



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO



ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO N.º __ CELEBRADO ENTRE A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO E _____, PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE SÃO GONÇALO DO AMARANTE.

LOCATÁRIO: A UNIÃO, por intermédio do TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 7ª REGIÃO inscrito no CNPJ sob o n.º 03.235.270/0001-70, com sede na Avenida Santos Dumont, nº 3384 – CEP: 60.150-162 neste ato representada por _____

LOCADOR: _____ inscrita no CNPJ n.º _____, com sede na _____, neste ato representada por seu _____, o Sr. _____, CPF n.º _____, conforme a representação legal que lhe é outorgada por Contrato Social.

Os **CONTRATANTES** celebram o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, conforme autorização proferida no **PROAD Nº. 111/2021**, em observância às disposições da Lei nº 8.245/1991 e da Lei nº. 8.666/1993, mediante as cláusulas e condições que seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO/DESTINAÇÃO

- 1.1. O objeto da presente contratação é a locação de com área total de ___ m², sendo ___ m² de área construída, destinado a abrigar a Vara do Trabalho de São Gonçalo do Amarante.
- 1.2. O Imóvel, objeto do presente CONTRATO está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da ___ Zona, da Comarca _____, Matrícula _____, situado na Rua _____, nº _____, Bairro, São Gonçalo do Amarante, Ceará.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DISPENSA DE LICITAÇÃO OU INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

- 2.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a *"locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia"*

OU

2.1. O presente Contrato é formalizado com fundamento no art. 25, *caput*, da Lei nº 8.666/1993, o qual autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação quando restar comprovado que o imóvel é o único apto a atender as necessidades da Administração Pública

CLÁUSULA TERCEIRA - DA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Antes da ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO será elaborado e assinado por ambas as partes, um "TERMO DE VISTORIA" que fará parte integrante deste instrumento, sobre as condições de conservação do imóvel, que servirá de base para comparação com o "TERMO" a ser feito, quando da devolução do imóvel.

3.2. O LOCATÁRIO realizará a ocupação do IMÓVEL com autonomia na utilização dos espaços que lhe forem destinados, sendo responsável pela conservação dos espaços comuns.

3.3. O IMÓVEL será disponibilizado no prazo de até 15 dias, contados da assinatura do CONTRATO, após a realização de eventuais adaptações técnicas, se for o caso.

CLÁUSULA QUARTA – DO RECEBIMENTO E DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O IMÓVEL objeto deste CONTRATO será entregue ao LOCATÁRIO em conformidade com a descrição das condições gerais do bem, constante no TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA, que é parte integrante deste CONTRATO DE LOCAÇÃO.

4.2. O LOCATÁRIO obriga-se a conservar o IMÓVEL e devolvê-lo nas mesmas condições recebidas, ressalvados os desgastes naturais decorrentes do uso regular;

4.3. Ao término da locação, a entrega das chaves só será processada após vistoria de saída, mediante a exibição dos comprovantes de quitação de todos os tributos, taxas e despesas de responsabilidade do LOCATÁRIO, firmando conjuntamente o respectivo TERMO DE VISTORIA DE DEVOLUÇÃO do IMÓVEL, devendo constar em termo específico a ocorrência de situação que impeça a restituição do bem ao LOCADOR, ficando, neste caso, o LOCATÁRIO compelido a pagar os aluguéis e os encargos que forem vencendo, desde que o LOCADOR não tenha contribuído para o impedimento de restituição do imóvel no prazo acordado.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

5.1.1. As estipuladas no artigo 23 da Lei nº 8.245/91;

5.1.2. Manter sob sua titularidade as tarifas públicas de energia, gás, telefone, as despesas ordinárias de condomínio e demais que se façam necessárias ao uso do IMÓVEL;

5.1.3. Disponibilizar o acesso e verificação de informações e documentos relacionados com a execução do objeto contratual;

5.1.4. Notificar por escrito o LOCADOR da necessidade de execução de obras no IMÓVEL locado sob sua responsabilidade.

5.2. SÃO DIREITOS DO LOCATÁRIO:

5.2.1. O LOCATÁRIO poderá adaptar o imóvel para atender às necessidades precípua dos seus serviços, desde que não lhe afete as características.

5.2.2. O LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do Imóvel locado, até que seja devidamente indenizado, pela execução de Benfeitorias, a saber:

- a) Necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las, ele próprio;
- b) Úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

5.2.3. O LOCATÁRIO se reserva no direito exclusivo de retirar todas as instalações que forem adicionadas ao imóvel para sua adequação, exceto aquelas de natureza estrutural. Todos os elementos a retirar e a permanecer quando da desocupação encontrar-se-ão relacionados em inventário específico, também assinado por ambas as partes

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. SÃO OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

6.1.1. As estipuladas no artigo 22 da Lei nº 8.245/1991;

6.1.2. Designar formalmente, por ocasião da assinatura do CONTRATO, mediante comunicação escrita, PREPOSTO(s) e substituto(s) eventual(is) responsável(is) por representar o LOCADOR para Gestão Administrativa da Contratação;

6.1.3. Manter, durante toda a execução do CONTRATO, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

6.1.4. Pagar tributos que venham a recair sobre o IMÓVEL locado, durante todo o período de vigência do presente CONTRATO e de suas prorrogações, cujos valores já estarão incluídos no preço do aluguel pactuado;

6.1.5. Assegurar ao LOCATÁRIO o direito de preferência na aquisição do IMÓVEL locado, nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245/1991, que deverá ser exercido no prazo de 30 (trinta) dias, após o recebimento de comunicação formal do LOCADOR, abatendo parte do valor pago pela adaptação do valor venal do imóvel;

6.1.6. Responder as notificações feitas pelo LOCATÁRIO acerca de pedidos de reparações e autorizações de benfeitorias no IMÓVEL locado, assim como de defeitos anteriores à locação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do primeiro dia útil seguinte ao recebimento da notificação;

6.1.7. Responder pelos vícios anteriores à locação;

6.1.8. Fornecer recibos com a descrição completa dos valores pagos pelo LOCATÁRIO;

6.1.9. Realizar, antes da entrega do imóvel ao LOCATÁRIO, as adaptações necessárias para utilização.

6.1.10. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIO.

6.2. O LOCADOR deverá franquear o acesso ao Imóvel durante a realização das adaptações necessárias, para acompanhamento dos serviços.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

7.1. A Gestão e a Fiscalização da contratação caberão aos representantes do LOCATÁRIO especialmente designados, mediante Portaria. Nos impedimentos e afastamentos legais deste, suas funções serão desempenhadas por seus respectivos substitutos.

7.1.1. A Administração poderá alterar a designação dos Gestores e Fiscais, quando conveniente, sendo consignado formalmente nos autos mediante portaria e comunicado ao LOCADOR, sem necessidade de elaboração de Termo Aditivo.

7.2. Em qualquer das hipóteses acima previstas, caberá ao Gestor/Fiscal do CONTRATO comunicar ao LOCADOR a sua designação.

7.3. Os Gestores e Fiscais designados exercerão, de forma segregada, as atribuições previstas na **Resolução TRT7 n°. 08/2019**, e tudo o mais que for necessário visando o adequado acompanhamento e fiscalização da execução contratual, devendo ainda providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer.

7.4. As decisões e providências que ultrapassem a competência dos Gestores e Fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.

7.5. A Gestão e a Fiscalização de que trata este item não excluem nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em coresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei n° 8.666/93.

7.6. Ao Fiscal do CONTRATO competirá administrar a execução do mesmo, atestar a respectiva Nota Fiscal para efeito de pagamento, bem como providenciar as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratemplos que porventura venham a ocorrer.

7.7. A ação de fiscalização não exonera a Contratada de suas responsabilidades contratuais.

7.8. Compete ao LOCADOR manter PREPOSTO, aceito pelo LOCATÁRIO, para representá-lo na execução do Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – DO VALOR CONTRATADO

8.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de RS _____ referente ao aluguel, que terá vencimento a partir do 31º (trigésimo primeiro) dia após a entrega do imóvel ao LOCATÁRIO, com o valor anual de R\$ _____

8.2. É de responsabilidade do LOCADOR o pagamento dos encargos tributários que incidam ou venham a incidir sobre o IMÓVEL, como IPTU.

8.3. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento de encargos com a conservação do IMÓVEL, tais como despesas ordinárias de condomínio, energia, telefone, taxas sanitárias de dedetização, podendo o LOCADOR, a qualquer momento, pedir a comprovação do pagamento de tais encargos;

CLÁUSULA NONA – DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado na conta bancária fornecida pela empresa, em até 03 (três) dias úteis após o recebimento definitivo, condicionado ao recebimento do recibo, ocasião em que este Tribunal verificará a regularidade com a **Fazenda Federal** (Tributos e Contribuições Federais e Dívida Ativa da União e INSS), com a **Fazenda Municipal, o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS)**, bem como a regularidade trabalhista, mediante **Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**.

9.2. A comprovação da regularidade fiscal poderá ser obtida por este órgão através de consulta ao SICAF ou aos sítios em que o órgão responsável pela emissão do documento disponibilizar as informações respectivas.

9.3. Caso seja constatada alguma irregularidade no **RECIBO** este será devolvido ao LOCADOR para as necessárias correções, com as informações que motivaram sua rejeição, contando-se o prazo para pagamento da data da sua reapresentação.

9.4. Considera-se como efetivo pagamento o dia da entrega da ordem bancária na respectiva unidade bancária.

9.5. Quando da ocorrência de eventuais atrasos de pagamento provocados exclusivamente pelo LOCATÁRIO, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação das seguintes fórmulas:

$$I = \frac{(TX/100)}{365}$$

EM = I x N x VP, onde:

I = Índice de atualização financeira;

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual;

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento.

VP = Valor da parcela em atraso.

10. DO REAJUSTE:

10.1. Será admitido o reajuste do valor locatício mensal, em contrato com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação do (*Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M ou Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI*), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela *Fundação Getúlio Vargas – FGV*, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste, ou da data do último reajuste, para os subsequentes.

10.2. Para efetivação do reajuste deverá ser adotada a seguinte fórmula:

Fórmula de cálculo:

$$Pr = P + (P \times V)$$

Onde:

Pr = preço reajustado, ou preço novo;

P = preço atual (antes do reajuste);

V = variação percentual obtida na forma do item 1 desta cláusula, de modo que (P x V) significa o acréscimo ou decréscimo de preço decorrente do reajuste.

10.3. Os reajustes deverão ser precedidos de solicitação do LOCADOR.

Caso o LOCADOR não solicite tempestivamente o reajuste e prorrogue o contrato sem pleiteá-lo, ocorrerá a preclusão do direito.

Também ocorrerá a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

10.4. O reajuste terá seus efeitos financeiros iniciados a partir da data de aquisição do direito do LOCADOR, nos termos do item 12.1 desta cláusula.

10.5. Quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, bem como a superveniência de disposições legais, quando ocorridas após a data da apresentação da proposta, de comprovada repercussão nos preços contratados, serão revisados mediante Termo Aditivo, para mais ou para menos, conforme o caso.

10.6. O percentual final do reajuste não poderá ultrapassar o percentual limite de crescimento da despesa pública para o exercício, fixado nos termos do novo regime fiscal instituído pela Emenda Constitucional nº 95, de 15/12/2016.

10.7. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por APOSTILAMENTO, salvo se coincidente com TERMO ADITIVO para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.

10.8. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR deverá aceitar negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da execução deste CONTRATO correrão à conta da Rubrica _____ constante da Atividade **15.108.02.061.0571.4256.0023 - APRECIÇÃO DE CAUSAS NA JUSTIÇA DO TRABALHO**, Nota de Empenho _____

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS RETENÇÕES DE IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES FONTE

12.1. Os pagamentos a serem efetuados em favor do LOCADOR, a depender se Pessoa Jurídica ou se Física, estarão sujeitos, no que couber, às retenções na fonte nos seguintes termos:

12.2. Do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição para Seguridade Social - COFINS e da contribuição para o PIS/PASEP, na forma da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11 de janeiro de 2012, conforme determina o art. 64 da Lei nº 9.430, de 27/12/1996 e alterações;

ou

12.2. Do Imposto de Renda Pessoa Física – IRPF, cuja alíquota efetiva dependerá do valor do aluguel contratado, em conformidade com o disposto no art. 22, inciso VI, e § 1º, da Instrução Normativa RFB nº 1.500, de 29/10/2014.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

13.1. O prazo de vigência do CONTRATO é de **36 (trinta e seis) meses**, de sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos da lei.

13.2. A prorrogação do presente CONTRATO dependerá do interesse de ambas as partes, condicionado ao valor de mercado da Locação.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA - DA RESCISÃO

14.1. O LOCATÁRIO poderá considerar rescindido o contrato firmado com o LOCADOR, caso ocorram os seguintes motivos:

- a) Descumprimento das cláusulas contratuais;
- b) Cumprimento irregular das cláusulas pactuadas;

c) Razões de interesse público de alta relevância e amplo conhecimento, justificados e determinados pela autoridade máxima da esfera administrativa do LOCATÁRIO, exaradas no processo administrativo a que se refere o Contrato;

d) Atraso superior a 60 (sessenta) dias além do prazo previsto no item 1.2 da Cláusula Terceira, na conclusão dos serviços de adaptação ou em seu refazimento em caso de execução insatisfatória ou em desacordo com as especificações devidamente apontadas pelo LOCATÁRIO;

e) A ocorrência de caso fortuito ou de força maior regularmente comprovada, impeditiva da execução do CONTRATO;

14.2. Nas ocorrências acima previstas, o LOCADOR fica desobrigado de qualquer recebimento além das parcelas já vencidas.

14.3. Além das situações previstas no Item 14.1 desta Cláusula, o LOCATÁRIO poderá, por seu interesse, promover a Rescisão contratual antes do término de sua vigência, devendo comunicar formalmente ao LOCADOR, no mínimo, com 90 (noventa) dias de antecedência, ficando desobrigada de qualquer pagamento de multa, permanecendo apenas a obrigação relativa ao pagamento de todas as parcelas vincendas.

14.4. Ao término do CONTRATO, não havendo renovação, o LOCATÁRIO terá 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel, cabendo-lhe, entretanto, nesse período, pagar o aluguel pactuado.

14.5. Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES

15.1. Este CONTRATO pode ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei n.º 8.666/93, desde que haja interesse do LOCATÁRIO, com a apresentação das devidas justificativas, incluindo a possibilidade de redução na quantidade de salas/vagas de garagem locadas.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO À PROPOSTA

16.1. O presente CONTRATO é celebrado com Dispensa de licitação e tem por fundamento o art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666/93, o artigo 47-A da Lei nº 12.462/2011, a Lei nº 8.245/91 e o Código Civil, vinculando-se aos termos constantes do processo nº XXX.XXX/XXXX-X e à proposta do LOCADOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Federal, no Foro da cidade de

XXXXXXXX, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja salvo nos casos previstos no art. 102, inciso I, alínea "d", da Constituição Federal.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes, LOCATÁRIO e LOCADOR, e pelas testemunhas abaixo.

Fortaleza (CE), ____ , _____ de 2021.

LOCATÁRIO

LOCADOR

TESTEMUNHAS