



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Contrato nº F001/2017
Processo nº 2016.01.249.364

LOCADOR 1 (SALAS 1401 e 1402) - JOSÉ CARLOS BORGES DE REZENDE, brasileiro, médico, portador de carteira de identidade nº 220548 SSP/ES, inscrito no CPF sob o nº 421.317.157-49, residente e domiciliado na Av. Saturnino de Brito, nº 915, apto. 202, Praia do Canto, Vitória/ES.

LOCADOR 2 (SALAS 1403 e 1404) - JOSÉ MARIA GOMEZ PEREZ, brasileiro, médico, portador de carteira de identidade nº 152.733 SSP/ES, inscrito no CPF sob o nº 117.308.207-78, residente e domiciliado na Rua Goiânia, nº 20, Praia de Itapuã, Vila Velha/ES.

LOCADOR 3 (1602, 1603 e 1604) - PIDUMA MEDICINA E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 25.214.908/0001-29, sediada à Rua Alfeu Alves Pereira, nº 79, sala 404, Ed. Maxxi ABC II, Enseada do Suá, Vitória/ES, CEP: 29.050-285, telefone: (27) 3324-9366, neste ato representada por seu sócio, **Sr. JERÔNIMO EDUARDO VERVLOET**, CPF/MF 797.340.907-63.

LOCATÁRIO - O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, CNPJ (MF) 27.476.100/0001-45, sediado na Rua Des. Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, CEP 29050-906, Vitória/ES, neste ato representado, na forma do Ato nº 05/2016, de 04 de maio de 2016, do Secretário Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, por sua Secretária de Infraestrutura, **SANDRA CARVALHO MOREIRA FORÇA**, CPF/MF 764.521.907-68.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE PÚBLICA

1.1 - O presente Contrato tem por objeto a locação de imóveis, referente às unidades **1401, 1402, 1403, 1404, 1602, 1603 e 1604** do **Edifício Vértice Empresarial Enseada**, com um total de 29 (vinte e nove) vagas de garagem e mais 6 (seis) vagas de garagem para visitantes, localizado à Rua Tenente Mário Francisco Brito, nº 420, esquina com a Rua Procurador Antônio Benedito Amâncio Pereira, Enseada do Suá, Vitória/ES, com a finalidade de abrigar a Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo.

1.2 - Fica convencionado entre as partes que, por razões de interesse público, poderá o LOCATÁRIO alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização aos LOCADORES.

1.3 - A modificação na destinação a ser dada aos imóveis será formalizada através de termo aditivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

A presente contratação tem a sua fundamentação legal no **art. 24, Inciso X, da Lei n.º 8.666/93**, e, ainda, nas disposições da Lei n.º 8.245/91 e no Decreto Estadual nº 3.126-R publicado em 21/12/2012, que independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrarie.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

2.1 - O LOCATÁRIO se obriga a:

- I. Designar o gestor do contrato, o qual deverá, tão logo seja designado, manter contato com os LOCADORES informando nome, e-mail, telefone de contato bem como os dados do gestor substituto e demais informações que se fizerem necessárias para o início da execução do contrato, mantendo tais dados atualizados;



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto em seu Projeto Básico, parte integrante do presente contrato;
- III. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;
- IV. Controlar, acompanhar e fiscalizar toda a execução dos serviços;
- V. Esclarecer toda e qualquer dúvida arguida pelos LOCADORES.
- VI. Promover, através de seu representante, o acompanhamento e fiscalização do contrato, anotando em registro próprio as falhas detectadas e comunicando as ocorrências de quaisquer fatos que, a seu critério, exijam medidas corretivas por parte dos LOCADORES;
- VII. Efetuar o pagamento mensal aos LOCADORES, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- VIII. Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do LOCATÁRIO;
- IX. Pagar pontualmente as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- X. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito dos LOCADORES;
- XI. Restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação, de acordo com o Laudo de Vistoria de entrega/recebimento, salvo as deteriorações correntes de seu uso normal, ou aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior, ou outra condição previamente ajustada;

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES

3.1 - OS LOCADORES obrigam-se a cumprir fielmente o estipulado no Projeto Básico do LOCATÁRIO, em suas propostas, e em especial:

- I. Os imóveis, objeto do presente Projeto Básico, deverão estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito, de acordo com o Laudo de Vistoria de entrega/recebimento;
- II. Os imóveis, objeto do presente Projeto Básico, deverão estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de serem imediatamente comercializados ou locados;
- III. Providenciar as adequações necessárias aos imóveis no prazo de **120 (cento e vinte) dias** a contar do recebimento do layout e das especificações fornecidas pelo LOCATÁRIO;
- IV. Caso os imóveis apresentem problemas de qualquer natureza, seja hidráulico, elétrico, no telhado, entre outros, interferindo em sua utilização habitual pelas ações que ali serão desenvolvidas, deverá ser promovido o imediato conserto que correrá às expensas exclusivas dos locadores correspondentes;
- V. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente aos imóveis locados;
- VI. Será de responsabilidade dos LOCADORES executar todas as benfeitorias, inclusive a climatização dos ambientes, e adequações necessárias conforme projeto que será apresentado pelo LOCATÁRIO;
- VII. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito dos imóveis correspondentes, sempre que for necessário;
- VIII. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- IX. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
 - X. O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelos LOCADORES com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato desta;
 - XI. Os LOCADORES não divulgarão nem fornecerão dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizarão o nome do Tribunal para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo LOCATÁRIO.
- XII. Os LOCADORES deverão cumprir todos os termos do Projeto Básico do LOCATÁRIO, bem como todos os termos do contrato assinado.
- XIII. Os LOCADORES deverão manter durante toda a vigência do contrato, as condições que ensejaram sua contratação, apresentando comprovantes e certidões que atestem estas condições sempre que solicitado pelo LOCATÁRIO.



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- XIV. Entregar ao LOCATÁRIO os imóveis objeto deste contrato em estado de servir ao uso a que se destinam, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;
- XV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- XVI. Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado dos imóveis, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XVII. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;
- XVIII. Contratar, sem ônus para o LOCATÁRIO, seguro de incêndio, raio e explosão para os imóveis objeto deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

4.1 - O Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo - PJ/ES se obriga a restituir os imóveis às condições originais do contrato de locação quando do recebimento dos imóveis após as adequações realizadas, conforme Laudo de Vistoria de recebimento dos imóveis, e a solicitar previamente aos PROPRIETÁRIOS autorização formal para execução de quaisquer outras obras de reforma que julgar necessárias nos imóveis para uma boa utilização dos mesmos para os fins estabelecidos no presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará aos LOCADORES, mensalmente, os seguintes valores correspondentes:

- a) **Salas 1401 e 1402:** R\$ 16,153,84 (dezesesseis mil, cento e cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos).
- b) **Salas 1403 e 1404:** R\$ 16,153,84 (dezesesseis mil, cento e cinquenta e três reais e oitenta e quatro centavos).
- c) **Salas 1602, 1603 e 1604:** R\$ 24.230,77 (vinte e quatro mil, duzentos e trinta reais e setenta e sete centavos).

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1 - O LOCATÁRIO pagará aos LOCADORES, mensalmente, as importâncias devidas, mediante depósito junto às Instituições Bancárias abaixo relacionadas, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, ficando os LOCADORES obrigados a apresentar recibo de quitação do aluguel mensal correspondente ao preposto do LOCATÁRIO, discriminando a importância mensal recebida:

- a) **LOCADOR 1 (SALAS 1401 e 1402) - JOSÉ CARLOS BORGES DE REZENDE:** Caixa Econômica Federal (104), Agência nº 2310, Conta Corrente nº 3515-6, de titularidade do LOCADOR.
- b) **LOCADOR 2 (SALAS 1403 e 1404) - JOSÉ MARIA GOMEZ PEREZ:** Banco Safra (422), Agência nº 0049, Conta Corrente nº 15.579-1, de titularidade do LOCADOR.
- c) **LOCADOR 3 (1602, 1603 e 1604) - PIDUMA MEDICINA E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME:** Banco Itaú, Agência nº 5137, Conta Corrente nº 05300-4, de titularidade do LOCADOR

6.2 - Para efeito de pagamento dos valores de aluguel e das contas de energia elétrica, água e esgoto e iluminação pública, o período de locação se iniciará após o ateste da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, que indicará que as obras de adequações, de incumbência dos LOCADORES, foram corretamente realizadas conforme Laudo de Vistoria de recebimento dos imóveis e a partir da data da efetiva ocupação dos imóveis pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1 - A vigência contratual inicia-se na data da entrega das chaves, após a realização da vistoria com o atendimento das adequações estipuladas, extinguindo-se no prazo de **5 (cinco) anos**, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosos para a Administração.



**Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO

8.1 - A periodicidade de reajuste do presente contrato será anual, sendo calculado com base no IPCA (Índice de Preços ao Consumidor), tendo como data-base a data de assinatura do contrato.

CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1 - As despesas derivadas deste Contrato correrão à conta dos seguintes recursos orçamentários: Ação orçamentária - 10.03.901.02.061.0023.2078 - Efetividade na prestação jurisdicional, Elemento de despesa - 3.3.90.39.10 - Locação de imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1 - Constituem motivos de rescisão contratual os elencados no art. 9º da Lei n.º 8.245/91, bem como os enumerados nos arts. 78, 79 e 80 da Lei n.º 8.666/93.

10.2 - Será rescindido o contrato, ainda, caso os LOCADORES não concluíam as adequações necessárias, conforme item III da Cláusula Terceira deste instrumento, ou caso as entregue em desacordo com as exigências solicitadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

11.1 - Para dirimir questões derivadas deste contrato fica nomeado o foro de Vitória, Comarca da Capital.

E por estar justo e acordado, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato lavrado em 03 (três) vias de igual teor, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Vitória/ES, 11 de JANEIRO de 2017.

Sandra Carvalho Moreira Força

SANDRA CARVALHO MOREIRA FORÇA
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
(LOCATÁRIO)

José Carlos Borges de Rezende
JOSÉ CARLOS BORGES DE REZENDE
(LOCADOR 1 - SALAS 1401 e 1402)

José Maria Gomez Perez
JOSÉ MARIA GOMEZ PEREZ
(LOCADOR 2 - SALAS 1403 e 1404)

Jerônimo Eduardo Vervloet
JERÔNIMO EDUARDO VERVLOET
PIDUMA MEDICINA E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME
(LOCADOR 3 - SALAS 1602, 1603 e 1604)

Testemunhas:

1ª) *[Assinatura]*
001.835.201-49

2ª) *[Assinatura]*
020.253557-69