento eletrônico nº 207067/2019, registrado no sistema PAD (Processo Administrativo Digital) do Tribunal Regional Eleitoral de Minas Gerais.

Este documento eletrônico foi assinado por:

	<p>ADRIANO DENARDI JUNIOR CPF 559.596.286-00 <i>Assinado digitalmente em 24/10/2019 19:38:19</i> <i>Lei 11.419/2006, art. 1º, § 2º, IIIa</i></p>
	<p>VERA MARIA TEIXEIRA MOREIRA CPF 780.384.646-72 <i>Assinado digitalmente em 25/10/2019 11:34:00</i> <i>Lei 11.419/2006, art. 1º, § 2º, IIIa</i></p>
	<p>JAMES LEE GILL ANDRADE CPF 038.913.696-46 <i>Assinado digitalmente em 25/10/2019 14:02:08</i> <i>Lei 11.419/2006, art. 1º, § 2º, IIIa</i></p>

O documento eletrônico original pode ser obtido junto ao Tribunal Regional Eleitoral de Minas Gerais.



James Lee Gill Andrade