



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO JFRJ-EOF-202 /

1 de 4

MINUTA
TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº [REDACTED]/202 DO IMÓVEL
SITUADO NA RUA JOSÉ FULGÊNCIO DE CARVALHO NETTO
Nº 38, ESQUINA COM A RUA LA GUARDIA – LOTE Nº 01 –
ATERRADO – VOLTA REDONDA/RJ, QUE FIRMAM COM OS
LOCADORES ABAIXO IDENTIFICADOS E A JUSTIÇA
FEDERAL DE 1º GRAU NO RIO DE JANEIRO.

IVO XAVIER PINTO, GOTHARDO LOPES NETTO, IVAN FRANCISCO, HUDSON BRAGA, PAULO CESAR BIAJONI BRAGA, EDMAR BORGES DE OLIVEIRA, MIGUEL TEPEDINO NETO e MÁRIO VITOR LOPES NETTO, representados neste ato pelo Sr. Paulo César Bijaoni Braga, denominados a seguir **LOCADORES**, e a **JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU NO RIO DE JANEIRO**, com sede na Av. Almirante Barroso, 78, 13º andar, Centro, Rio de Janeiro/RJ, CNPJ nº 05.424.540/0001-16, representada neste ato pelo Juiz Federal, Diretor do Foro, doravante denominada **LOCATÁRIA**, firmam o presente Contrato de Locação, tendo em vista o que consta no Processo JFRJ-EOF- 202 / [REDACTED] e nos termos da Lei 8.245/91 combinada com a Lei nº 14.133/21, mediante as cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 – Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel, em conformidade ao art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, destinado a uso **não residencial**, situado na Rua José Fulgêncio de Carvalho Netto nº 38, esquina com a Rua La Guardia – Lote nº 01 – Aterrado – Volta Redonda/RJ, com 1.594,68 m² de área total construída (1º e 2º pavimentos), com 14 (quatorze) vagas de estacionamento, constante do Processo JFRJ-EOF-202/ [REDACTED] para funcionamento da Subseção Judiciária de Volta Redonda, vinculada à Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA:

2.1 - O prazo de vigência deste Contrato é de 60 (sessenta) meses, a partir da data de assinatura digital pela **LOCATÁRIA**, podendo ser prorrogado na forma determinada no artigo 111 e c/c artigo 6, XVII, da Lei nº 14.133/2021;

2.2 - Caso haja a alienação do imóvel durante o prazo de vigência, o mesmo não poderá ser denunciado pelo adquirente até o término do mencionado prazo, em conformidade com o estabelecido no *caput* do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DO PAGAMENTO DO ALUGUEL:

3.1 - O valor do aluguel do imóvel objeto da Cláusula Primeira é de R\$ 40.582,35 (quarenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos) mensais, cujo vencimento será no dia 30 (trinta) de cada mês, podendo ser pago até o 8º (oitavo) dia útil do mês subsequente ao vencido, através de ordem bancária, cuja data de emissão será considerada como data do pagamento, na instituição financeira indicada pelos **LOCADORES**, salvo eventual atraso de distribuição de recursos financeiros efetuados pelo Conselho da Justiça Federal, decorrente de execução orçamentária;

3.2 - Ocorrendo atraso no pagamento do aluguel e desde que, para tanto, os **LOCADORES** não tenham concorrido de alguma forma, haverá incidência de multa de 2% (dois por cento) acrescido da atualização monetária sobre o valor devido, *pro rata die*, pela variação acumulada do INPC, publicado pelo IBGE;

Classificação documental: 30.01.02.00



JFRJEOF201700628V03



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO JFRJ-EOF-202 /

2 de 4

3.3 - O valor global deste Contrato é de R\$ 2.434.941,00 (dois milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, novecentos e quarenta e um reais) computados todos os custos, inclusive tributos e quaisquer outros que se fizerem necessários ao cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – DO REAJUSTE:

4.1 - Será permitido o reajustamento do valor do aluguel no interregno mínimo de 01 (um) ano, a contar da data de assinatura digital pela **LOCATÁRIA** do presente Termo de Contrato;

4.2 - Os valores contratados serão reajustados com base na variação do IPCA-IBGE, ou na indisponibilidade deste, por outro índice autorizado pela legislação, através de solicitação dos **LOCADORES**, desde que comprovada a adequação do novo valor aos preços praticados no mercado;

4.3 - Os efeitos financeiros do pedido de reajuste serão devidos a contar da data da solicitação dos **LOCADORES**, aplicada a variação do índice referente aos últimos 12 (doze) meses disponíveis do pedido, observado o disposto no subitem 4.1;

4.4 - O reajuste poderá, ainda, ocorrer por iniciativa da **LOCATÁRIA**, se constatada a variação dos preços de mercado que importe em redução do valor da locação, mediante proposta escrita e fundamentada aos **LOCADORES**, que manifestarão sua vontade no prazo de 15 dias úteis, a contar do recebimento, devendo prevalecer no ajuste a adequação do novo valor aos preços praticados no mercado;

4.5 - O reajustamento deverá ser pleiteado pelos **LOCADORES** até a data da assinatura da prorrogação contratual, sob pena de preclusão.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA:

5.1 - Servir-se do imóvel para o uso convencionado, zelando por sua conservação e pelas reparações **decorrentes do uso**, que se fizerem necessárias;

5.2 - Levar ao conhecimento dos **LOCADORES** o surgimento de qualquer dano ou defeito informando as providências tomadas para a devida reparação;

5.3 - Realizar a reparação dos danos verificados no imóvel;

5.4 - Permitir a vistoria do imóvel pelos **LOCADORES** ou mandatário, mediante agendamento prévio junto à Justiça Federal;

5.5 – Pagar as contas de consumo, de impostos, taxas e demais encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado.

5.6 - Entregar aos **LOCADORES** os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida à **LOCATÁRIA**;

5.7 - Segurar o imóvel contra prejuízos decorrentes de incêndio, queda de raios e explosões até o limite de 65 (sessenta e cinco) vezes do valor da locação, bem como do mobiliário e equipamentos nele contido;

5.8 - Registrar o presente Contrato de Locação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

5.9 - Ressarcir mensalmente os valores efetivamente pago pelos **LOCADORES** relativos à manutenção de elevadores, mediante apresentação do comprovante de pagamento

Classificação documental: 30.01.02.00



JFRJEOF201700628V03



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO JFRJ-EOF-202 /

3 de 4

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES:

- 6.1 - Garantir, durante o tempo de ocupação, o uso pacífico do imóvel locado;
- 6.2 - Responder pelos vícios ou defeitos não ocasionados pela **LOCATÁRIA**;
- 6.3 - Fornecer recibo discriminado das importâncias pagas, exibindo à **LOCATÁRIA**, quando solicitada, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- 6.4 - Pagar as despesas extraordinárias, nos termos da Lei 8.245/91;
- 6.5- Contratar o serviço de manutenção preventiva e corretiva de elevadores, mediante aprovação prévia da **LOCATÁRIA**. O valor mensal será ressarcido, conforme item 5.9
- 6.6 - Pagar as taxas de administração imobiliária;
- 6.7 - Manter, durante toda a execução do Contrato a regularidade perante a Seguridade Social, o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, a Fazenda Federal, e o Banco Nacional de Devedores Trabalhistas, que será verificada através da CCN, CND, CRF e CNDT, em conformidade com o art. 68 da Lei nº 14.133/2021;
- 6.8 - Informar à **LOCATÁRIA** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RENOVAÇÃO:

- 7.1 - Caso a **LOCATÁRIA** tenha interesse em renovar o presente Contrato, manifestará aos **LOCADORES** sua intenção, por escrito, 06 (seis) meses antes de expirado o prazo referido na Cláusula Segunda.

CLÁUSULA OITAVA – DA RESCISÃO:

- 8.1 – O Contrato poderá ser rescindido sem ônus, a partir do segundo ano, por iniciativa da **LOCATÁRIA**, mediante aviso prévio aos **LOCADORES**, com antecedência mínima de 06 (seis) meses.

CLÁUSULA NONA – DA DEVOLUÇÃO:

- 9.1 - A devolução das chaves ao final do Contrato deverá ser efetuada através da assinatura do Termo de Devolução das Chaves e do Termo de Vistoria Final pelos **LOCADORES** ou preposto autorizado;
- 9.2 - Ao devolver o imóvel aos **LOCADORES**, a **LOCATÁRIA** não terá obrigação de demolir ou desfazer as benfeitorias realizadas no imóvel, em virtude de tê-lo adaptado para o uso a que se destina, desde que expressamente autorizadas pelos **LOCADORES**; em caso de demolição e desfazimento de quaisquer das benfeitorias, a **LOCATÁRIA** executará a devida reparação no imóvel;
- 9.3 - Aos **LOCADORES** não compete qualquer indenização pelas obras e benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA**;
- 9.4 - O imóvel será restituído devidamente limpo e em perfeitas condições de uso, salvo os desgastes decorrentes de seu uso normal.

Classificação documental: 30.01.02.00



JFRJEOF201700628V03



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO JFRJ-EOF-202 /

4 de 4

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

10.1 - As despesas decorrentes da contratação dos serviços correrão à conta dos recursos consignados à Contratante no Orçamento Geral da União, para o corrente exercício, conforme especificado a seguir:

Programa de Trabalho	Elemento de Despesa	Nota de Empenho

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PUBLICAÇÃO

11.1 - O presente Contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas, de acordo com o inciso V, do §2º, do artigo 174 da Lei nº 14.133/2021, no sítio eletrônico oficial da Contratante, em conformidade com os artigos 91 e 94 da Lei nº 14.133/2021 e no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 2ª Região, conforme determinado pela Portaria nº RJ-PGD-2010/028 de 10/03/2010.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO:

12.1 - O presente Contrato será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas, de acordo com o inciso V, do §2º, do artigo 174 da Lei nº 14.133/2021, no sítio eletrônico oficial da Contratante, em conformidade com os artigos 91 e 94 da Lei nº 14.133/2021 e no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 2ª Região, conforme determinado pela Portaria nº RJ-PGD-2010/028 de 10/03/2010.

E, por estarem assim ajustadas, assinam as partes o presente Termo de Contrato.

Eduardo André Brandão de Brito Fernandes
Juiz Federal –Diretor do Foro
JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU NO RIO DE JANEIRO

PAULO CESAR BIAJONI BRAGA

Classificação documental: 30.01.02.00



JFRJEOF201700628V03