



TRT DA 10ª REGIÃO
SAS Quadra 1 Bloco D - Bairro Asa Sul - CEP 70097-900 - Brasília - DF - www.trt10.jus.br
Praça dos Tribunais Superiores

CONTRATO Nº 021/2020

REGISTRO: 021/2020

**OBJETO: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA
ABRIGAR A VARA TRABALHISTA DE GUARÁI (TO).**

LOCATÁRIO	TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA DÉCIMA REGIÃO	CNPJ: 02.011.574/0001-90
	Endereço: SAS, Quadra 1, Bloco D, Ed. Sede, 1º Andar Brasília/DF - CEP 70.097-900	Telefone: (61) 3348-1170
	Representante Legal: Secretário de Administração GILVAN SILVA PEREIRA RAMOS Nomeado pela Portaria PRE nº 131/2014 Publicada no DOU, Seção 2, Página 63, em 25/03/14	Nacionalidade: Brasileiro

LOCADORES	PAULO JOSÉ COELHO SILVA	CPF: 085.872.641-68 RG: 246.513 SSP/GO
	MARLENE OLIVEIRA COELHO SILVA	CPF: 126.232.451-34 RG: 439.014 SSP/GO
	Endereço: Av. 11 de Abril, nº 3188, Setor Sul Guarái/TO - CEP 77.000-000	Telefone: (63) 3464-2160, 8466-0991 e 9973-8767

Tendo em vista o que consta no Processo Administrativo nº **14.0.000006728-9**, as Partes acima identificadas resolvem celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas Leis 8.245/1991 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos), 10.406/2002 (Novo Código Civil) e 8.666/1993 (Lei de Licitações e Contratos), bem assim pelas seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Este Contrato tem por objeto a locação de 3 (três) salas comerciais para abrigar a Vara Trabalhista de Guarái (TO), as quais perfazem juntas área total de 435,52 m² e situam-se em edificação localizada na esquina das Avenidas Araguaia e Bernardo Sayão e construída sobre parte do Lote 14 da Quadra 7 do Mapa 1, em Guarái (TO), tal como assim discriminado:

1.1.1 Sala 1 | Térreo | 122,37 m²;

1.1.2 Salas 2 e 3 | Piso Superior | 313,15 m²;

1.1.3 Espaço Físico com área total de aproximadamente 160 m² - situado em terreno também de propriedade dos LOCADORES e contíguo ao que abriga a edificação em que situadas as salas comerciais ora alvo de locação - necessário ao estacionamento dos automóveis de propriedade ou a serviço do LOCADOR, assegurada a servidão de passagem (corredor de acesso) destes veículos àquele espaço.

1.2 A proposta dos LOCADORES, no que couber, independentemente de transcrição, passa a fazer parte integrante deste Instrumento.

1.3 O imóvel objeto deste Contrato é dado em locação ao LOCATÁRIO para a utilização descrita na SUBCLÁUSULA 1.1, podendo este outorgar "cessões de uso", onerosas ou não, a órgãos e entidades voltadas ao exercício de atividades de apoio à prestação jurisdicional, ficando tais cessões limitadas ao prazo de vigência do presente Contrato.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA BASE LEGAL

2.1 Nos termos do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/1993, a presente locação dispensou o correspondente processo licitatório.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

3.1 Compromete-se o LOCATÁRIO a:

3.1.1 pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;

- 3.1.2 servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- 3.1.3 restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- 3.1.4 levar imediatamente ao conhecimento dos LOCADORES o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 3.1.5 manter as instalações em perfeitas condições de uso, tais como as recebeu, realizando a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas pelos seus prepostos ou visitantes;
- 3.1.6 não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES; podendo, contudo, modificar-lhe a forma interna para melhor adequá-la às suas necessidades;
- 3.1.7 entregar imediatamente aos LOCADORES os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais que lhe competem, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO;
- 3.1.8 pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto, proporcionalmente ao seu consumo, na impossibilidade de medição individualizada;
- 3.1.9 permitir a vistoria do imóvel pelos LOCADORES ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- 3.1.10 cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, se havidos;
- 3.1.11 responder pela manutenção dos elevadores e condicionadores de ar porventura instalados;
- 3.1.12 pagar as despesas ordinárias de condomínio, se o caso.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

4.1 Comprometem-se os LOCADORES a:

- 4.1.1 manter, durante toda a execução do contrato, as condições de habilitação e qualificação que lhe foram exigidas previamente à celebração deste;
- 4.1.2 entregar ao LOCATÁRIO a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina pelo tempo do contrato;
- 4.1.3 garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 4.1.4 manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 4.1.5 responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 4.1.6 fornecer ao LOCATÁRIO, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- 4.1.7 pagar as taxas de administração imobiliária, se houver;
- 4.1.8 pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel;
- 4.1.9 pagar as despesas extraordinárias de condomínio, se o caso;
- 4.1.10 corrigir, à sua conta, os defeitos que não forem decorrentes do uso normal (dentre elas rachaduras, infiltrações, deficiência em instalações elétricas e hidráulicas) inclusive os vícios redibitórios e de construção que o imóvel locado necessitar, obrigando-se o LOCATÁRIO, para esse efeito, a avisar os LOCADORES, que deverão providenciar a imediata solução dos problemas relatados;
- 4.1.10.1 salvo por combinação diversa das partes, estabelecida via consenso, será de 1 (um) mês, contado do recebimento da comunicação do LOCATÁRIO, o prazo para os LOCADORES corrigirem os defeitos exemplificados, após o que poderá fazê-lo o LOCATÁRIO, assegurando-se a este o direito de ressarcimento mediante glosa aos pagamentos mensais;
- 4.1.11 entregar ao LOCATÁRIO cópia dos contratos de manutenção, se houver, e dos certificados de garantia dos elevadores e condicionadores de ar porventura instalados; outorgando-lhe, ademais, poderes para exercer o direito à manutenção e à garantia, pelo período em que vigentes, perante os respectivos fornecedores/instaladores.

5. CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E DO CRÉDITO ORÇAMENTÁRIO

5.1 Os valores mensal e anual da presente contratação são de R\$ 8.961,32 (oito mil novecentos e sessenta e um reais e trinta e dois centavos) e de R\$ 107.535,84 (cento e sete mil quinhentos e trinta e cinco reais e oitenta e quatro centavos), respectivamente, assim discriminado:

	ÁREA (M²)	VALOR (M²)	VALOR MENSAL	VALOR ANUAL
EDIFICAÇÃO	435,52	R\$ 17,92	R\$ 7.804,52	R\$ 93.654,24
ESTACIONAMENTO	160,00	R\$ 7,23	R\$ 1.156,80	R\$ 13.881,60
TOTAL			R\$ 8.961,32	R\$ 107.535,84

5.2 Sem prejuízo a outras fontes de custeio, a despesa correrá à conta de recursos próprios consignados ao LOCATÁRIO no Programa de Trabalho “Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho”, Elemento de Despesa 33.90.92.36.

6. CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA DE PAGAMENTO

6.1 O pagamento será efetuado em moeda corrente, via Ordem Bancária, por intermédio do Banco do Brasil S/A, observados os seguintes procedimentos:

6.1.1 em até 5 (cinco) dias úteis da data em que se completar o mês locacional, os LOCADORES deverão apresentar o correspondente documento de cobrança, o qual será alvo de prévio atesto pela Unidade Designada para tanto no âmbito do LOCATÁRIO;

6.1.2 em até 10 (dez) dias úteis após a apresentação do documento de cobrança, o LOCATÁRIO deverá realizar o respectivo pagamento.

6.2 Os LOCADORES deverão encaminhar junto com documento de cobrança certidões que comprovem ou renovem a:

6.2.1 regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal;

6.2.2 regularidade relativa à Seguridade Social e ao FGTS;

6.2.3 inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho.

6.2.3.1 Na hipótese de não apresentação dos documentos exigidos ou diante de não conformidades, os pagamentos serão retidos até a regularização da ocorrência.

6.3 O LOCATÁRIO efetuará, conforme o caso, a retenção na fonte dos tributos e contribuições incidentes na forma da legislação aplicável.

6.4 Pelo atraso no pagamento do aluguel submete-se o LOCATÁRIO, após provocação dos LOCADORES, à multa de 0,3% (três décimos por cento) por dia de atraso, em dobro a partir do 15º (décimo quinto) dia, até o limite de 10% (dez por cento) do valor mensal do aluguel.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DO REAJUSTE

7.1 O valor fixado na CLÁUSULA QUINTA será reajustado anualmente, com base na variação do IGP-M ou, na sua falta, do IGP-DI, ambos da Fundação Getúlio Vargas - FGV.

7.2 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, os LOCADORES aceitarão negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no mercado em que se situa o imóvel, tendo como parâmetro o intervalo de referenciais monetários oriundos de Laudo de Avaliação, com base na NBR 14653, mediante contratação via Caixa Econômica Federal, com dispensa de licitação, ou por empresa especializada, observados os procedimentos licitatórios previstos em lei.

7.3 O pedido de reajuste deverá ser formulado pelos LOCADORES, por escrito, dentro da vigência do Contrato em vigor, porém antes da celebração de qualquer potencial Termo Aditivo que lhe prorrogue, sob pena de preclusão do direito.

7.4 O pedido de reajuste será processado pelo LOCATÁRIO mediante simples apostilamento, tão logo disponível o índice aplicado para o período de 1 (um) ano, contado da data da proposta ou do último reajuste, e após verificação, pelo LOCATÁRIO, dos cálculos apresentados pelos LOCADORES.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DA PUBLICAÇÃO

8.1 O presente Contrato terá vigência por 5 (cinco) anos, a partir de **02/03/2020**, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos mediante termo aditivo, observado o interesse público, a vantajosidade da proposta e a critério do **TRT DA 10ª REGIÃO**.

8.2 Nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/1993, o LOCATÁRIO providenciará, às suas expensas, a publicação do presente Termo na Imprensa Oficial.

9. CLÁUSULA NONA - DAS SANÇÕES

9.1 Pela inexecução total ou parcial do Contrato, os LOCADORES estarão sujeitos às seguintes sanções:

9.1.1 advertência;

9.1.2 multa, equivalente a 10% (dez por cento) do valor do aluguel mensal, na hipótese de inobservância das obrigações que lhe são impostas na CLÁUSULA QUARTA e até que essas passem a ser efetivamente observadas;

9.1.3 suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

9.1.4 declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Federal enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que os LOCADORES ressarcirem a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no item anterior.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

10.1 Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderão os LOCADORES reaver o imóvel alugado.

10.2 O LOCATÁRIO poderá denunciar a locação mediante aviso por escrito aos LOCADORES, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

10.2.1 Nessa hipótese, em aderência aos artigos 4º e 54-A, § 2º, da Lei nº 8.245/1991, o LOCATÁRIO cumprirá multa correspondente a 1/12 (um doze avos) da soma dos aluguéis a pagar, com base no valor vigente, até o termo final da locação.

10.3 Com amparo parcial no art. 9º da Lei nº 8.245/1991, a locação poderá ser rescindida:

10.3.1 por mútuo acordo;

10.3.2 em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

10.3.3 em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

10.3.4 para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do LOCATÁRIO no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;

10.3.5 diante de incêndio total ou parcial que inviabilize o uso do imóvel;

10.3.6 mediante desapropriação ou interdição;

10.3.7 na hipótese de caso fortuito ou força maior.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1 Fica eleito o Foro da Justiça Federal (Seção Judiciária do Distrito Federal), com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões relacionadas com o presente Contrato que não puderem ser resolvidas pela via Administrativa.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelos LOCADORES, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

12.2 As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

12.3 Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente ficará obrigado a respeitar este Contrato.

12.3.1 Obrigam-se os LOCADORES a averbar este Contrato, junto à matrícula de cada imóvel e perante o Cartório de Imóveis competente, no prazo de 3 (três) meses, contados da data de assinatura deste Termo e prorrogáveis a critério do LOCATÁRIO, sob pena de incidir na multa prevista na SUBCLÁUSULA 9.1.2.

12.4 Ainda que não explicitadas, ficam asseguradas ao LOCATÁRIO as demais prerrogativas de Direito Público e Privado pertinentes e decorrentes deste Contrato.

12.5 Qualquer medida que implique alteração dos direitos e/ou obrigações aqui pactuadas só poderá ser adotada por meio de Termo Aditivo ao Contrato, que passará a integrá-lo para todos os efeitos, regulando as ocorrências futuras.

12.6 Responderá pela fiscalização do presente Instrumento a Secretaria de Administração - SEADM, nesta data sob responsabilidade do servidor Gilvan Silva Pereira Ramos, telefones (61) 3348-1170 e 3348-1171.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as Partes a seguir firmam o presente Contrato.

GILVAN SILVA PEREIRA RAMOS
Secretário de Administração

PAULO JOSÉ COELHO SILVA
Proprietário

MARLENE OLIVEIRA COELHO SILVA
Proprietária



Documento assinado eletronicamente por **PAULO JOSÉ COELHO SILVA**, Usuário Externo, em 27/02/2020, às 16:48, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARLENE OLIVEIRA COELHO SILVA**, Usuário Externo, em 27/02/2020, às 17:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **GILVAN SILVA PEREIRA RAMOS**, Secretário(a)



de Administração, em 27/02/2020, às 18:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.trt10.jus.br/validadorsei.htm> informando o código verificador **1377158** e o código CRC **554D87E1**.

14.0.000006728-9

1377158v1