



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

Ajuste:60-001/2025  
PROAD: 9200/2025

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA PARACATU, 304, BARRO PRETO, EM BELO HORIZONTE – MG, QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA TERCEIRA REGIÃO E A EMPRESA EMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, DESTINADO A ABRIGAR PARCIALMENTE O FÓRUM DA JUSTIÇA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE.**

**O TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA TERCEIRA REGIÃO**, CNPJ 01.298.583/0001-41, com sede na Av. Getúlio Vargas, 225, Belo Horizonte - MG, neste ato representado por sua Desembargadora Presidente, Dra. Denise Alves Horta, brasileira, portadora da Carteira de Identidade nº 381.397, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de Minas Gerais, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº254.711.606-82 conforme competência que lhe foi delegada pelo Termo de Posse nº. 28/2023, em decorrência da eleição disposta na Ata n. 15 do Egrégio Tribunal Pleno, de 19 de outubro de 2023 disponibilizada no Diário Eletrônico da Justiça do Trabalho de 20 de novembro de 2023, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e como **LOCADORA, EMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 10.286.734/0001-32, com sede na Avenida Bias Fortes 932, Conj. 201, Lourdes, Belo Horizonte - MG, neste ato representada por Gustavo Dias de Meira, brasileiro, portador da Carteira de Identidade nº MG-12.620.178, expedida pela Secretaria de Segurança Pública de Minas Gerais, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 014.870.776-96, residente e domiciliado em Nova Lima – MG, resolvem firmar o presente Contrato de Locação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, Processo de Inexigibilidade de Licitação, e-PAD nº. 48.759/2024, regido pelas Leis nº. 8.245/1991 e nº. 14.133/2021 e legislação complementar e pelas cláusulas seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO:**

O objeto do presente contrato consiste na locação do imóvel situado na Rua Paracatu, nº. 304, Bairro Barro Preto, em Belo Horizonte/MG, com área construída coberta correspondente a 8.596,62 m<sup>2</sup> (oito mil, quinhentos e noventa e seis vírgula sessenta e dois metros quadrados) e área descoberta de 650,51 m<sup>2</sup> (seiscentos e cinquenta vírgula cinquenta e um metros quadrados), destinado a abrigar parte do Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, na conformidade da proposta apresentada pela LOCADORA no âmbito do Chamamento Público nº. 03/2024 e da especificação constante do Termo de Referência relativo à contratação direta por Inexigibilidade de Licitação nº. 14/2025, Processo PROAD nº. 48.759/2025, que integra este Termo Contratual, independentemente de transcrição, para todos os fins e efeitos legais.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

### **CLÁUSULA SEGUNDA DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO:**

O imóvel objeto deste instrumento destinar-se-á ao fim específico de abrigar parcialmente o Fórum da Justiça do Trabalho de Belo Horizonte, sendo vedado ao LOCATÁRIO, sem prévia autorização da LOCADORA, dar-lhe outra destinação, bem como transferir ou ceder este contrato, sublocar, emprestar ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, a área locada, salvo previsão contida no Parágrafo Único desta Cláusula.

**Parágrafo Único:** O LOCATÁRIO poderá ceder espaço máximo de até 20% (vinte por cento) da área total do referido imóvel para funcionamento de entidades que auxiliem na prestação jurisdicional trabalhista, a exemplo da Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil – Minas Gerais e para funcionamento de instituições bancárias.

### **CLÁUSULA TERCEIRA DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL:**

A LOCADORA deverá concluir o processo de reforma do imóvel em até 3 (três) meses, contados a partir da assinatura deste ajuste, conforme proposta apresentada no âmbito do processo de Chamamento Público nº. 03/2024. Será considerada como data de conclusão da obra a data da comunicação formal da LOCADORA ao LOCATÁRIO, enviada para o endereço eletrônico [seng@trt3.jus.br](mailto:seng@trt3.jus.br).

**Parágrafo Primeiro:** A fiscalização do LOCATÁRIO fará a verificação da conclusão da reforma em até 3 (três) dias úteis a contar da comunicação da LOCADORA.

**Parágrafo Segundo:** A LOCADORA deverá reparar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da data da comunicação da irregularidade, o serviço entregue e não aceito pelo LOCATÁRIO, em virtude de incompletudes e/ou defeitos na reforma, responsabilizando-se integralmente por todas as despesas decorrentes destes reparos.

**Parágrafo Terceiro:** Para o recebimento do imóvel, o LOCATÁRIO deverá elaborar, em conjunto com a LOCADORA, em até 30 (trinta) dias corridos contados da conclusão das intervenções feitas pela LOCADORA, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições em que o imóvel se encontra no momento do recebimento e entrega das chaves.

**Parágrafo Quarto:** O Laudo de Vistoria mencionado no parágrafo anterior será analisado e conferido pela LOCADORA e pelo LOCATÁRIO e, em caso de anuência, deverá ser assinado por ambas as partes.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

**Parágrafo Quinto:** O imóvel será recebido pelos gestor e pelo fiscal do contrato, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da assinatura do Laudo de Vistoria, mediante termo de entrega das chaves que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico discriminadas na presente Cláusula.

**Parágrafo Sexto:** A LOCADORA entregará o imóvel livre e desembaraçado de qualquer ônus judicial, dentro do prazo limite constante desta Cláusula, mediante disponibilização das chaves, devendo o edifício estar acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, salvo adaptações que poderão ser realizadas pelo próprio LOCATÁRIO após o recebimento do imóvel a título de benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias.

**Parágrafo Sétimo:** Para o efetivo recebimento do imóvel, a LOCADORA deve apresentar os documentos que seguem:

- a. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;
- b. Certidões negativas referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- c. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- d. Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (artigo 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);
- e. Arquivos, preferencialmente em formato DWG (Autocad), das plantas baixas atualizadas, após a conclusão da reforma. Caso não estejam disponíveis em formato DWG, os arquivos deverão ser enviados em PDF com boa qualidade;
- f. Carta de Habite-se emitida pela prefeitura;
- g. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais (AVCB) válido.

**Parágrafo Oitavo:** Caso algum documento esteja pendente de emissão perante os órgãos competentes, a LOCADORA deverá comprovar que o processo para obtenção e/ou regularização está em andamento, para análise pelo LOCATÁRIO.

**Parágrafo Nono:** O recebimento do imóvel, com a comprovação do processo de regularização em andamento, de que trata o parágrafo anterior, não exime a LOCADORA da obrigação de obter toda documentação exigida, perante os respectivos órgãos.

**Parágrafo Décimo:** A LOCADORA será responsável por todas as providências necessárias para a obtenção dos documentos exigidos, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO, incluindo a execução de obras e a aquisição, o fornecimento e a instalação de equipamentos ou acessórios que possam ser requeridos pelos órgãos competentes.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

**Parágrafo Décimo Primeiro:** Os efeitos financeiros do contrato (pagamento do valor locatício) somente terão início após o recebimento e a entrega das chaves do imóvel.

### **CLÁUSULA QUARTA BENFEITORIAS, CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO:**

O LOCATÁRIO se obriga a conservar o imóvel conforme recebido, salvo as deteriorações naturais do uso regular e do tempo, bem assim providenciar as manutenções preventivas e corretivas, conforme disposto na Lei nº 8.245/91, exceto para aquelas manutenções sob responsabilidade da LOCADORA, conforme disposto abaixo:

- a. A LOCADORA será responsável, a partir do recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO, pela manutenção dos elevadores por um período de 1 (um) ano e, por 6 (seis) meses, pelos seguintes sistemas:
  - a.1. hidrossanitário (inspeção, reparo e substituição de componentes do sistema hidráulico e esgoto);
  - a.2. energia elétrica e lógica (fiação, painéis, quadros de distribuição, etc);
  - a.3. proteção e combate contra incêndio e pânico (inspeção, teste e manutenção de sistemas de proteção contra incêndio); e
  - a.4. sistemas construtivos em geral (inspeção e manutenção das estruturas físicas do prédio como pisos, forros, paredes, esquadrias, dentre outros).
- b. Durante toda a vigência do contrato de locação, a LOCADORA prestará manutenção na usina fotovoltaica, no sistema de reaproveitamento de água e no sistema de ar condicionado VRF.
- c. Durante toda a vigência do contrato de locação, a LOCADORA será responsável pela manutenção e reposição dos equipamentos e eletrodomésticos por ela disponibilizados, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da comunicação formal por parte do LOCATÁRIO.

**Parágrafo Primeiro:** A LOCADORA se responsabilizará pelas benfeitorias necessárias ao imóvel e pelas obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício, cabendo ao LOCATÁRIO notificar a LOCADORA sobre o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba.

**Parágrafo Segundo:** Transcorridos 30 (trinta) dias da notificação mencionada no parágrafo anterior e não iniciados os reparos necessários, o LOCATÁRIO fica autorizado a realizar os serviços, com base no preço de mercado, compensando-se no valor do aluguel mensal as despesas efetivamente realizadas, mediante sua comprovação.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

**Parágrafo Terceiro:** O LOCATÁRIO poderá, às suas expensas e mediante consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, efetuar obras que tenham por finalidade adaptar o imóvel locado ao pleno funcionamento do Tribunal, desde que estas não coloquem em risco a solidez e a segurança do imóvel.

### CLÁUSULA QUINTA DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL:

O LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel, finda a locação, no estado original em que o recebeu, livre e desembaraçado de coisas e pessoas, salvo as deteriorações naturais do uso regular e do tempo e as adaptações autorizadas pelo proprietário do imóvel, independentemente de notificação ou interpelação judicial, conforme laudo de vistoria a ser anexado a este contrato.

**Parágrafo Primeiro:** Na impossibilidade de efetuar a devolução do imóvel conforme estabelecido no parágrafo anterior e desde que comprovada evidente vantagem econômica para o LOCATÁRIO, este poderá optar por indenizar a LOCADORA pelas reformas e adaptações necessárias à devolução do imóvel locado na condição original.

**Parágrafo Segundo:** O valor indenizatório será estabelecido mediante processo de avaliação do LOCATÁRIO, preferencialmente pela Secretaria responsável pela manutenção e conservação predial, por meio de apresentação de planilha orçamentária para execução das reformas, que espelhe os valores praticados no mercado. É facultado à LOCADORA apresentação de planilha própria, para fins de negociação do valor indenizatório proposto pelo LOCATÁRIO.

**Parágrafo Terceiro:** Não havendo acordo entre as partes em relação ao valor da indenização, prevalecerá a proposta apresentada pelo LOCATÁRIO, que será limitada ao valor máximo correspondente a 02 (dois) meses do aluguel vigente à época. A indenização ocorrerá no decorrer do primeiro mês subsequente à rescisão ou ao término do prazo da locação, conforme o caso.

**Parágrafo Quarto:** A critério do LOCATÁRIO, poderá o imóvel ser devolvido à LOCADORA, sem as benfeitorias que tenham sido efetuadas pelo LOCATÁRIO, relativas a equipamentos, luminárias, letreiros, placas indicativas e outros elementos que tenham sido instalados para o funcionamento de unidades do Tribunal.

### CLÁUSULA SEXTA DO PREÇO:

O aluguel mensal fica inicialmente ajustado em **R\$383.640,63 (trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e quarenta reais e sessenta e três centavos)**, vencendo-se no último dia de cada mês.

**Parágrafo Primeiro:** O valor mensal da locação



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

corresponde a R\$ 43,00/m<sup>2</sup> (quarenta e três reais por metro quadrado), para as áreas cobertas, e, para as áreas descobertas, foi aplicado um fator de ponderação de 50% (cinquenta por cento), resultando no valor de R\$ 21,50/m<sup>2</sup> (vinte e um reais e cinquenta centavos por metro quadrado), em consonância com os preceitos da NBR 14653-2 e da NBR 12721.

**Parágrafo Segundo:** Para fins de cálculo do valor da locação por m<sup>2</sup> (metro quadrado), foram consideradas as áreas cobertas dos pavimentos, excetuando-se caixa d'água e casa de máquinas, e a área descoberta do 4º (quarto) pavimento, totalizando o que segue:

- a. área coberta: 8.596,62 m<sup>2</sup>;
- b. área descoberta: 650,51 m<sup>2</sup>.

**Parágrafo Terceiro:** O valor contratado considera todos os custos diretos e indiretos, impostos, taxas, licenças e contribuições sociais decorrentes da locação e de responsabilidade da LOCADORA. Quando do pagamento do valor da locação, serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores.

**Parágrafo Quarto:** Após a conclusão da reforma e posterior atualização do Habite-se e da Matrícula do imóvel com as novas metragens dos pavimentos que serão alterados, LOCADORA e LOCATÁRIO deverão ajustar o novo valor do aluguel, baseando-se na metragem de área final a ser informada nos documentos atualizados. Caso a metragem prevista na matrícula atualizada seja inferior à constante deste contrato, o LOCATÁRIO deverá ser ressarcido, retroativamente, em valor corrigido pelo mesmo índice de reajuste da locação. Por outro lado, a fim de não gerar dificuldades à execução orçamentária, a LOCADORA renuncia ao recebimento de eventual diferença retroativa, caso a metragem da matrícula atualizada seja superior àquela prevista neste ajuste. Para o ajuste do valor locatício a que se refere este parágrafo, não será necessária a elaboração de novo laudo de avaliação, sendo utilizado, para os respectivos cálculos, os valores de m<sup>2</sup> (metro quadrado) vigentes na contratação.

**Parágrafo Quinto:** Ficarão a cargo do LOCATÁRIO as despesas de água e esgoto, energia elétrica e seguro do imóvel, inexistindo pagamento de taxa de condomínio.

### CLÁUSULA SÉTIMA DO REAJUSTE:

O valor locatício mensal será reajustado anualmente, contando-se o prazo da data do orçamento estimado (27/02/2025), pela variação do índice do IGP-M da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei nº 10.192/2001, ou de outro índice que passe a substituí-lo, sem prejuízo da necessária negociação pelo gestor com vistas à obtenção de condição mais vantajosa ao Tribunal.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

**Parágrafo Único:** O valor mensal locatício poderá ser revisto com respaldo em laudo de avaliação oficial que reflita os preços de mercado, nas seguintes situações:

- a. caso a variação do indexador adotado resulte em um reajuste desproporcional em relação ao preço médio de mercado da locação; e
- b. após o período de 03 (três) anos de vigência do contrato.

### CLÁUSULA OITAVA DO PAGAMENTO:

O presente contrato somente terá efeitos financeiros para fins de pagamento de alugueis e qualquer outro tipo de despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega das chaves pela LOCADORA e do recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO.

**Parágrafo Primeiro:** O aluguel vencerá no último dia de cada mês e deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil subsequente ao mês vencido, mediante depósito bancário na Conta Corrente indicada pela LOCADORA, em seu nome.

**Parágrafo Segundo:** A locação se sujeita aos preceitos das Leis nº. 8.245/91 e nº. 14.133/2021, sendo certo que o LOCATÁRIO não pagará quaisquer despesas a título de intermediação ou corretagem em decorrência da locação.

**Parágrafo Terceiro:** Qualquer pedido de alteração da conta corrente da LOCADORA, para fins de pagamento, deverá ser comunicado expressamente à Secretaria de Liquidação de Despesas (SELD) do LOCATÁRIO, observando-se o prazo limite para quitação do valor locatício, sendo vedada a indicação de múltiplas contas, para fins de escolha do LOCATÁRIO sobre qual delas deverá recair o respectivo crédito.

**Parágrafo Quarto:** Se, quando da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de situação regular junto à SRFB/PGF, ao FGTS, à Justiça do Trabalho (CNDT), ao TCU, ao CNJ, à CGU/CEIS, ao SICAF e ao CADIN, apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada, a LOCADORA será notificada pela Secretaria de Liquidação de Despesas (SELD) do LOCATÁRIO para regularizar a documentação ou indicar o fato impeditivo do cumprimento da obrigação, no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de restar caracterizado o descumprimento do contrato, punível com as sanções previstas no art. 156 da Lei nº. 14.133/2021.

**Parágrafo Quinto:** Ocorrendo atraso no pagamento, por motivo a que não tiver dado causa e para o qual não tenha contribuído a LOCADORA, o LOCATÁRIO, quando do respectivo pagamento, fará incidir juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, apurados de forma simples e *pro rata die*,



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

e, após decorridos mais de 30 (trinta) dias, atualizará o valor devido com base no índice mensal do IPC-A/IBGE, *pro rata die*.

**Parágrafo Sexto:** O LOCATÁRIO se reserva o direito de descontar do pagamento os eventuais débitos da LOCADORA, inclusive relacionados a multas, inexecução parcial, danos e prejuízos contra terceiros, observando o devido processo administrativo.

**Parágrafo Sétimo:** Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

### **CLÁUSULA NONA DA VIGÊNCIA:**

O presente contrato tem vigência de 05 (cinco) anos, contados da data do recebimento do objeto, podendo ser prorrogado sucessivamente, na conveniência das partes, respeitada a vigência máxima decenal, nos termos do art. 9º da Instrução Normativa SEGES/ME nº. 103/2022.

**Parágrafo único:** Não havendo interesse em prorrogar o contrato, fica a LOCADORA obrigada a dar ciência ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término do prazo de vigência.

### **CLÁUSULA DÉCIMA DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:**

As despesas com o presente contrato correrão à conta dos recursos orçamentários próprios, por meio das verbas PTRES 168029- 339039 e Nota de Empenho 2025NE523, emitida em 21.03.2025 pelo LOCATÁRIO.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:**

O LOCATÁRIO se obriga a:

- a. Cumprir, integralmente, as obrigações atribuídas ao LOCATÁRIO pelo art. 23 da Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991;
- b. Proporcionar à LOCADORA todas as informações e esclarecimentos solicitados, bem assim prover todas as facilidades, de forma a possibilitar o bom cumprimento de suas obrigações contratuais;
- c. Proporcionar o acesso dos profissionais às suas dependências para execução dos serviços, mediante prévia e expressa autorização;
- d. Promover o pagamento das despesas de água e esgoto, energia elétrica e seguro do imóvel, inexistindo pagamento de taxa de condomínio;
- e. Promover os pagamentos dentro do prazo e nas condições ajustadas;
- f. Exercer a fiscalização e o acompanhamento da execução deste contrato;



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

- g. Elaborar, em conjunto com a LOCADORA, laudo de vistoria, a ser assinado pelas partes, previamente ao recebimento do imóvel, e, também, ao final da vigência da locação ou em caso de rescisão.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA OBRIGAÇÕES DA LOCADORA:**

A LOCADORA se obriga a:

- a. Cumprir, integralmente, as obrigações atribuídas à LOCADORA pelo art. 22 da Lei nº. 8.245, de 18 de outubro de 1991;
- b. Entregar o imóvel nas condições em que se encontra, livre e desembaraçado de qualquer ônus judicial;
- c. Promover todos os reparos e manutenções decorrentes de suas obrigações legais (art. 22 da Lei nº. 8.245/1990), bem como daquelas apontadas especificamente na Cláusula Quarta deste instrumento - Das Benfeitorias, Conservação e Manutenção;
- d. Manter, durante todo o período de vigência contratual, as condições de regularidade exigidas no momento da contratação, em especial:
- 1) regularidade fiscal federal (art. 193, Lei nº. 5.172/66);
  - 2) regularidade com a Seguridade Social (INSS – art. 195, § 3º, CF 1988);
  - 3) regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS – art. 2º, Lei nº. 9.012/95);
  - 4) regularidade perante o CADIN (art. 6º, III, da Lei nº. 10.520/2002 e Acórdãos do TCU nº. 1134/2017 – Plenário; 2927/2010 – Plenário; 445/2009 – Plenário; 7832/2010 – 1ª Câmara; e 6246/2010 - 2ª Câmara);
  - 5) regularidade trabalhista – CNDT (Lei nº. 12.440/11);
  - 6) declaração de cumprimento aos termos da Lei nº. 9.854/99 (Proteção ao Trabalho do Menor); e
  - 7) verificação de eventual proibição para contratar com a Administração por meio de consulta nos seguintes sistemas:
    - 7.1 Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS (<http://www.portaltransparencia.gov.br>);
    - 7.2 lista de Inidôneos do Tribunal de Contas da União (<http://portal2.tcu.gov.br>);
    - 7.3 Sistema de Cadastro Unificado de Fornecedores – SICAF;
    - 7.4 Conselho Nacional de Justiça – CNJ (<http://www.cnj.jus.br>).

**Parágrafo Primeiro:** Ocorrendo hipótese de alienação do imóvel ora locado, durante a vigência contratual, obriga-se a LOCADORA a fazer constar, na documentação pertinente, a existência deste contrato, para que o adquirente o respeite e cumpra, em todas as suas cláusulas e condições, nos termos do disposto no artigo 8º da Lei nº. 8.245/1991.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

**Parágrafo Segundo:** Prevalecendo as obrigações apontadas neste contrato, serão considerados, adicionalmente, os deveres da LOCADORA e do LOCATÁRIO dispostos na SEÇÃO IV da Lei nº. 8.245/91.

**Parágrafo Terceiro:** A LOCADORA declara ter conhecimento e ciência das normas anticorrupção existentes no Brasil, em especial das Leis nº. 12.846/2013 e nº. 8.429/1992, e se compromete a cumpri-las por seus sócios ou dirigentes, bem como exigir o seu cumprimento pelos colaboradores e terceiros por elas contratados.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS:**

As PARTES, por si e por seus colaboradores, obrigam-se a atuar no presente contrato em conformidade com as disposições contidas na Lei nº. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD), atentando se à boa-fé e aos princípios de proteção de dados pessoais elencados no art. 6º dessa Lei: finalidade, adequação, necessidade, livre acesso, qualidade dos dados, transparência, segurança, prevenção, não discriminação, responsabilização e prestação de contas, observando se, em especial:

- a. Como parte da execução do contrato, armazenar, coletar, tratar ou, de qualquer outra forma, processar dados pessoais na categoria de Controlador para Operador, no sentido dado pela LGPD. O tratamento desses dados prescinde de consentimento do Titular (art. 7º, III), inclusive para eventual compartilhamento (art. 26, § 1º, IV, c/c art. 27, III), e a sua utilização ficará limitada às atividades decorrentes da execução contratual ou de obrigações legais, sob pena de incidência das sanções legais e das Previstas neste instrumento, além da responsabilização administrativa, civil e criminal, observado o devido processo que assegure a ampla defesa e o contraditório;
- b. Adotar as medidas de segurança técnicas, jurídicas e administrativas aptas a proteger os dados pessoais repassados em razão da execução contratual, respondendo administrativa e judicialmente, civil e criminalmente em caso de causarem danos patrimoniais, morais, individuais e/ou coletivos, aos titulares dos dados pessoais utilizados em inobservância à LGPD.

**Parágrafo Único:** Para a execução do objeto deste contrato, em observância ao disposto na Lei nº. 13.709/2018 (LGPD), na Lei Complementar nº. 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal) e na Lei Federal nº. 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação) e ao princípio da transparência, a LOCADORA e seus representantes ficam cientes do acesso e da divulgação, por este CONTRATANTE, de seus dados pessoais, tais como número do CPF, RG, estado civil, endereço comercial, endereço residencial e endereço eletrônico.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA DA SUSTENTABILIDADE:

Os serviços prestados deverão se pautar sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo Tribunal Regional do Trabalho 3ª Região, em especial às orientações contidas no Guia de Contratações Sustentáveis da Justiça do Trabalho, do Conselho Superior da Justiça do Trabalho (CSJT).

**Parágrafo único:** Seguindo orientação da Resolução CNJ nº 400/2021, art. 21, observar-se-á, nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade jurisdicional, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA DAS PENALIDADES:

Garantida a ampla e prévia defesa e o contraditório, à LOCADORA, no caso de descumprimento das obrigações pactuadas, poderão ser aplicadas, cumulativamente, as penalidades previstas na Lei nº. 14.133/2021 e as constantes deste instrumento, a saber:

- a. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;
- b. Multa moratória de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso, calculada sobre o valor mensal da locação, a ser aplicada na hipótese de atraso injustificado de até 30 (trinta) dias no cumprimento dos prazos previstos neste instrumento;
- c. Multa por inexecução contratual parcial de até 15% (quinze por cento), calculada sobre o valor mensal da locação, a ser aplicada na hipótese de atraso injustificado superior a 30 (trinta) dias e nos demais casos de inexecução parcial;
- d. Multa por inexecução contratual total de 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor mensal da locação, a ser aplicada para a hipótese de rescisão contratual por culpa da LOCADORA;
- e. Multa por atraso injustificado na entrega do imóvel ao LOCATÁRIO, no prazo e nos termos acordados neste instrumento, de até 10% (dez por cento) do valor mensal da locação.

**Parágrafo Primeiro:** A LOCADORA estará sujeita à aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nos termos previstos no art. 156 da Lei nº.14.133/2021.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

**Parágrafo Segundo:** A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

**Parágrafo Terceiro:** As penalidades pecuniárias descritas, aplicadas após regular processo administrativo em que sejam garantidos o contraditório e a ampla defesa, poderão ser descontadas dos pagamentos eventualmente devidos pelo LOCATÁRIO ou ainda, quando for o caso, cobradas judicialmente.

**Parágrafo Quarto:** Os atrasos não comunicados ao tempo da ocorrência do fato impeditivo do cumprimento da obrigação e não devidamente fundamentados serão considerados como injustificados, ficando a critério do LOCATÁRIO a aceitação das justificativas apresentadas.

**Parágrafo Quinto:** Serão considerados injustificados atrasos não comunicados contemporaneamente à ocorrência do fato impeditivo do cumprimento da obrigação ou indevidamente fundamentados, ficando a critério do LOCATÁRIO a aceitação das justificativas apresentadas.

**Parágrafo Sexto:** Nos termos da Lei nº. 12.846/2013, a LOCADORA estará sujeita à responsabilização objetiva administrativa e civil pela prática de atos lesivos previstos na referida Lei contra a administração pública, nacional e estrangeira, praticados em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não.

**Parágrafo Sétimo:** Não havendo prejuízo para o LOCATÁRIO, as penalidades pecuniárias referidas nesta Cláusula poderão ser transformadas em outras de menor gravidade, em observância aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA DA FISCALIZAÇÃO:**

Atuará como gestor deste ajuste, nos termos da Instrução Normativa TRT nº. 07/2013 e do art. 117 da Lei nº. 14.133/2021, o Diretor de Administração do LOCATÁRIO e, na condição de gestor suplente eventual, seu substituto legal.

**Parágrafo Primeiro:** A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada pela Secretária de Engenharia e, na condição de fiscal suplente eventual, seu substituto legal.

**Parágrafo Segundo:** Caberá ao fiscal do presente contrato verificar e, havendo conformidade, encaminhar a documentação relativa às despesas acessórias da locação, como energia elétrica, serviços de água e esgoto, dentre outros, às secretarias vinculadas à Diretoria de Orçamento e Finanças (DOF) do LOCATÁRIO para liquidação e pagamento, observados os termos contratuais.



## TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO

**Parágrafo Terceiro:** O modelo de gestão deste contrato, discriminado no item 7 do Termo de Referência, deverá ser observado integralmente pelas partes contratantes.

**Parágrafo Quarto:** As comunicações entre o LOCATÁRIO e a LOCADORA deverão ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

**Parágrafo Quinto:** O LOCATÁRIO poderá convocar representante da LOCADORA para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

**Parágrafo Sexto:** O exercício da gestão e da fiscalização pelo LOCATÁRIO não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA enquanto proprietária do imóvel.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA DA EXTINÇÃO:**

O contrato estará rescindido de pleno direito no caso de desapropriação, incêndio ou acidente que destrua total ou parcialmente o imóvel locado, independentemente de intimação judicial ou extrajudicial. Se o imóvel se tornar imprestável para o uso do LOCATÁRIO, por qualquer evento que venha a tornar impossível a continuidade da locação, considerar-se-á rescindido o contrato, de pleno direito, sem que seja devido o pagamento de multa de qualquer espécie ou quaisquer despesas não previstas neste ajuste.

**Parágrafo Primeiro:** O contrato poderá ser rescindido antes de seu término pelo LOCATÁRIO, sem a incidência de qualquer ônus adicional para este, devendo, para tanto, ser notificada a LOCADORA com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, respondendo o LOCATÁRIO apenas pelos alugueis até a efetiva entrega das chaves, desde que já tenham sido cumpridas todas as demais responsabilidades assumidas com o retorno do imóvel ao seu estado original, conforme Laudo de Vistoria inicial, que fica fazendo parte integrante deste contrato.

**Parágrafo Segundo:** O contrato poderá ser rescindido pelo LOCATÁRIO no caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta à LOCADORA, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, sem qualquer ônus para o LOCATÁRIO.

### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA DO FORO:**

Fica eleito o Foro da Justiça Federal desta Capital, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato.



**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 3ª REGIÃO**

Para constar, e como prova deste ajuste, foi lavrado o presente, que, depois de lido e achado conforme, foi assinado pelas partes contratantes, extraindo-se cópias necessárias para documento e controle, fazendo-se publicar no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei nº. 14.133/2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 8º, §2º, da Lei nº. 12.527/2011 c/c o art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto nº. 7.724/2012.

Belo Horizonte, **26 de março de 2025.**

**TRIBUNAL REGIONAL DO  
TRABALHO DA TERCEIRA REGIÃO**  
Desembargadora Denise Alves Horta  
Presidente

**EMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS  
LTDA**  
Gustavo Dias de Meira  
Locadora