



JUSTIÇA FEDERAL DE SANTA CATARINA

Rua Paschoal Apóstolo Pitsica, 4810 - Bairro Agrônômica - CEP 88025-255 - Florianópolis - SC - www.jfsc.jus.br

CONTRATO - SCFLPNAA/SCFLPNAASCON**CONTRATO Nº 30/2018**

A UNIÃO, por intermédio da JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM SANTA CATARINA, com sede na Rua Paschoal Apóstolo Pitsica, 4810, Agrônômica, Florianópolis, SC, CEP: 88025-255, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº. 05.427.319/0001-11, representada, neste ato, pela Diretora do Foro, Juíza Federal Claudia Maria Dadico, a seguir denominada LOCATÁRIA, e a empresa **PRÍNCIPE IMÓVEIS E ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, CNPJ 24.990.356/0001-88, com sede na Rua Inácio Bastos, 1000, Sala E, Bucarein, Joinville, SC, CEP: 89.202-406, fones: (47) 3461-2700 e (47) 3461-2723, representada neste ato pelo Sr. Cláudio Anibal Buschle, CPF nº. 293.464.609-20, C.I. nº 2/R 2.718.551-SSP/SC, e pela Srª. Cristala Athanázio Buschle, CPF nº. 032.263.639-64, C.I. nº. 556.645-2 SSP/SC, e-mails: sede@buschle.com.br, a seguir denominada LOCADORA, em atendimento ao ato n. 4070946 dos autos do Processo Administrativo nº 0004464-75.2017.4.04.8002, que autoriza sua lavratura, celebram o presente contrato de locação de imóvel não residencial, oriundo de procedimento de dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, sujeitando-se às determinações da Lei nº 8.245/91 e da Lei nº 8.666/93, à legislação vigente e pertinente à matéria e às normas gerais de direito público, no que couberem, bem como às seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por finalidade a locação do imóvel não residencial, localizado na Rua do Príncipe, 123, Centro, Joinville, composto de 02 prédios, galpões e estacionamento coberto, com uma área total construída de 4.069,11 m². O imóvel encontra-se registrado sob o nº. 103.628, no livro nº 2, do 1º Registro de Imóveis de Joinville.

1.2. A LOCATÁRIA e a LOCADORA reconhecem que o imóvel ora locado já se encontra ocupado pela locatária em razão de ajuste anterior (contrato nº 39/2013), sendo que nova vistoria será realizada no início de vigência do presente, para verificação do estado atual do imóvel.

CLÁUSULA SEGUNDA - VIGÊNCIA

2.1. O prazo da locação será de 60 (sessenta) meses, iniciando em **1º/04/2018** e findando em

31/03/2023.

2.1.1. O presente contrato obriga a LOCADORA e seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pela LOCATÁRIA desse seu direito, obriga-se a LOCADORA a fazer constar a existência do presente contrato de qualquer instrumento que venha a firmar tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e da concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO

3.1. O preço mensal do aluguel será de R\$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais).

3.2. Incluídos no preço estão todos os encargos sociais, impostos, taxas, vantagens e/ou abatimentos e demais encargos, à exceção das despesas descritas na cláusula sétima, item 7.2.

CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento referente à presente locação será efetuado mensalmente, mediante apresentação do respectivo recibo, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da emissão do correspondente atesto, por intermédio de ordem bancária de crédito ao banco, agência e conta corrente informados pela LOCADORA.

4.1.1. O atesto ocorrerá em até 03 (três) dias úteis após a recepção do recibo.

4.2. O recibo deverá estar de acordo com as descrições contidas na nota de empenho, bem como apresentar o mesmo número de CNPJ constante dos documentos solicitados para fins da contratação.

4.3. O recibo deverá ser emitido em nome da LOCADORA e com data do mês subsequente a que se refere.

4.4. O período de faturamento compreende do dia 1º ao último dia do mês calendário em que o serviço foi prestado, considerando-se, para efeito de pagamento, o mês comercial de trinta dias. O pagamento referente ao mês de início ou fim da locação será proporcional ao número de dias do mês comercial (30 dias).

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTAMENTO

5.1. A periodicidade de reajuste do valor do presente contrato será anual, contada da data da apresentação da proposta, conforme preceitua o art. 3º, § 1º, da Lei nº 10.192 de 14/2/01,

utilizando-se da variação do IPCA/IBGE, conforme a fórmula a seguir:

$$R = V \times (If/Io - 1)$$

onde:

R = reajuste

V = Valor a ser reajustado

If = índice final - IPCA/IBGE, da data do reajuste

Io = Índice inicial - IPCA/IBGE, da data da apresentação da proposta

5.2. No caso de extinção do índice supracitado, ele será substituído por índice considerado oficial, de acordo com a legislação em vigor na época do reajuste.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas com a presente contratação correrão por conta da seguinte dotação orçamentária:

Programa de trabalho: 096903

Natureza da despesa: 339039

Nota de empenho: 2018NE000726

Data: 27Mar18

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

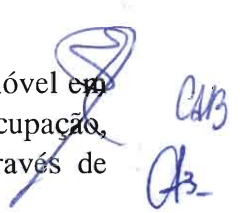
7.1. A LOCATÁRIA deverá efetuar os pagamentos decorrentes do presente contrato estritamente de acordo com o disposto nas cláusulas terceira e quarta.

7.2. Além do aluguel ora convencionado, a LOCATÁRIA ficará responsável pelo pagamento das despesas comuns do prédio, como: taxas de água, luz e esgoto, seguro contra fogo, manutenção dos elevadores e demais despesas de manutenção e operação do prédio, inclusive Taxa de Limpeza Urbana – TLU para coleta de lixo, exceto às de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, nos termos consignados na cláusula terceira, item 3.2.

7.3. Findo ou rescindido o contrato de locação, obriga-se a LOCATÁRIA a entregar o imóvel em adequadas condições de uso, em situação equivalente à que recebeu na ocasião de sua ocupação, com os aparelhos e instalações em normal funcionamento, o que será constatado através de vistoria da LOCADORA.

7.4. A LOCATÁRIA deverá assinar termo de vistoria e recebimento do imóvel, para, nestas condições mínimas, devolvê-lo quando do final deste contrato de locação.

7.5. A LOCATÁRIA, durante o período de vigência deste contrato, poderá, desde que com a



concordância por escrito da LOCADORA, realizar obras, benfeitorias e modificações necessárias à adaptação do prédio locado ao fim a que se destina. No final da locação, caso estas benfeitorias não possam ser removidas sem dano ao imóvel, as mesmas ficarão incorporadas ao prédio, cabendo à LOCATÁRIA o direito de indenização, com relação às benfeitorias necessárias e úteis, estas quando autorizadas pela LOCADORA. Tratando-se de benfeitorias voluptuárias, a LOCATÁRIA terá o direito de levantá-las, desde que não prejudiquem o imóvel.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. A LOCADORA se obriga a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas no presente instrumento, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, devendo comunicar à LOCATÁRIA, imediatamente, qualquer alteração que possa comprometer a manutenção do ajuste.

8.2. A LOCADORA deverá comprovar, durante toda a execução do contrato, sua regularidade fiscal.

8.2.1. A regularidade fiscal e trabalhista será comprovada mediante a apresentação, em original ou em cópia autenticada, dos seguintes documentos:

- a) Certificado de regularidade do FGTS (CRF);
- b) Certidão Negativa de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (em conformidade com a Portaria Conjunta PGFN/RFB n. 1.751, de 02/10/2014);
- c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

8.2.2. Vencido o prazo de validade da documentação apresentada para a comprovação de sua regularidade fiscal, a LOCADORA deverá substituí-la por documento com prazo de validade atualizado até o 5º (quinto) dia útil após a constatação da irregularidade pela LOCATÁRIA.

CLÁUSULA NONA - DAS PENALIDADES

9.1. O descumprimento, total ou parcial, das obrigações estabelecidas neste contrato, poderá sujeitar à LOCADORA, garantida a ampla defesa, às seguintes sanções, sem prejuízo das penalidades previstas na Lei nº 8.666/93:

- a) multa de 10% (dez por cento), aplicável sobre o valor total da obrigação, assim considerado o valor mensal do aluguel multiplicado pelo período de vigência do ajuste, por inadimplemento total;
- b) multa de 10% (dez por cento), no caso de inadimplemento parcial do contrato, exceto quanto ao

item 8.2. e subitens, aplicável sobre o período contratual inadimplido;

c) especificamente quanto ao item 8.2. e subitens deste contrato, multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal do aluguel no mês do inadimplemento.

9.2. As multas a que porventura a LOCADORA der causa poderão ser, a critério da Administração, descontadas do pagamento concernente ao objeto deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. A rescisão deste contrato somente se dará na forma e nas hipóteses previstas na Lei nº 8.245/91 e na Lei nº 8.666/93, no que couber.

10.2. A LOCATÁRIA poderá, independentemente do pagamento de qualquer multa ou indenização, rescindir o presente contrato antes do término de sua vigência, desde que notifique a LOCADORA com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALTERAÇÃO

11.1. Este contrato poderá ser alterado, unilateralmente ou por acordo entre as partes, nos casos previstos no art. 65 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização e a gestão serão exercidas no interesse da LOCATÁRIA, respectivamente, por meio da direção do Núcleo de Apoio Judiciário e Administrativo da Subseção Judiciária de Joinville e da direção do Núcleo de Apoio à Infraestrutura da Seção Judiciária de Santa Catarina, não excluída a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade constatada, tampouco implicando, em sua ocorrência, co-responsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

12.2. Quaisquer exigências da fiscalização, inerentes ao objeto do contrato, deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA, sem quaisquer ônus para a LOCATÁRIA.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

13.1. No caso de incêndio ou de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado por parte da LOCATÁRIA, poderá esta, alternativamente:

a) Considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste contrato, obrigando-se a LOCADORA a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;

b) Considerar rescindido o presente contrato, sem que à LOCADORA assista direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DOS ATOS DOS PODERES PÚBLICOS

14.1. A LOCATÁRIA, neste ato, se obriga a atender a todas as exigências eventualmente formuladas pelos poderes públicos pertinentes.

14.2. No caso de desapropriação do imóvel, total ou parcial, ou no caso de qualquer impedimento de uso, determinado pelas autoridades competentes, ficará o presente instrumento rescindido, ressalvado à LOCADORA o direito de reclamar do poder expropriante prejuízos ocorridos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO FORO

15.1. Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas deste ajuste, elegem as partes o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado de Santa Catarina, Subseção Judiciária de Florianópolis.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. O imóvel objeto do presente contrato se destina, exclusivamente, ao funcionamento da Subseção Judiciária de Joinville.

16.1.1. A LOCATÁRIA poderá destinar, no imóvel objeto deste contrato, espaços para uso por instituição financeira que preste serviços à Justiça Federal ou a seus juízes e servidores, para o MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL, a ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL e outras entidades que exerçam atividades essenciais ao funcionamento da Justiça.

16.2. A LOCATÁRIA, para os fins previstos nos artigos 576, do Código Civil Brasileiro, 167, I, 3, da Lei nº 6.015, de 31.12.73, e no art. 8º da Lei nº 8.245, de 18/10/91, promoverá, no prazo de 30 dias, a partir da assinatura do presente, o registro deste contrato no competente Cartório do Registro Geral de Imóveis, onde estiver matriculado o imóvel.

16.3. Fica instituído, em favor da LOCATÁRIA, o direito de preferência na compra do imóvel ora locado, observada a legislação pertinente à matéria, principalmente a Lei nº 8.245/91 (arts. 27 a

34).

16.3.1. A LOCADORA poderá integralizar capital em empresa coligada ou controlada mediante a transferência de propriedade do imóvel objeto da presente locação, não se constituindo tal operação entre empresas do mesmo grupo econômico em ofensa ao direito de preferência da LOCATÁRIA ou a qualquer cláusula deste contrato de locação.

16.4. Faz parte integrante do presente instrumento, independente de transcrição, a proposta da LOCADORA.

E, por estarem justas e acordadas, firmam as partes o presente contrato de nº 30/2018.

Florianópolis, 27 de março de 2018.



Claudia Maria Dadico

Juíza Federal Diretora do Foro



Cláudio Anibal Buschle



Cristala Athanázio Buschle

Pela Locadora