



Contrato n° 16/2013 para locação de imóvel comercial, celebrado entre a **União**, através da Justiça Federal de Primeira Instância – Seção Judiciária no Estado de Rondônia e **José Antônio Barroso**.

LOCATÁRIO: União, por intermédio da Justiça Federal de Primeira Instância – Seção Judiciária de Rondônia, registrada no CNPJ/MF n.º 05.429.264/0001-89, localizada na Av. Presidente Dutra, 2203, Baixa União, Porto Velho/RO, neste ato representada pelo Diretor da Secretaria Administrativa **Waldirney Guimarães de Rezende**, conforme Portaria de Delegação 132/2013-DIREF.

LOCADOR: José Antônio Barroso, CPF n.º 218.208.130-53, Cédula de Identidade n.º 6013548083 – SSP/RS, brasileiro, casado, comerciante, residente na Rua Juscelino Kubitschek n.º 223, Centro, Vilhena/Rondônia, CEP-76980-000.

Nesta data, as partes acima qualificadas celebram o presente contrato, decorrente do **Processo Administrativo n.º 402/2012-JFRO**, observados os preceitos da Lei N. 8.666/93 e alterações, em especial seu art. 24-X, mediante as seguintes cláusulas e condições.

I - DO OBJETO

Pelo presente contrato, o Locador dá em locação ao Locatário, transferindo-lhe a posse direta, o imóvel comercial localizado na Avenida Brigadeiro Eduardo Gomes, 1196, em Vilhena, Estado de Rondônia, sendo erguido sobre dois lotes de 450 m² cada.

§ 1º – O imóvel servirá de Sede à Subseção Judiciária de Vilhena/RO.

§ 2º - No ato da assinatura deste termo, o imóvel encontra-se sendo construído pelo Locador, na forma definida pelo Projeto Básico em anexo, disponibilizado pelo Locatário, conforme Cláusula III.

II - DO FUNDAMENTO LEGAL

O presente contrato, muito embora sendo instituto de direito privado, submete-se às regras de direito público, na forma da Lei n.º 8.666/93, art. 62, §3º, inciso I. Fundamenta, ainda, a presente contratação:

- Lei n.º 8.666, de 21.06.1993. art. 24-X;
- Lei n.º 12.011, de 04.08.2009;
- Lei n.º 8.245, de 18.10.1991;
- Processo Administrativo n.º 402/2012 – JFRO.
- Contrato de Promessa de Locação firmado entre as partes.

III - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE LOCAÇÃO

O **contrato de locação** foi firmado entre as partes em decorrência do disposto no **Contrato de Promessa de Locação** e sem prejuízo à continuidade da obra de que tratou a Promessa



de locação, a qual segue sob ônus e responsabilidade do Locador, e nas seguintes condições:

- a. Que a obra esteja sendo construída com a velocidade e qualidade esperadas, atendendo às exigências legais, de modo a não comprometer as especificações do Projeto Básico fornecido pelo Locatário e o seu prazo de entrega.
- b. Que o locador conclua, até o dia **05 de julho de 2013, 80%** (oitenta por cento) da obra sob sua responsabilidade e conclua **100%** (cem por cento) da obra até **05 de agosto de 2013**, na forma descrita no Projeto Básico em anexo, em todos os casos informando por escrito ao locatário a conclusão de cada etapa aqui citada, para que este realize a vistoria, acompanhado pelo locador, e ateste a efetiva conclusão da etapa ou da obra no prazo devido através do **Termo de Vistoria**.
- c. Que sejam cumpridas pelo Locador, na construção do imóvel, as exigências do Corpo de Bombeiros e dos órgãos municipais, estaduais e federais.
- d. Que o Locador responsabilize-se por todos os custos do empreendimento, como fornecimento de material e mão de obra, taxas, licenças, obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, segurança do trabalho, respondendo pela sua qualidade e solidez;
- e. Que o Promitente Locatário, durante a execução dos serviços, seja consultado para eventual necessidade de modificar algum detalhe do Projeto Básico, ou para esclarecer divergências ou dúvidas porventura neles existentes;
- f. Que, ao término do prazo definido na alínea 'b' para conclusão do serviço, o Locador providencie, às suas expensas, a limpeza do ambiente, retirada do entulho, desmontagem do canteiro de obras, entregando as chaves ao Locatário;
- g. Que seja permitido ao Promitente locatário vistoriar periodicamente a construção, de modo a verificar se está obedecendo aos ditames do Projeto Básico fornecido;
- h. Que seja informado ao Promitente locatário, formalmente, a conclusão da obra, na forma aqui definida;
- i. Que, concluída a obra, seja imediatamente providenciado pelo Locador o 'Habite-se' junto ao órgão competente.

§1º - O prazo estabelecido na alínea 'b' desta Cláusula ser prorrogado mediante justificativa aceita pelo locatário e mediante acordo entre as partes, desde que não coloque em risco a instalação da Subseção Judiciária de Vilhena/RO no prazo estabelecido pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

§2º - Realizada a vistoria final, o locatário emitirá o respectivo **Termo de Vistoria Final**, onde expresse sua plena aceitação da obra, por condizente com o Projeto Básico disponibilizado, ou informe as pendências a serem regularizadas pelo Locador.

§3º - Comprovada a plena execução da obra, ou observado que as pendências a serem regularizadas pelo Locador são de pequena monta, podendo ser corrigidas sem prejuízo ao funcionamento da Subseção, o Locatário registrará tal fato no Termo de Vistoria Final e dará **início ao pagamento mensal do aluguel**, conforma Cláusula IV, a contar retroativamente da **data em que tomou ciência da conclusão da obra**, a ser comprovada pela data de recebimento do aviso de conclusão da obra emitido pelo Locador.

IV – DO PREÇO E DO PAGAMENTO

Pela locação do imóvel, o locatário pagará ao Locador o valor mensal de **R\$ 12.000,00**



(doze mil reais), a partir da **data em que tomou ciência da conclusão da obra**, comprovada pela data de recebimento do aviso de conclusão da obra emitido pelo Locador.

§ 1º – O preço acima é líquido e nele se encontram computados todos os encargos tarifas, taxas e demais despesas de qualquer natureza que se façam indispensáveis à perfeita execução do objeto desta contratação, já deduzidos os abatimentos eventualmente concedidos, sendo reajustável conforme Cláusula V.

§ 2º – O Locador apresentará mensalmente, na sede da Subseção Judiciária de Vilhena, no último dia útil do mês, o Recibo de aluguel assinado, contendo o número do contrato, o valor do aluguel e o mês a que se refere. No primeiro e no último mês de contrato, o valor a ser pago será proporcional aos dias de locação.

§ 3º – Nenhum pagamento será efetuado ao Locador enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em razão de penalidade ou inadimplência, ou se houver pendência injustificada na execução do serviço, ou se esses não estiverem de acordo com as especificações estipuladas, sem que isso gere direito a cobrança de multas ou juros pelo Locador.

§ 4º - O Locatário terá o prazo de 10 (dez) dias para efetivar o pagamento do aluguel, contados da data do 'Atesto' no documento de cobrança, com as retenções definidas em Lei.

§ 5º - Considera-se como "efetivo pagamento", a data de entrega da Ordem Bancária no Banco do Brasil S/A.

§ 6º - Nos casos de atrasos injustificados no pagamento da despesa pela Justiça Federal, sobre o valor vencido incidirá o percentual de 0,03 % ao dia, correspondente aos dias decorridos entre a data de vencimento do documento de cobrança e a data do efetivo adimplemento da parcela, a ser incluída na fatura do mês seguinte ao da ocorrência.

§ 7º - Sobrevindo débitos de água, luz, telefone, ou outros e qualquer natureza, correspondentes a período anterior à locação, cujo não pagamento pelo proprietário ou responsável resulte em prejuízo ou risco ao Locatário, tal como o corte no fornecimento, este terá o direito de, querendo, quitá-los, descontando o valor pago nos aluguéis subsequentes devidos ao Locador, até sua quitação.

§ 8º – No ato do pagamento, o Locatário descontará do valor dos aluguéis subsequentes as despesas de responsabilidade do Locador que comprovadamente tenha realizado e pago e que não tenham sido ressarcidas pelo Locador, tais como os reparos destinados a recuperar as condições de habitabilidade do imóvel, na forma da Cláusula IX, letras "b" e "c".

V - DO REAJUSTE CONTRATUAL

O reajuste no valor do aluguel será efetuado a cada 12 (doze) meses, contados da data de início da vigência contratual, aplicando-se o índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), da Fundação Getúlio Vargas, ou, extinguindo-se este, por outro índice que legalmente venha a substituí-lo.

Parágrafo único - Para formalização do reajuste, e tão logo seja liberado o índice correspondente ao mês em que se completam 12 meses, o Locador encaminhará ao Locatário a solicitação, acompanhada do respectivo cálculo.

O reajuste será formalizado mediante simples Apostila, na forma do art. 65. §8º, da Lei n.º 8.666/93.



VI - DOS CRÉDITOS ORÇAMENTÁRIOS

A despesa com a execução deste Contrato ocorrerá por conta do Programa de Trabalho 060014, Elemento de Despesa 339036, e suplementações a ela incorporadas e, no próximo, à conta da dotação orçamentária prevista para atender despesas da mesma natureza.

§ 1º – Foi emitida a Nota de Empenho 2013NE000630 em 29-07-2013, no valor de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a fim de atender às despesas provenientes desta avença no exercício corrente.

§ 2º - Para os exercícios futuros, a despesa oriunda desta contratação correrá à conta dos recursos orçamentários destinados ao atendimento de mesma natureza, extraindo-se, para tanto, a respectiva nota de empenho.

VII – DA VIGÊNCIA EM FACE DO INTERESSE PÚBLICO

O presente contrato de locação vigorará pelo período de 60 (sessenta) meses, com início em 1.º de agosto de 2013 e término em 31 de julho de 2018.

§ 1º – Havendo interesse do Locatário, o presente contrato terá sua duração prorrogada, na forma da Lei.

§ 2º – A manutenção ou a prorrogação contratual ficam condicionadas ao cumprimento das condições pré-estabelecidas de construção e entrega do imóvel, ao interesse do Locatário, à comprovada vantagem de preços e condições, à disponibilidade orçamentária, e à manutenção da necessidade de locação e da boa condição do imóvel.

§ 3º – A simples não prorrogação ou a redução do prazo de vigência contratual por conveniência do Locatário não gerará ao Locador direito a qualquer espécie de indenização, tais como perdas e danos ou lucros cessantes.

§ 4º – Este contrato continuará em vigor em caso de transferência do domínio do imóvel por venda, doação, doação em pagamento, herança, e quaisquer outras hipóteses de alienação ou de transferência da posse indireta. Para esse fim, **o presente contrato será averbado pelo Locatário no Registro de Imóveis** competente, conforme Lei n. 8.425/1991, artigo 8º.

§ 5º – Tendo em vista o interesse público envolvido pela presente contratação, não poderá o Locador destituir o Locatário da posse direta do imóvel nem poderá turbar-lhe o uso, reaver o imóvel, rescindir unilateralmente o contrato, antecipar o prazo de vigência contratual originalmente contratado ou negar-se a prorrogá-lo na forma da Lei.

§ 6º – Eventual alteração no prazo de vigência será formalizada por meio de Termo Aditivo a este contrato, respeitadas as condições prescritas na Lei Federal n.º 8.666/93.

VIII - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O Locatário obriga-se a:

- a) efetuar o pagamento dos aluguéis na forma da Cláusula IV, após “Atesto” de plena execução contratual, pelo gestor do contrato, no Recibo de cobrança;
- b) entregar ao Locador correspondências, intimações, documentos de cobrança, de tributos, carnês de pagamento de prestações, ainda que dirigidos ao locatário, que não fazem parte de sua alçada, conforme previsto na Lei n. 8.245/1991, art. 23, inciso VII;
- c) Autorizar o Locador ou seu representante a vistoriar o imóvel, mediante solicitação prévia e em dia e horário acordado com o Locatário;



- d) pagar as despesas de água, luz, esgoto, telefone e respectivas multas por atraso no pagamento ou por não pagamento, cujo consumo corresponda ao período de locação objeto deste contrato;
- e) no ato de entrega das chaves por devolução do imóvel, apresentar comprovante de quitação das contas de água e luz dos últimos dois meses, assinar o Termo de Entrega das Chaves, acompanhar e assinar o Termo de Vistoria do imóvel.
- f) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- g) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorizações decorrentes de seu uso normal e benfeitorias, na forma da Cláusula X;
- h) Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;

IX - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Além das condições estipuladas nas demais cláusulas do presente contrato, o Locador obriga-se a:

- a) cumprir fielmente o objeto do presente contrato, conforme estipulado em suas cláusulas, no Processo Administrativo n.º 402/2012 e na legislação em vigor;
- b) entregar o imóvel ao Locatário dentro do prazo definido, plenamente construído, limpo e sem entulhos, em perfeitas condições de uso, respondendo pelos vícios e defeitos decorrentes da obra sob sua responsabilidade que afetem as condições de habitabilidade.
- c) São reparos sob responsabilidade do Locador, exemplificativamente: pintura inicial do imóvel ou de parcela deste, troca de telhas ou forros danificados, correções de infiltrações ou vazamentos, reparos na parte hidrossanitária e elétrica, consertos em portas, janelas, pisos danificados, e outros de mesma natureza;
- d) providenciar o recolhimento aos cofres da União das despesas sob sua responsabilidade que porventura tenham sido arcadas pelo Locatário, tais como os reparos descritos no item "b" desta Cláusula;
- e) autorizar o desconto das despesas de que trata a letra "c" desta Cláusula no valor dos aluguéis, e seu recolhimento ao Erário, caso não tenham sido providenciadas pelo Locador ou ressarcidas pelo Locador ao Locatário;
- f) comunicar ao Locatário, de imediato, qualquer ocorrência ou risco iminente ou futuro que possa interferir na plena execução do presente contrato ou na livre posse do imóvel, tais como a ocorrência de execuções fiscais ou trabalhistas, hipotecas e penhoras, assim como a intenção de transferência do domínio ou da posse indireta do imóvel, e sua efetivação;
- g) acatar as normas internas de interesse do Locatário durante a execução do presente instrumento;
- h) Quitar imediatamente débitos de água, luz, esgoto, telefone, dentre outros, correspondentes a período anteriores à data de início do pagamento dos aluguéis e conclusão da obra, de modo a impedir o corte do fornecimento ao Locatário;
- i) responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU – Imposto Predial e Territorial urbano, TRSD – Taxa de Resíduos Sólidos Domiciliares, assim como qualquer outro tributo dessa natureza que venha a ser criado a partir da data de assinatura deste instrumento.



- j) garantir, durante todo o período de locação, o uso pacífico do imóvel;
- k) fornecer ao locatário, caso esta solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega pelo Locador, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- l) responsabilizar-se por danos causados ao Locatário e a terceiros, por culpa ou dolo do Locador, durante execução do contrato ou em conexão com este, inclusive os que resultarem de sinistros decorrentes da construção levada a efeito, de defeitos ou avarias no imóvel ou em suas instalações e que já existiam antes da vigência deste contrato e não tenham sido comunicados expressamente ao Locatário. Não reduz essa responsabilidade, a fiscalização ou o acompanhamento pelo Locatário.
- m) arcar com todos os prejuízos advindos de perdas e danos, incluindo despesas judiciais e honorários advocatícios, resultantes de ações judiciais a que o Locatário for compelida a responder, caso o ato da Locação, de alguma forma, viole direitos de terceiros;
- n) manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- o) substituir, quando pedido pela contratada, o atual transformador de energia de 75 KVa por outro de 125 KVa, arcando com as despesas de aquisição e instalação.

X - DAS BENFEITORIAS

Salvo expressa disposição em contrário, as benfeitorias necessárias introduzidas pelo Locatário, autorizadas ou não pelo Locador, e as benfeitorias úteis introduzidas pelo Locatário com autorização prévia e expressa do Locador, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção como garantia à indenização.

Parágrafo único - 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.

XI - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

Finda a locação, o imóvel será devolvido ao Locador nas condições em que foi recebido pelo Locatário, salvo os desgastes naturais do uso normal, e acrescidas das benfeitorias necessárias e úteis realizadas com o consentimento do Locador e por esta indenizadas.

Parágrafo único - Em qualquer caso, os itens desmontáveis, tais como divisórias, cofre construído, equipamentos, carpetes e lustres, poderão ser retirados pelo Locatário a qualquer tempo, durante a vigência contratual, ou em até 30 (trinta) dias após o término de sua vigência.

XII - DA GESTÃO DO CONTRATO

O Locatário indicará servidor da Justiça Federal em Rondônia para atuar como Gestor do presente contrato de locação, a quem incumbirá:

- a) fiscalizar a plena execução do objeto desta contratação pelo Locador e registrar, nos autos do respectivo Processo Administrativo, todas as ocorrências referentes à sua execução;
- b) manter contato com o Locador em assuntos pertinentes à execução do presente contrato, tais como ocorrências, prorrogações, reajustes, indenizações, regularidade documental, dentre outras;
- c) comunicar à Administração do Locatário as ocorrências registradas e sugerir, fundamentadamente, a tomada de providências ou a aplicação de penalidades.



Parágrafo único – O Locador se reportará ao Gestor do contrato para tratar de assuntos referentes à presente Locação.

XIII - DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato, por culpa ou dolo do Locador, importará nas penalidades seguintes, na forma dos artigos 86 e 87, da Lei n. 8.666/93:

- a) advertência, por escrito, quando constatadas pequenas irregularidades para as quais tenha concorrido;
- b) suspensão do direito de licitar e impedimento de contratar com a Administração, num prazo de até 02 (dois) anos, dependendo da gravidade da falta;
- c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar nos casos de faltas graves ou má-fé;
- d) multa de 20% sobre o valor contratado, em caso de o Locador interromper o contrato de locação, recusar-se a mantê-lo ou a prorrogá-lo pelo prazo máximo previsto neste contrato, ou ensejar motivos, por sua culpa ou dolo, que impossibilitem a continuidade do uso do imóvel pelo Locatário, sem prejuízo à aplicação concomitante das demais penalidades do art. 87, da Lei n. 8.666/93;
- e) multa de 3% sobre o valor mensal do aluguel por dia em que o locatário estiver impossibilitada, total ou parcialmente, de utilizar o imóvel em razão de ocorrências de qualquer natureza que resultem da ação ou omissão do Locador, seja esta culposa ou dolosa; ocorrência esta que a caberia ao Locador evitar ou corrigir tempestivamente por força contratual ou legal. Sobrevindo a rescisão do contrato por força da ocorrência, aplicar-se há, ao invés desta, a multa da letra "d", acima.

Parágrafo único – na aplicação de penalidades serão admitidos os recursos estabelecidos em lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

XIV - DA RESCISÃO CONTRATUAL

O presente contrato poderá ser rescindido nos seguintes casos:

- a) unilateralmente pelo Locatário, formalizado por ato unilateral e escrito da Administração, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento, conforme o caso, nas seguintes situações:
 - inexecução total ou parcial provocado pelo Locador;
 - no interesse da Administração, devidamente justificado;
 - ante a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato;
 - nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei n.º 8.666/93,
 - ocorrendo a superveniência de fato que caracterize risco à posse do imóvel pelo Locatário, ou ao cumprimento dos prazos de entrega da obra e condições estabelecidos neste contrato. tais como ações judiciais envolvendo o imóvel, hipotecas ou penhora.
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzida a termo no processo da licitação, desde que haja conveniência para a Administração; e
- c) judicial, nos termos da legislação.

§ 1º - Quando a rescisão ocorrer com base nos incisos XII a XVII do artigo 78, da Lei nº



8.666/93, sem que haja culpa do Locador, será esta ressarcida dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

§ 2º – A rescisão unilateral do contrato que ocorra no interesse da Administração será comunicada expressamente ao Locador com antecedência de 30 dias.

§ 3º – Nos casos de rescisão amigável, o Locatário definirá o prazo de que necessita para liberação do imóvel, de modo a não acarretar prejuízos à prestação jurisdicional, fazendo constar no termo de rescisão.

XV – DA PUBLICAÇÃO

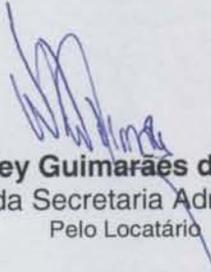
De conformidade com o disposto na Lei n.º 8.666/93, parágrafo único, do artigo 61, o presente Contrato será publicado no Diário Oficial da União em forma de extrato.

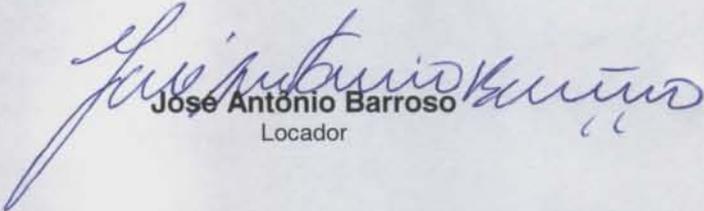
XVI – DO FORO

Fica eleito entre as partes o Foro da Justiça Federal de Primeira Instância - Seção Judiciária de Rondônia, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Instrumento, com a renúncia de qualquer outro.

E para firmeza e validade e por estarem as partes certas, justas e contratadas, de pleno acordo, foi lavrado o presente instrumento de contrato em uma (01) via, digitada apenas no anverso, que, depois de lido e achado conforme, segue assinada na última folha e rubricada nas anteriores, pelas partes contratantes para que surta todos os efeitos legais.

Porto Velho-RO, 29 de julho de 2013.


Waldirney Guimarães de Rezende
Diretor da Secretaria Administrativa
Pelo Locatário


José Antônio Barroso
Locador