



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

JOÃO
FONTES
CEZAR
25/09/2025 13:38

CONTRATO TRT19/SJA N. 16/2025
(Proad TRT19 n. 1.089/2025)

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
DESTINADO À INSTALAÇÃO DA 2ª
VARA DO TRABALHO DE ARAPIRACA-
AL QUE ENTRE SI CELEBRAM O
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO
DA 19ª REGIÃO E JOSÉ NUNES FERRO.**

O **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO**, com sede na Av. da Paz, n. 2076, Centro, Maceió/AL, inscrito no CNPJ sob o n. 35.734.318/0001-80, adiante denominado **CONTRATANTE (LOCATÁRIO)**, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador **JASIEL IVO**, e, de outro lado, o Sr. **JOSÉ NUNES FERRO**, adiante denominado **CONTRATADO (LOCADOR)**, resolvem celebrar o presente **TERMO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, com fundamento no que consta do Proad TRT19 n. 1.089/2025, realizado sob a forma de Inexigibilidade de Licitação, com base no inciso V do art. 74 da Lei n. 14.133/2021, e demais normas aplicáveis à espécie, conforme cláusulas e condições seguintes:

DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – Constitui objeto do presente ajuste a locação de imóvel situado na Rua João Nunes Barbosa, 160, Itapoã, na cidade de Arapiraca/AL, contando com 351,87m², com destinação específica de manter instaladas a 2ª Vara do Trabalho de Arapiraca.

DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA – O prazo de vigência da contratação é de 05 (cinco) anos contados a partir de 1.10.2025, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do art. 106 c/c com o art. 107 da Lei n. 14.133/2021.

Parágrafo Único - A prorrogação de que trata a presente Cláusula é condicionada à comprovação, pela autoridade competente, de que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR, atentando, ainda, para o cumprimento dos seguintes requisitos:

I - seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

II - seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;

III - haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;

IV - seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

CLÁUSULA TERCEIRA – O LOCADOR fica obrigado a:

I – cumprir todas as obrigações constantes neste instrumento, no Termo de Referência, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

V - auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

VI - pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

VII - responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

VIII - manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação direta;

IX - não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

X - notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

XI - informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

XII - atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do contrato (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

XIII - efetuar o autocadastro no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO-JT), por meio de plataforma para que nela faça a juntada, oportunamente, de todos os documentos, inclusive recibos, para que possa ocorrer o devido processamento correspondente ao pagamento (através do link <http://sigeo.jt.jus.br/ajuda>, o LOCADOR terá acesso ao SIGEO-JT e a um guia detalhado das funcionalidades do sistema);

XIV - fornecer mensalmente um recibo discriminando a importância paga a título de locação.

Parágrafo Primeiro - Qualquer alteração física no imóvel que a Administração pretenda realizar, deverá ser autorizada previamente pelo LOCADOR.

Parágrafo Segundo - O LOCADOR deverá proceder ao seu cadastro (pessoa física) no Sistema de Registro Cadastral Unificado (SICAF), nos termos do art. 5º, IV da IN SEGES/ME n. 116/2021;

Parágrafo Terceiro - O LOCADOR deverá informar o impedimento de execução do contrato por fato ou ato da administração ou de terceiros, comprovado por documento contemporâneo a sua ocorrência, conforme dispõe o art. 28, alínea "b" do Ato GP/TRT19ª n. 9/2023.

DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

CLÁUSULA QUARTA - O LOCATÁRIO fica obrigado a:

I - efetuar o pagamento relativo a locação no prazo e na forma estabelecidos neste instrumento e no Termo de Referência;

II - servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

III - realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

IV - restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

V - os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.

VI - quando da devolução do imóvel, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado;

VII - efetuar os pagamentos relativos às despesas de telefone, energia elétrica, água e esgoto até os respectivos vencimentos;

VIII - levar ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventual turbação de terceiros;

IX - realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocados por seus agentes;

X - comunicar previamente ao LOCADOR qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel;

XI - cientificar o LOCADOR de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele (LOCADOR);

XII - prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo LOCADOR.

Parágrafo Único - A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Termo de Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do LOCADOR.

DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO PAGAMENTO

CLÁUSULA QUINTA - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o valor mensal de R\$ 7.760,50 (sete mil, setecentos e sessenta reais e cinquenta centavos).

CLÁUSULA SEXTA - O pagamento dos valores devidos a título de locação observará as normas legais e regulamentares aplicáveis, bem como os procedimentos internos do Tribunal, sendo disciplinado pelas disposições a seguir:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

I - após receber o recibo locatício, correrá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para fins de liquidação, prorrogáveis por igual, nos termos do art. 7º, § 3º, da Instrução Normativa SEGES/ME n. 77/2022.

II - para fins de liquidação, o fiscal deverá verificar se o recibo apresentado contempla os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- a) Data da emissão;
- b) O período respectivo de execução do contrato; e
- c) Valor a pagar.

III - havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou outra circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao LOCATÁRIO;

IV - o pagamento será efetuado na conta bancária fornecida pelo LOCADOR, em até 5 (cinco) dias úteis após a liquidação da despesa, condicionado apresentação dos seguintes documentos, em vigor:

- a) Recibo, devidamente atestado pela fiscalização no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO-JT) e anexada ao processo;
- b) Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

V – o LOCADOR obriga-se a realizar e manter atualizado o autocadastro no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO-JT), nos termos previstos no Ato GP TRT n. 38, de 05 de maio de 2022;

VI – o LOCADOR deverá anexar no Sistema Integrado de Gestão Orçamentária e Financeira da Justiça do Trabalho (SIGEO-JT) todos os documentos relativos a cobrança da locação para que o fiscal do contrato, após a juntada feita pelo contratado, realize no sistema o atesto e, por conseguinte, efetue a sua liquidação;

VII - a apresentação do documento de cobrança (Recibo) com incorreções ou desacompanhada da documentação requerida no subitem anterior, implicará na sua devolução ao LOCADOR para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação;

VIII – o LOCADOR assumirá inteira responsabilidade pela veracidade, conformidade e eventuais correções das informações registradas no referido sistema, assumindo o ônus por quaisquer prejuízos decorrentes de erros ou falhas quanto aos dados



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

e documentos informados, inclusive perante a Receita Federal do Brasil (RFB) e demais órgãos da Administração Pública;

IX – o LOCATÁRIO reterá, na fonte, sobre os pagamentos efetuados os tributos e contribuições de que trata a Instrução Normativa SRF n. 1.234, de 11 de janeiro de 2012 ou outra norma vigente à época da ocorrência do pagamento;

X - não haverá a retenção acima, caso o LOCADOR seja optante pelo Regime Especial Unificado de Arrecadação de Tributos e Contribuições devidos pela Microempresa e Empresa de Pequeno Porte, instituído pela Lei Complementar nº. 123/2006, mediante comprovação da opção ou se encontre em uma das situações elencadas no artigo 3º da IN SRF n. 1.234/2012 e suas alterações posteriores.

XI - considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária pelo Sistema Integrado de Administração e Finanças do Governo Federal – SIAFI;

XII - o pagamento será efetuado por meio de Ordem Bancária de Crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo LOCADOR, ou por outro meio previsto na legislação vigente;

XIII – o LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que por ventura não tenha sido acordada no contrato;

XIV - nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, o valor devido deverá ser acrescido de encargos moratórios proporcionais aos dias de atraso, apurados desde a data limite prevista para o pagamento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 6% (seis por cento) ao ano, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Sendo:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso.

I = Índice de atualização financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = 0,00016438.$$

$$I = (TX/100)/365. I = (6/100)/365$$

Em que TX = taxa percentual anual no valor de 6%, capitalizada diariamente em regime de juros simples.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

DO REAJUSTE

CLÁUSULA SÉTIMA – Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado do início da vigência contratual.

CLÁUSULA OITAVA - Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do LOCADOR, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo ou outro que venha substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade, observadas as seguintes disposições:

I - nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste;

II - no caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo;

III - nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo;

IV - caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor;

V - na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo;

VI - o reajuste será realizado por apostilamento;

VII - se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

CLÁUSULA NONA – Comete infração administrativa, nos termos da Lei n. 14.133/2021, o contratado que:

- I - der causa à inexecução parcial do contrato;
- II - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III - der causa à inexecução total do contrato;
- IV - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

sem motivo justificado;

V - apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

VI - praticar ato fraudulento na execução do contrato;

VII - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

VIII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n. 12.846, de 1º de agosto de 2013.

CLÁUSULA DÉCIMA - Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

I - Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificara imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei n. 14.133/2021);

II - Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos incisos II, III e IV da Cláusula Nona deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei n. 14.133/2021);

III - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas V, VI, VII e VIII da Cláusula Nona deste Contrato, bem como nas alíneas II, III e IV que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei n. 14.133/2021).

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Serão aplicadas às partes as seguintes sanções:

I - multa moratória de 0,5% sobre o valor da parcela inadimplida por dia de atraso no pagamento pelo LOCATÁRIO do aluguel, até o limite de 10 (dez) dias;

II - multa compensatória de 15% sobre o valor do contrato caso o atraso no aluguel supere o limite do inciso I;

III - multa compensatória 10% a 30% do valor do Contrato em razão de descumprimento de obrigação contratual, por ocorrência, salvo no caso de atraso no pagamento de aluguel objeto das multas dos incisos I e II.

Parágrafo Primeiro - A aplicação da multa do inciso II acima afasta a do inciso I.

Parágrafo Segundo – A aplicação das sanções observará as seguintes disposições:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

I - antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021);

II - se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021);

III - previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente;

IV - a aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa;

V - na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei n. 14.133/2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o LOCATÁRIO;

VI - os atos previstos como infrações administrativas na Lei n. 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei n. 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159);

VII - os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME n. 26, de 13 de abril de 2022.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – O LOCATÁRIO poderá considerar rescindido o presente Termo, de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, sem que assista ao LOCADOR o direito a qualquer indenização, nos casos de supremacia do interesse público ou inexecução da contraprestação firmada nas cláusulas deste Termo.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 19ª REGIÃO

Parágrafo Único – A rescisão poderá ser feita unilateralmente pelo LOCATÁRIO, bastando, para tanto, manifestação escrita com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

DOS RECURSOS FINANCEIROS E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – As despesas decorrentes da execução do presente contrato, correrão à conta dos recursos orçamentários consignados a este Regional, conforme Programa de Trabalho Apreciação de Causas da Justiça do Trabalho - Estado de Alagoas 02.122.0033.4256.0027 - PTRes 168234 - Natureza de Despesa n. 339036 e Nota de Empenho n. 2025NE000338, emitida em 4.9.2025.

DA PUBLICAÇÃO

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Incumbirá ao CONTRATANTE divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art.94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art.8º, §2º, da Lei n.12.527, de 2011, c/c art.7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

DO FORO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Maceió - AL, para dirimir litígios decorrentes deste Termo.

E, por estarem justos e de pleno acordo com as cláusulas e condições aqui pactuadas, assinam a presente contrato, em 02 (duas) vias de igual teor, para produzir os efeitos legais daí decorrentes.

Maceió, 25 de setembro de 2025.

JASIEL IVO
Desembargador Presidente do TRT 19ª Região
LOCATÁRIO

José Nunes Ferro
JOSÉ NUNES FERRO
LOCADOR