



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
AV. PRUDENTE DE MORAIS, 100 - Bairro CIDADE JARDIM - CEP 30380000 - Belo Horizonte - MG

CONTRATO

SEI nº 0000137-79.2023.6.13.8125
Contrato nº 004/2025 – TREMG

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO-RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM A **UNIÃO**, POR INTERMÉDIO DO **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS** e **MF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS**, CNPJ nº 05.940.740/0001-21, com sede em Belo Horizonte/MG, na Av. Prudente de Moraes, 100, Cidade Jardim, representado por sua Diretora-Geral, Maria Sandra Cordeiro Azevedo Freire, de acordo com a delegação de competência contida no art. 2º, inciso V, da Portaria nº 126/2024, da Presidência deste Tribunal, publicada no DJE de 17/06/2024, como **LOCATÁRIA** e, como **LOCADOR**, **MF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 12.091.185/0001-76, com sede em Barueri/SP, na Av. Oiapoque, 65, ap. 702, Alphaville – Centro Industrial e Empresarial, neste ato representado por seu sócio administrador Maurício Soares Cardoso Franco, vêm ajustar o presente **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente Contrato é a **locação** do imóvel com 297 m² (duzentos e noventa e sete metros quadrados) de área construída, situado em Guaxupé/MG, na Av. Conde Ribeiro do Valle, nº 825-C, Galpão 3, Centro, de propriedade do LOCADOR, destinado à instalação do Cartório Eleitoral da 125ª ZE.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

O prazo de locação será de **60 (sessenta) meses**, tendo início em **1º (primeiro) de março de 2025 (dois mil e vinte e cinco)** e término em **28 (vinte e oito) de fevereiro de 2030 (dois mil e trinta)**, podendo ser prorrogado, obrigando-se a LOCATÁRIA, findo o prazo contratual, a restituir o imóvel ao LOCADOR.

Parágrafo Único: Ocorrendo a prorrogação, esta se fará por meio de Termo Aditivo ao

Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO CONTRATO

O valor total estimado deste contrato é de **R\$ 727.801,07 (setecentos e vinte e sete mil oitocentos e um reais e sete centavos)**, sendo R\$714.000,00 referentes aos aluguéis e R\$13.801,07 referentes ao valor estimado com o IPTU.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

O valor fixo mensal do aluguel é **R\$11.900,00 (onze mil e novecentos reais)**.

Parágrafo Primeiro: O vencimento do aluguel dar-se-á todo dia **1º (primeiro)** de cada mês subsequente, devendo o seu pagamento ser efetuado até o 5º (quinto) dia útil após esta data, por meio de depósito em conta bancária de titularidade de **MF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, ou em conta de outra titularidade, desde que expressamente autorizado pelo LOCADOR, e mediante a apresentação de Procuração, com firma reconhecida, quando for o caso.

Parágrafo Segundo: Em razão do recesso forense no âmbito desta Justiça Eleitoral, nos termos do art. 62, inciso I, da Lei 5.010/66, o prazo para pagamento dos aluguéis e encargos da locação do mês de dezembro será contado a partir de 07 (sete) de janeiro ou do primeiro dia útil subsequente, caso a referida data não seja dia útil.

Parágrafo Terceiro: Os pagamentos serão devidos a partir do início da vigência do contrato até a devolução das chaves.

Parágrafo Quarto: Para fins contratuais, considerar-se-ão todos os meses do ano com 30 (trinta) dias corridos.

Parágrafo Quinto: Caso o início da vigência do contrato ocorra em data posterior ao dia 1º (primeiro) do mês respectivo, o cômputo do valor parcial do aluguel no mês inicial, somado ao valor parcial do aluguel no mês final da vigência, deverá perfazer o total de 01 (um) mês de aluguel.

Parágrafo Sexto: Em caso de atraso no pagamento do aluguel, será devida ao LOCADOR a respectiva atualização monetária.

CLÁUSULA QUINTA- DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Considerando que sobre o imóvel objeto da presente locação incide alienação fiduciária a favor de Cooperativa de Crédito de Empresários- SICOOB TRANSCREDI, o LOCADOR deverá apresentar, mensalmente, os comprovantes de pagamento das parcelas vencidas do financiamento obtido junto ao ente referido, com o objetivo de diminuir os riscos de eventual retomada do imóvel pelo fiduciário no caso de inadimplemento do financiamento.

CLÁUSULA SEXTA– DO REAJUSTE

O valor do aluguel poderá ser reajustado, desde que observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, contado do início da vigência do contrato ou da última majoração de preços, até o limite da variação do **IPCA/IBGE**, ou outro índice que vier a substituí-lo, e que reflita a variação dos preços no período anual anterior, nos termos do art. 92, V, da Lei nº 14.133/2021 c/c o arts. 2º e 3º da Lei nº 10.192/01.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de o índice de reajuste apresentar variação negativa no período anual anterior, o valor do aluguel será reduzido.

Parágrafo Segundo: No caso do parágrafo anterior, o valor do aluguel poderá ser mantido, **excepcionalmente**, observadas as peculiaridades da contratação, a critério do Ordenador da respectiva despesa.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DESPESAS

A LOCATÁRIA arcará com o pagamento de **aluguel, energia elétrica, água/esgoto** e com as despesas de **IPTU e condomínio (quando houver)**, durante a vigência deste Contrato.

Parágrafo Primeiro: O pagamento do IPTU e do condomínio (quando houver) deverá ser efetuado pelo LOCADOR e posteriormente reembolsado pela LOCATÁRIA, mediante apresentação da(s) guia(s) do tributo/da despesa e respectivo(s) comprovante(s) de pagamento.

Parágrafo Segundo: Fica estipulada como data limite para apresentação do comprovante de pagamento do IPTU e do condomínio (quando houver), para fins de ressarcimento, a data do pagamento do aluguel relativo ao último mês do exercício a que se refere, sob pena de preclusão do direito.

Parágrafo Terceiro: Compete ao LOCATÁRIO solicitar às concessionárias as ligações de energia elétrica e de água/esgoto.

Parágrafo Quarto: As despesas de condomínio, quando houver, serão arcadas pela LOCATÁRIA, salvo as despesas extraordinárias de condomínio, que serão arcadas pelo LOCADOR.

Parágrafo Quinto: As despesas com energia elétrica e água/esgoto correrão à conta dos empenhos globalizados a favor da CEMIG e da COPASA, respectivamente, com valores já autorizados para esse fim.

CLÁUSULA OITAVA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes deste instrumento, no exercício de 2025, correrão à

conta de dotação orçamentária na seguinte classificação: 3390.39.10 – Locação de Imóveis; 3390.39.15 – Tributos à Conta do Locatário ou Cessionário; Ação: Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral; Programa de Trabalho: 02.122.0033.20GP.0031; LDO: 15.080/2024; Unidade Orçamentária: 14.113.

Parágrafo Primeiro: As despesas de 2026 a 2030 correrão à conta da dotação orçamentária definida em lei específica para aqueles exercícios.

Parágrafo Segundo: Serão emitidas Notas de Empenho para atender às despesas deste instrumento.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS

O LOCADOR realizará, às suas expensas, a seguinte benfeitoria no imóvel: adequação da rampa de acesso.

Parágrafo Primeiro: A adequação a ser realizada pelo LOCADOR deverá atender às normas técnicas, conforme especificações e detalhamentos realizados pelo setor competente da LOCATÁRIA.

Parágrafo Segundo: Todas as benfeitorias necessárias – entendidas estas como as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore – introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, são indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

Parágrafo Terceiro: As benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DEZ – DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA não poderá transferir, ceder, emprestar ou sublocar o imóvel, no todo ou em parte, sem o consentimento por escrito do LOCADOR.

Parágrafo Primeiro: A adequação do imóvel para a destinação constante no presente Contrato é de ônus e responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA, salvo o disposto no *caput* da Cláusula Oitava, ficando desde já autorizada a execução dos seguintes serviços:

- execução do banheiro para pessoas com deficiência, conforme projeto executivo;
- instalação de porta de correr e folha de vidro fixo.

Parágrafo Segundo: O LOCADOR dispensa a LOCATÁRIA de restituir o imóvel nas condições em que atualmente se encontra, ao final do período de locação, no que concerne às benfeitorias previstas no *caput* da Cláusula Oitava, bem como às previstas no parágrafo anterior.

CLÁUSULA ONZE – DA ENTREGA DAS CHAVES

Ao início da locação, no ato de recebimento das chaves, a LOCATÁRIA deverá proceder à vistoria do imóvel, a fim de aferir seu estado de conservação, inclusive após adequações acordadas, fazendo constar a sua descrição completa no TERMO DE VISTORIA INICIAL, que deverá ser assinado pelas partes.

Parágrafo Único: No TERMO DE VISTORIA INICIAL deverá constar a data de recebimento das chaves.

CLÁUSULA DOZE – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

O LOCADOR compromete-se a entregar o imóvel à LOCATÁRIA em perfeito estado de uso, conservação e habitabilidade.

Parágrafo Primeiro: A LOCATÁRIA obriga-se a manter o imóvel sempre em boas condições de higiene e limpeza, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago causado por seus servidores/servidoras/visitantes, a fim de restituí-lo quando finda ou rescindida a locação, limpo, pintado - caso o mesmo tenha sido entregue pintado pelo LOCADOR - em perfeito estado de conservação e sem avarias, com todas as instalações funcionando perfeitamente, sendo necessária a substituição de qualquer aparelho ou peça com avarias ou defeitos.

Parágrafo Segundo: Fica entendido que a substituição de peças avariadas far-se-á sempre por outra da mesma qualidade, de forma a ser entregue o imóvel, quando finda ou rescindida a locação, em condições de ser novamente usado, sem que para isso sejam necessárias quaisquer despesas por parte do LOCADOR.

Parágrafo Terceiro: O LOCADOR, por si ou seu preposto, poderá visitar o imóvel locado, mediante combinação prévia de dia e hora.

CLÁUSULA TREZE – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

A devolução do imóvel será realizada com a observância dos seguintes procedimentos:

Parágrafo Primeiro: Compete ao LOCADOR realizar vistoria no imóvel objeto deste Contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias, a contar da data do recebimento de notificação nesse sentido, emitida pela LOCATÁRIA, mediante combinação prévia de dia e hora.

Parágrafo Segundo: A vistoria deverá ser acompanhada por um representante da LOCATÁRIA, que assinará, juntamente com o LOCADOR ou seu representante legal, o respectivo laudo detalhado, lavrado no prazo de até 2 (dois) dias da data de realização do procedimento.

Parágrafo Terceiro: Caso sejam constatados danos no imóvel, deverá a LOCATÁRIA

indenizar o LOCADOR com o valor correspondente, que será apurado pela Unidade Técnica competente da LOCATÁRIA, utilizando-se como limite máximo o valor apurado com base no índice SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – elaborado, mantido e atualizado pela Caixa Econômica Federal e o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – e, para os materiais não existentes no aludido índice, subsidiária e sucessivamente, o índice do SETOP, da Secretaria de Transporte e de Obras do Estado de Minas Gerais, ou o do SINDUSCON - Sindicato das Indústrias da Construção Civil.

Parágrafo Quarto: Os valores do aluguel e das despesas ordinárias de condomínio (caso existentes), energia elétrica, água/esgoto e IPTU serão arcados pela LOCATÁRIA até a data da entrega das chaves.

Parágrafo Quinto: No ato da entrega das chaves, após a indenização, será lavrado o TERMO DE DEVOLUÇÃO DE CHAVES, o qual será assinado por ambas as partes e, caso haja recusa imotivada, por parte do LOCADOR, em assiná-lo, considerar-se-ão entregues as chaves pela LOCATÁRIA, que atestará a recusa naquele Termo e o assinará, juntamente com duas testemunhas.

CLÁUSULA QUATORZE – DAS MEDIDAS DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO

O LOCADOR obriga-se, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da formalização do contrato de locação, a dotar o imóvel com todas as medidas e sistemas de combate a incêndio e pânico, em perfeitas condições de utilização operacional pela LOCATÁRIA.

Parágrafo Primeiro: Obriga-se o LOCADOR, também no prazo acima mencionado, a entregar à LOCATÁRIA os seguintes documentos:

I - cópia do projeto de prevenção e combate a incêndio e pânico, aprovado pela autoridade competente, devidamente assinado pelo responsável técnico e pelo LOCADOR, contendo, em planta, o layout do imóvel;

II - cópia do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), expedida pelo Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais, dentro de seu prazo de validade.

Parágrafo Segundo: O LOCADOR obriga-se, durante a locação do imóvel, a manter as medidas de segurança contra incêndio e pânico em plenas condições de utilização e manutenção, bem como a manter atualizado o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais – CBMMG.

Parágrafo Terceiro: Durante a locação, o LOCADOR deverá realizar os seguintes testes de funcionamento dos equipamentos de proteção, quando existentes:

- EXTINTORES DE INCÊNDIO - verificação do atendimento aos ditames da norma técnica brasileira ABNT NBR 12962 – Inspeção e Manutenção em Extintores de Incêndio;
- ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA – verificação do funcionamento elétrico de cada bloco autônomo de iluminação de emergência;
- SINALIZAÇÃO – verificação da existência das placas de orientação, salvamento e

equipamentos, na quantidade e posicionamento indicados em projeto;

- SISTEMAS DE DETECÇÃO E ALARME – verificação do funcionamento elétrico do sistema;
- HIDRANTES – execução de testes de vazão, pressão, ensaio hidrostático e protocolos de manutenção prescritos na norma brasileira ABNT NBR 12779:2009, além da execução de teste de desempenho da bomba de incêndio.

CLÁUSULA QUINZE – DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO

O LOCADOR e a LOCATÁRIA se obrigam a respeitar o presente instrumento, tal qual se acha redigido, consoante as determinações legais, incorrendo a parte que o infringir em multa equivalente ao valor de 2 (dois) aluguéis vigentes na época da infração, sempre devido por inteiro, cobrável em ação de execução forçada, na hipótese de recusa do pagamento por vias normais amigáveis, incorrendo-se ainda nas demais sanções cominadas neste instrumento.

Parágrafo Primeiro: Esta multa não se aplica em caso de danos causados ao imóvel, hipótese em que vigorarão as normas do Código Civil.

Parágrafo Segundo: Se, na vigência deste contrato, o LOCADOR, por si ou por seu/sua procurador(a), admitir, em benefício da LOCATÁRIA, alguma demora no cumprimento de qualquer obrigação aqui assumida, tal fato será entendido como mera liberalidade, incapaz de invalidar ou prejudicar o rigor dos prazos e obrigações previstas neste Contrato e nem constituirá novação, permanecendo em vigor todas as cláusulas deste instrumento, por toda sua vigência.

Parágrafo Terceiro: Em caso de atraso no cumprimento das diversas obrigações previstas na Cláusula Treze deste Contrato: instalação das medidas de segurança previstas no projeto de combate a incêndio; entrega de documentação; manutenção das medidas e realização de testes, ficará o LOCADOR sujeito à multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor anual do Contrato, por dia de atraso, limitada ao valor de 2 (dois) aluguéis vigentes na época da infração.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

- I. O LOCADOR se compromete a regularizar o(a) registro/averbação do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, comprovando à LOCATÁRIA, em até **90 (noventa)** dias da assinatura do presente contrato.
- II. O incêndio ou esboroamento do imóvel locado ou ainda qualquer evento danoso ou acontecimento fortuito, de força maior, para o qual não tenha a LOCATÁRIA contribuído de qualquer forma, e que impeça o uso regular do imóvel locado, porá fim de pleno direito a este Contrato, sem qualquer ônus para as partes, ressalvadas, entretanto, a responsabilidade culposa ou dolosa de cada contratante na ocorrência do evento.
- III. No caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado, por necessidade ou utilidade pública, compete ao LOCADOR o valor da desapropriação, podendo a LOCATÁRIA pleitear da autoridade desapropriante o que entender de direito.
- IV. Em caso de alienação do imóvel, durante a vigência do presente Contrato, obriga-se o terceiro adquirente a respeitar a locação até o seu termo final, devendo o LOCADOR providenciar a averbação da referida condição junto ao Registro do imóvel.

- V. A LOCATÁRIA se obriga a entregar em tempo hábil quaisquer comunicações, circulares ou intimações dos Poderes Públicos endereçadas ao LOCADOR, sob pena de ficar responsável pelas multas, juros, custas e outros acréscimos ou prejuízos decorrentes das mesmas.
- VI. As partes obrigam-se a cumprir o disposto na Lei nº 13.709/2018, comprometendo-se a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – que vierem a ter acesso em decorrência da execução contratual, sendo vedada a transferência, a transmissão, a comunicação ou qualquer outra forma de repasse das informações a terceiros, salvo as decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

CLÁUSULA DEZESSETE – DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

Antes do vencimento do prazo contratual, não poderá o LOCADOR retomar o imóvel locado, salvo pela superveniência das hipóteses legais.

Parágrafo Primeiro: Fica resguardado o direito às PARTES de extinguir antecipadamente o presente Contrato, desde que de comum acordo.

Parágrafo Segundo: Resguarda-se à LOCATÁRIA o direito de extinguir antecipadamente este Contrato, eximindo-se de qualquer penalidade ou ônus, desde que apresente ao LOCADOR justificado motivo de interesse da Administração Pública, ressalvado o pagamento dos aluguéis e das despesas ordinárias de condomínio (caso existentes), energia elétrica, água/esgoto e IPTU e taxas até a data da efetiva entrega das chaves.

Parágrafo Terceiro: O presente Contrato poderá ser extinto de pleno direito, por parte do LOCADOR, pelo não pagamento do aluguel e demais despesas previstas na Cláusula Sexta.

Parágrafo Quarto: Considerar-se-á o contrato imediatamente extinto com a entrega das chaves e devolução do imóvel ao LOCADOR, devendo tal ato ser formalizado por meio do respectivo Termo de Extinção do Contrato.

Parágrafo Quinto: Na hipótese de extinção antecipada do contrato, por culpa do LOCADOR, fica este responsável em indenizar os gastos sofridos pela LOCATÁRIA, referentes à mudança e às adaptações que se fizerem necessárias no imóvel.

CLÁUSULA DEZOITO – DO FUNDAMENTO LEGAL

Esta contratação foi autorizada pela Diretoria-geral, conforme despacho proferido nos autos do Processo nº 0000137-79.2023.6.13.8125, com fulcro no art. 74, inciso V, da Lei nº. 14.133/2021, sujeitando-se as partes às normas da referida lei. Este Contrato, que tem a natureza de semipúblico, rege-se pela Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.245/1991 e, ainda, subsidiariamente, pelo Código Civil e Código de Processo Civil, sendo que nos casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas nas referidas leis e, subsidiariamente, nas demais normas federais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DEZENOVE – DA PUBLICAÇÃO

A LOCATÁRIA providenciará a publicação do presente Contrato, em extrato, no Portal Nacional de Contratações Públicas, no prazo de 10 (dez) dias úteis a contar da assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA VINTE – DO FORO

Por força do disposto no art. 109, inciso I, da Constituição Federal e no art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21, o foro da Seção Judiciária de Minas Gerais será o competente para dirimir questões resultantes do presente instrumento, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, e obriga os herdeiros e sucessores dos LOCADORES.

E, por estarem assim ajustadas e contratadas, assinam as partes este Contrato de forma eletrônica.

Belo Horizonte, 27 de Fevereiro de 2025.

TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
Maria Sandra Cordeiro Azevedo Freire
Diretora-Geral

MAURICIO SOARES CARDOSO
FRANCO:37544350860

Assinado de forma digital por MAURICIO
SOARES CARDOSO FRANCO:37544350860
Dados: 2025.03.06 18:08:17 -03'00'

MF PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Maurício Soares Cardoso Franco
Sócio Administrador



Documento assinado eletronicamente por **MARIA SANDRA CORDEIRO AZEVEDO FREIRE**, **Diretor(a) Geral**, em 27/02/2025, às 18:33, conforme art. 1º, III, "a", da Lei 11.419/2006.
Nº de Série do Certificado: 147776267322982431358605748225619827960



Documento assinado eletronicamente por **VERA MARIA TEIXEIRA MOREIRA**, **Testemunha**, em 28/02/2025, às 08:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **FERNANDA MOREIRA DE OLIVEIRA ALVARES**, **Testemunha**, em 28/02/2025, às 09:08, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.tre-mg.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6168100** e o código CRC **5AB628BC**.