



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, ATRAVÉS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, E O SR. NESTOR MARTINS GUERRA.

Contrato nº F007/2016

Processo nº 2012.01.081.934

LOCADOR - NESTOR MARTINS GUERRA, brasileiro, divorciado, comerciante, RG nº 5.065.978 (IFP/RJ) e CPF (MF) 493.198.177-15, residente e domiciliado na Rua Jorge Pereira Garcia, s/nº, no balneário de Iriri, CEP 29230-000, Anchieta/ES.

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 imóvel, localizado na Rodovia do Sol, Bairro Centro, Quadra "D", Lotes 64 e 81, Loteamento Oliveira, Edifício Tramanto Room, CEP 29230-000, Anchieta/ES, com 04 (quatro) pavimentos, 01 (um) subsolo com 15 (quinze) vagas de garagem, pavimento térreo, 01 (um) mezanino e 2º e 3º pavimentos, com área construída de 1.959,13 m², com a finalidade de abrigar o Fórum da Comarca de Anchieta.

1.2. Matrícula do Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis de Anchieta (ES): 15.657 – Livro nº 2.

1.3. 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 ao LOCADOR.

1.4. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo.

PARÁGRAFO ÚNICO - DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

A presente contratação tem a sua fundamentação legal nos **art. 24, X e art. 25, da Lei n.º 8.666/93**, e, ainda, nas disposições da Lei nº 8.245/1991 e Decreto Estadual nº 3.126-R/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 o LOCADOR informando nome, *e-mail*, telefone de contato e demais informações que se fizerem necessárias para o início da execução do contrato;
- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto em seu Projeto Básico, parte integrante do presente contrato;
- III. Informar ao LOCADOR nome e telefone do gestor do Contrato e seu substituto, mantendo tais dados atualizados;
- IV. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;
- V. Controlar, acompanhar e fiscalizar toda a execução dos serviços;
- VI. Esclarecer toda e qualquer dúvida arguida pelo LOCADOR.



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- VII. 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;
- VIII. Efetuar o pagamento mensal ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- IX. Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do LOCATÁRIO;
- X. Pagar pontualmente as contas referentes à energia elétrica, água e esgoto durante o período da locação;
- XI. Proceder ao pagamento de todas as despesas correlatas ao imóvel locado, tais como, taxas, foros, contas de energia elétrica, água, esgoto, iluminação pública, conservação e limpeza, condomínio, se houver, bem como quaisquer outras despesas que recaírem sobre o imóvel;
- XII. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- XIII. Restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação, de acordo com o Laudo de Vistoria e Termo 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;
- XIV. Não será possível a ocupação, por parte do LOCATÁRIO, da área do 4º pavimento da edificação, mesmo que a referida área esteja desocupada;
- XV. A manutenção do elevador da edificação será de responsabilidade do LOCATÁRIO, caso a ocupação do imóvel seja exclusiva do Poder Judiciário.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

3.1. O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado no Projeto Básico do LOCATÁRIO, na sua proposta, e em especial:

- I. O imóvel deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito, de acordo com o Laudo de Vistoria e Termo de Entrega/Recebimento;
- II. Caso o imóvel apresente problemas de qualquer natureza no momento da vistoria, 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 do LOCADOR;
- III. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
- IV. Será de responsabilidade do LOCADOR executar todas as benfeitorias e adequações necessárias conforme projeto que será apresentado pelo LOCATÁRIO;
- V. O imóvel deverá estar com toda a documentação pertinente correta e regularizada, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado ou locado;
- VI. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- VII. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- VIII. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos servidores e/ou prestadores de serviços do Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo;
- IX. O LOCATÁRIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do presente Contrato, bem como qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato deste;
- X. O LOCADOR não divulgará nem fornecerá dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizará o nome do LOCATÁRIO para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo mesmo;
- XI. O LOCADOR deverá cumprir todos os termos do Projeto Básico do LOCATÁRIO, bem como todos os termos deste contrato;
- XII. O LOCADOR deverá 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

- XIII. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel objeto deste CONTRATO em estado de servir ao uso a que se destina, com todas as taxas e impostos quitados até a data do início da locação;
- XIV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- XV. Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XVI. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;
- XVII. Contratar, sem ônus para o LOCATÁRIO, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato;
- XVIII. É possível a ocupação do 4º pavimento pelo LOCADOR, para si ou para terceiros, desde que o acesso seja independente da área locada pelo Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo. Para tanto, no caso de ocupação, deverá haver a prévia anuência do LOCATÁRIO.

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

4.1. Conforme estabelecido no art. 23, da Lei 8.245/1991, o Tribunal de Justiça se obriga a restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação, conforme Laudo de Vistoria e Termo de recebimento do imóvel, e a solicitar previamente ao PROPRIETÁRIO autorização formal para execução de obras de reforma que julgar necessárias no imóvel para uma boa utilização do mesmo para os fins estabelecidos no presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO

5.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, o valor de **R\$ 35.700,00 (trinta e cinco mil e setecentos reais)**.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito junto ao Banco do Brasil, Agência nº 1438-9, Conta Corrente nº 80026-0, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, ficando o LOCADOR obrigado a apresentar recibo de quitação do aluguel mensal ao preposto do LOCATÁRIO, discriminando a importância mensal recebida.

6.2. Para efeito de pagamento do valor do 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 incumbência do LOCADOR foram corretamente realizadas e a partir da data da efetiva ocupação do imóvel pelo LOCATÁRIO.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA

7.1. A vigência contratual inicia-se na data da entrega das chaves e da realização da vistoria com o atendimento das benfeitorias estipuladas e extingue-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.

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.



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

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 - 3.3.90.36.15 – Pessoa Física.

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 nº 8.666/93.

10.2 Será rescindido o contrato, ainda, caso o LOCADOR não conclua as possíveis reformas necessárias, conforme item IV 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 três vias de igual teor, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Vitória/ES, 20 de maio de 2016.

Sandra Carvalho Moreira Força

SANDRA CARVALHÓ MOREIRA FORÇA
Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo
(LOCATÁRIO)

Nestor Martins Guerra

NESTOR MARTINS GUERRA
(LOCADOR)

Testemunhas:

1ª) _____

2ª) _____