



CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ENTRE SI FAZEM A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA QUINTA REGIÃO E MÁRIO LAERCIO ALVES DE LIMA, PARA SEDIAR O ARQUIVO JUDICIAL DO FÓRUM DESEMBARGADOR MENANDRO FALCÃO – TEIXEIRA DE FREITAS.

Pelo presente instrumento de contrato, a União, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA QUINTA REGIÃO**, sediado na Rua Bela Vista do Cabral, nº 121, Nazaré, Salvador, Bahia, inscrito no CNPJ sob o nº 02.839.639/0001-90, neste ato representado pelo seu Diretor-Geral, Sr. Orocil Pedreira Santos Júnior doravante denominado de **LOCATÁRIO**, e do outro lado, o Senhor **MÁRIO LAERCIO ALVES DE LIMA**, brasileiro, residente e domiciliado na Avenida São Paulo, 565, 1º andar, Apt. 102, Vila Caraípe, Teixeira de Freitas - BA, RG nº 12.399.269-2, CPF nº 979.863.308/30, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o que consta no **PROAD Nº 2323/2023**, Dispensa nº 007/2023, têm entre si justo e acertado o seguinte:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO - Locação de imóvel situado na Avenida São Paulo, n. 565, Bairro Vila Caraípe, Teixeira de Freitas - Bahia, para instalação do **Arquivo Judicial do Fórum Desembargador Menandro Falcão – Teixeira de Freitas**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL – O presente instrumento é celebrado com base no art. 24, Inciso X, da Lei nº 8.666/93, na Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA TERCEIRA - VIGÊNCIA - O prazo de vigência do **CONTRATO** será de 12 (doze) meses a contar da assinatura, podendo, por interesse do **LOCATÁRIO**, ser prorrogado por períodos sucessivos, até o limite de 60 (sessenta) meses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A entrega do imóvel se efetivará com a entrega das chaves ao locatário, no prazo de até 02 (dois) dias úteis após assinatura deste contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Caso o **LOCADOR** não tenha interesse na prorrogação, deverá enviar comunicação escrita à outra parte, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do **CONTRATO**, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento contratual.

CLÁUSULA QUARTA - GARANTIA DA VIGÊNCIA DO CONTRATO - Este **CONTRATO** permanecerá em vigor em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, do domínio ou posse do imóvel locado, devendo o **LOCADOR**, para esse fim, promover a averbação deste **CONTRATO** no Registro de Imóveis competente, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA QUINTA– PREÇO - O **LOCATÁRIO** pagará pela locação o valor mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), até o **décimo dia útil** do mês subsequente ao da locação, através de depósito bancário para conta-corrente indicada pelo **LOCADOR**.

PARÁGRAFO ÚNICO - Aplicar-se-ão ao **LOCATÁRIO** juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração deste, aos pagamentos que forem efetuados após o prazo de que trata esta Cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – REAJUSTAMENTO - O valor do presente **CONTRATO** poderá ser reajustado pelo IPCA ou por outro índice que venha a substituí-lo, desde que observada a periodicidade anual, contada da data da assinatura do **CONTRATO**.

PARÁGRAFO ÚNICO – A ausência de manifestação do **LOCADOR** acerca do reajuste, **até a data da formalização de eventual prorrogação contratual**, implicará a aceitação tácita da manutenção dos valores praticados, operando-se a preclusão lógica do direito ao reajuste.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

- 7.1** Garantir a mansa e pacífica posse do bem ao **LOCATÁRIO** enquanto durar a locação;
- 7.2** Pagar tributos e demais encargos sobre o imóvel, objeto do **CONTRATO**, especialmente IPTU;
- 7.3** Permitir a realização de benfeitorias necessárias e úteis à adaptação do imóvel ao fim da locação;
- 7.4** Permitir o levantamento das benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO**, tais como divisórias, instalação de cofres, lustres, etc., que não integrem o imóvel;
- 7.5** Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.6** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.7** Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 7.8** Manter, durante toda a execução do **CONTRATO**, compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO:

8.1 Zelar pelo imóvel locado;

8.2 Pagar as despesas de água e luz consumidos durante a locação;

8.3 Restituir o imóvel, ao término da locação, no estado em que recebeu, salvo o desgaste decorrente do uso normal do bem;

8.4 Pagar o aluguel mensal até o décimo dia útil do mês subsequente.

CLÁUSULA NONA – DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO – As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/91 e o art. 578 do Código Civil.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer no imóvel locado as adaptações indispensáveis ao desempenho de suas atividades.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo **LOCATÁRIO**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

PARÁGRAFO TERCEIRO - 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.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E EMPENHO DA DESPESA - Para atender às despesas decorrentes do objeto a que se refere o presente, para este exercício, o **LOCATÁRIO** emitiu a favor do **LOCADOR** a nota de empenho **2023 NE 275** no valor de R\$ **38.193,55 (Trinta e oito mil, cento e noventa e três reais e cinquenta e cinco centavos)**, **ELEMENTO ORÇAMENTÁRIO 3.3.90.36**.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os recursos necessários para dar continuidade aos compromissos assumidos para o próximo exercício, serão consignados na Lei(s) Orçamentária(s) 2024.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO - Nos termos do Ato TRT5 210/2014, caberá a gestão do contrato à Diretora da Secretaria de Administração, a fiscalização administrativa a servidor da Secretaria de Administração e a fiscalização técnica à Diretora da 1ª Vara do Trabalho de Teixeira de Freitas.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Ao fiscal administrativo competirá acompanhar administrativamente a execução do contrato, providenciando as medidas necessárias às soluções de quaisquer contratempus que porventura venham a ocorrer.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Ao fiscal técnico competirá acompanhar, *in loco*, a execução e o perfeito cumprimento das obrigações contratadas.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As decisões e providências que ultrapassarem a competência da fiscalização deverão ser solicitadas pelos fiscais do contrato, em tempo oportuno, à Diretoria competente, para a adoção das medidas que julgar convenientes.

PARÁGRAFO QUARTO - A ação de fiscalização não exonera o Contratado (Locador) de suas responsabilidades contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – PENALIDADES - Em caso de inexecução parcial ou total do objeto deste pelo **LOCADOR**, serão aplicadas as disposições da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) e cobrança judicial do débito.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O **LOCADOR** ficará automaticamente sujeito à multa diária, correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor anual atualizado do **CONTRATO**, pelo não cumprimento de qualquer obrigação contratual, podendo o valor da multa ser abatido no pagamento a que fizer jus.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A aplicação da multa a que se refere esta Cláusula não impedirá que a Administração rescinda o **CONTRATO** e aplique as sanções previstas na Lei, sem que assista ao **LOCADOR** o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RESCISÃO – A inexecução total ou parcial deste **CONTRATO** enseja sua rescisão, conforme disposto nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 c/c o art. 9º da Lei nº 8.245/91.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A rescisão poderá ser:

a) determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos Incisos I, II, VI, IV, IX, X, XII e XVII do art. 78, da Lei nº 8.666/93, notificando-se o **LOCADOR** com a antecedência mínima de 30 dias, observando-se, entretanto, o que dispõe a Cláusula Nona;

b) consensual, por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a Administração;

c) judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria;

d) unilateral, por conveniência administrativa do **LOCATÁRIO**, mediante comunicação, por escrito, com antecedência mínima de 30 dias, sem encargos ou sanções para a Administração.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - FORO - O Foro para dirimir as questões decorrentes do presente contrato é a Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado da Bahia, na Cidade de Salvador.

E, por estarem de pleno acordo com todas as cláusulas estipuladas, às quais doravante se obrigam, assinam o presente instrumento, em 2 vias.

Salvador, de 2023

OROCIL PEDREIRA
SANTOS
JUNIOR:28179

Assinado de forma digital por
OROCIL PEDREIRA SANTOS
JUNIOR:28179
Dados: 2023.03.03 08:53:46 -03'00'

Orcil Pedreira Santos Júnior
Diretor-Geral do TRT 5ª região

Mário Laercio Alves de Lima
Locador

CAROLINE OLIVEIRA
GUIMARAES
ANDRADE:52789

Assinado de forma digital por
CAROLINE OLIVEIRA GUIMARAES
ANDRADE:52789
Dados: 2023.03.03 07:13:43 -03'00'

Caroline Oliveira Guimarães Andrade
Diretora da Secretaria de Administração
Gestora do Contrato

**MARIO LAERCIO
ALVES DE
LIMA:97986330
830**

Assinado de forma
digital por MARIO
LAERCIO ALVES DE
LIMA:97986330830
Dados: 2023.03.02
16:58:51 -03'00'