



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

CONTRATO Nº F007/2011  
PROTOCOLO Nº 201000620594  
PROCESSO Nº 746/10

04/03/2011  
vigência 04/03/2011

**LOCADOR - ZOROASTRO PASSOS PIMENTA**, CPF nº 317.940.686.00, residente na Rua Laurinda de Jesus, nº 05, Mata da Praia, Vitória/ES, neste ato representado por sua bastante procuradora, conforme instrumento de mandato acostado aos autos do processo em epígrafe, a empresa **BETHA ESPAÇO IMÓVEIS LTDA.**, com sede na Rua Saturnino Rangel Mauro, nº 277, Pontal de Camburi, Vitória/ES, CNPJ nº 04.528.408/0001-91, neste ato representada por sua procuradora **POLLYANA BELO PAIXÃO SANDENBERG**, CPF nº 030.835.036-79;

**LOCATÁRIO - O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, por intermédio do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ nº 27.476.100/0001-45, sediado na Rua Des. Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, Vitória/ES, doravante denominado **CONTRATANTE**, neste ato representado, na forma do Ato nº 002/08, de 03 de janeiro de 2008, ratificado pelo Ato nº 1834/2009, de 21 de dezembro de 2009, do Presidente do E. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, por seu Diretor Geral, **JOSÉ DE MAGALHÃES NETO**, CPF nº 005.180.397-65.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel não residencial de 237 m<sup>2</sup> aproximadamente, composto por três salas (1401, 1402-A e 1402-B), compreendendo todo o 14º andar do Edifício Enseada Tower, Avenida João Batista Parra, nº 673, Enseada do Suá, Vitória/ES, para fins de abrigar Juizado Especial Cível deste Poder Judiciário.

### PARÁGRAFO ÚNICO - DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

A presente contratação tem a sua fundamentação legal no art. 24, X da Lei nº 8.666/93, e, ainda, nas disposições da Lei nº 8.245/91, que independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste Contrato, no que não o contrarie.

### CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO

O Locatário se obriga a:

- 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 do Locador;
- Efetuar o pagamento mensal ao Locador, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas nas Cláusulas Quinta e Sexta deste Contrato;
- Restituir o imóvel, finda a locação, no estado que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do Locatário;
- Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água, esgoto e o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano) durante o período da locação;
- Contratar, sem ônus para o Locador, o seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato;



- g) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

### CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O Locador se obriga a:

- a) Entregar ao locatário o imóvel objeto deste contrato com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação e em estado de servir ao uso a que se destina, inclusive com as alterações arquitetônicas contidas nas planilhas e projetos fornecidos pelo Locatário e acostados aos autos do processo nº 746/10;  
a.1) O prazo para conclusão das obras civis acima mencionadas será de 30 (trinta) dias contados da assinatura deste contrato.
- b) Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- c) Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

### CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o direito de retenção.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

### CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, o valor de **R\$ 9.000,00** (nove mil reais).

#### PARÁGRAFO ÚNICO

O valor do aluguel será devido apenas após o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO com as alterações arquitetônicas pactuadas neste instrumento.

### CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito na Conta Corrente nº 28052, Agência nº 2042 da Caixa Econômica Federal, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, o qual deverá apresentar recibo de quitação do aluguel mensal ao locatário, discriminando a importância mensal.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A guia de depósito bancário autenticada, que corresponde à ordem bancária emitida pelo Locatário em favor do Locador, poderá substituir o recibo de quitação de aluguel.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

O pagamento será efetuado obedecida a ordem cronológica de exigibilidade, nos termos do art. 5º da Lei nº 8.666/93.

### CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**

O presente Contrato terá vigência de 5 (cinco) anos, contados da data do recebimento do imóvel com as alterações arquitetônicas pactuadas, podendo, de comum acordo entre as partes, ser prorrogado através de Termos Aditivos, por iguais e sucessivos períodos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

**CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO**

O presente contrato poderá ser reajustado anualmente de acordo com o índice IGPM-FGV a contar do início da vigência deste instrumento contratual.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O Locador deverá submeter à apreciação do Locatário o espelho de cálculo do reajuste.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Em casos de reequilíbrio econômico-financeiro enumerados no artigo 65, II, da Lei nº 8.666/93, o Locador deverá proceder da forma do Parágrafo anterior, e ainda comprovar a situação a qual ocasionou a necessidade do reequilíbrio.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

Incumbirá ao Locador a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso e demonstração analítica para cada reequilíbrio pleiteado, a ser analisado pelo Locatário.

**CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas derivadas deste Contrato correrão à conta dos seguintes recursos orçamentários: Dotação - 039010206100172032 e Elemento - 3.3.90.39.10.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO**

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

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O esgotamento do prazo para a conclusão das obras e alterações arquitetônicas pactuadas, ou a não aceitação das mesmas por incorfomidade com os projetos, constitui causa de rescisão unilateral deste Contrato sem nenhum ônus para o LOCATÁRIO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Também constitui causa de rescisão unilateral sem ônus para o LOCATÁRIO o esgotamento do prazo, ou a não aceitação, das obras e alterações arquitetônicas pactuadas no Contrato de Locação celebrado com Teresinha de Fátima Gava, referente à Sala 1702-A do mesmo edifício em cujas salas objeto deste Contrato estão localizadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DESPESAS DE PUBLICAÇÃO**

Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas que incidirem ou venham a incidir sobre o contrato, como a publicação de seu extrato na imprensa oficial, que será providenciada pela Administração até o 5º dia útil do mês subsequente ao da assinatura.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO**

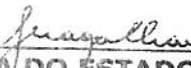


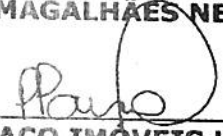
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

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

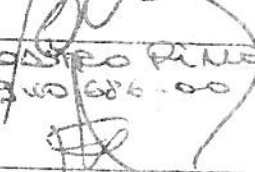

E por estar justo e acordado, depois de lido e achado conforme, foi o presente contrato lavrado em três vias de igual teor, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Vitória/ES, 26 de JUNHO de 2011.

  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
JOSÉ DE MAGALHÃES NETO

  
BETHA ESPAÇO IMOVEIS LTDA.  
POLLYANA BELO PAIXÃO SANDENBERG

TESTEMUNHAS:

- 1ª)   
NOME: ZOROBASTÃO PIMENTEL  
C.P.F: 317.940.686-00
- 2ª)   
NOME: FRANCISCO SOARES L.  
C.P.F: 105.041.574-95