



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

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,  
ATRAVÉS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, E MARIA TEREZA NASCIMENTO MANGARAVITE.**

Contrato nº FO20/2015  
Processo nº 2014.01.535.800

**LOCADOR - MARIA TEREZA NASCIMENTO MANGARAVITE**, brasileira, empresária, casada, portadora do RG nº 93201085-3 - IFP/RJ e CPF/MF nº 322.944.847-20, residente na Av. Geraldo Magela Rodrigues, nº 2092, Jorge Assis de Oliveira, Bom Jesus do Itabapoana/RJ, CEP 28.360-000.

**LOCATÁRIO - O ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, por intermédio do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ 27.476.100/0001-45, sediado na Rua Des. Homero Mafra, nº 60, Enseada do Suá, Vitória/ES, neste ato representado, na forma do Ato 925/2015, de 24 de junho de 2015, do Presidente do E. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, por seu Secretário Geral, **MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE**, CPF 031.978.767-25.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE PÚBLICA**

1.1 O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel com 480 m<sup>2</sup> de área útil, situado na Rua Carlos Firmo, nº 119, Centro - Bom Jesus do Norte/ES, com a finalidade de abrigar o Fórum da Comarca de Bom Jesus do Norte.

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 ao LOCADOR.

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

**PARÁGRAFO ÚNICO - DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR**

1.4 A presente contratação tem a sua fundamentação legal no **art. 25, caput da Lei n.º 8.666/93**, e, ainda, nas disposições da Lei n.º 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**

2. O LOCATÁRIO se obriga a:

- I. Designar o gestor do contrato;
- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto em seu Projeto Básico;
- III. Informar ao Locador o 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.
- 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;



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

---

- 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 de locação;  
XI. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.  
XII. Restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação, 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 DO LOCADOR**

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

- I. O imóvel, objeto deste contrato, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;  
II. Caso o imóvel apresente 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 do locador;  
III. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias;  
IV. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela CONTRATANTE a respeito do imóvel, sempre que for necessário;  
V. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;  
VI. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia do LOCATÁRIO;  
VII. 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 desta;  
VIII. O LOCADOR não divulgará nem fornecerá dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizará o nome do Tribunal para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo LOCATÁRIO.  
IX. O LOCADOR deverá cumprir todos os termos do Projeto Básico do LOCATÁRIO, bem como todos os termos deste contrato.  
X. 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.  
XI. 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;  
XII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;  
XIII. Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;  
XIV. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano – IPTU;  
XV. Contratar, sem ônus para o LOCATÁRIO, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato;  
XVI. Proceder às obras de adequações no imóvel, necessárias para o funcionamento do Fórum, conforme especificações e projetos do **Anexo** deste contrato, no **prazo máximo de 30 (trinta) dias**.



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

**CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS**

4. Conforme estabelecido no art. 23, da Lei 8.245/91, o Tribunal de Justiça se obriga a restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação e a solicitar previamente ao LOCADOR autorização formal para execução de obras de reforma que julgar necessárias no imóvel para uma boa utilização do mesmo para os fins estabelecidos no Projeto Básico.

**CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO**

5. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, o valor de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)**.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

5.1. O valor total do presente contrato é de R\$ 54.000,00 (cinquenta e quatro mil reais) para um período de 12 (doze) meses.

**CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

6. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito na Conta Corrente nº 6526-9, junto ao Banco do Brasil - Agência 0155-4, de titularidade do Locador, 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.

6.1 Para efeito de pagamento do valor do aluguel e das contas de energia elétrica, água e esgoto, o período de locação se iniciará com o ateste da Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos, que indicará que as obras de incumbência do locador foram corretamente realizadas.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

7. A vigência contratual inicia-se na posse do imóvel pelo LOCATÁRIO, a qual se dará no 1º dia útil subsequente à conclusão das obras de adequação pelo LOCADOR, e extingue-se no prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos.

**CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO**

8. A periodicidade de reajuste do presente contrato será anual, sendo calculado com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, em conformidade com os artigos 119 e 120 do Decreto 3.126-R.

**CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

9. As despesas derivadas deste Contrato correrão à conta dos seguintes recursos orçamentários: Ação orçamentária - 10.03.901.02.061.0614.6030 - e 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 n.º 8.666/93.

*Consequente*



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

10.2 Será rescindido o contrato, ainda, caso o locador não conclua as reformas necessárias no prazo concedido no item III da Cláusula Terceira deste instrumento, ou caso as entregue em desacordo com as exigências solicitadas.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**

11. 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, 03 de Agosto de 2015.

**MARCELO TAVARES DE ALBUQUERQUE**  
Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo  
(LOCATÁRIO)

*Maria Tereza Nascimento Mangaravite*  
**MARIA TEREZA NASCIMENTO MANGARAVITE**  
(LOCADORA)

Testemunhas:

1ª) \_\_\_\_\_

2ª) \_\_\_\_\_

## ANEXO

### **INTERVENÇÕES NO IMÓVEL, A SEREM REALIZADAS PELO LOCADOR, CONFORME PROJETOS:**

#### **a) Acessibilidade:**

a.1) Garantir acessibilidade ao Fórum e no interior deste, com rampas de inclinação máxima de 8,33% e banheiro acessível, de acordo com as normas previstas na NBR9050;

a.2) Garantir acesso de viatura policial;

#### **b) Instalações elétricas/rede:**

b.1) Considerar a instalação de dois pontos de elétrica e dois pontos de rede para cada estação de trabalho constantes do layout elaborado pelo LOCATÁRIO;

#### **c) Cercamento:**

c.1) Confeccionar muro de alvenaria dos fundos do terreno com altura mínima de 3,00m (três metros) observando as normas de segurança inerentes à construção de muros;

#### **d) Climatização:**

d.1) Garantir estrutura necessária para a instalação de aparelhos ar condicionado "de janela" onde possível, ou seja, disponibilizar caixas de ardósia ou concreto para instalação dos aparelhos e disponibilizar uma tomada para cada aparelho;

d.2) Caso não seja possível instalar a caixa para ar condicionado de janela, o proprietário deverá fornecer e instalar aparelho do tipo "Split";

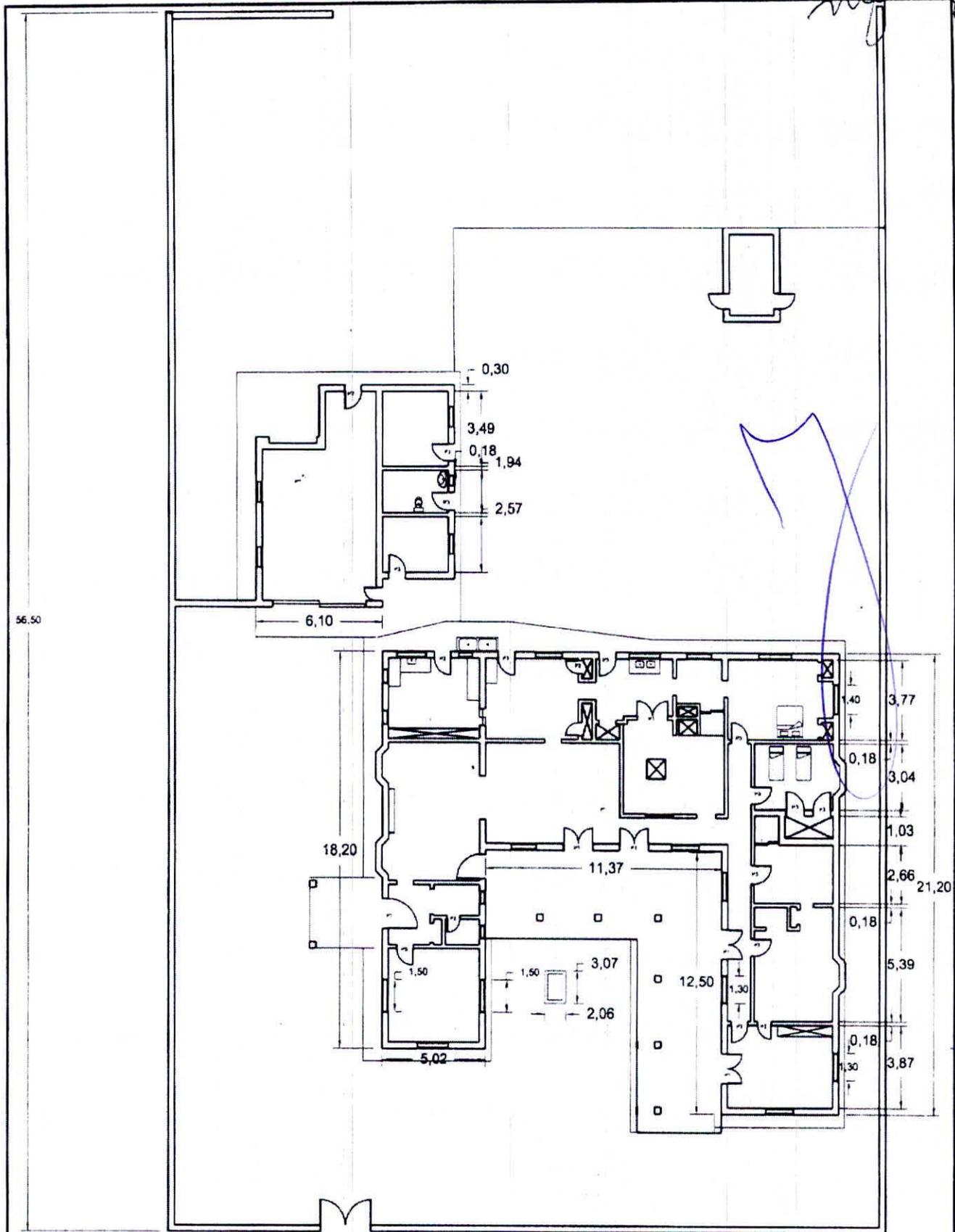
#### **e) Anexo:**

e.1) Refazer contrapiso e confeccionar laje na construção anexa para abrigar p arquivo geral do Fórum;

#### **f) Coberturas:**

f.1) Todos os telhados deverão ser revisados garantindo a estanqueidade da cobertura.

*Handwritten signature: Sangreante*



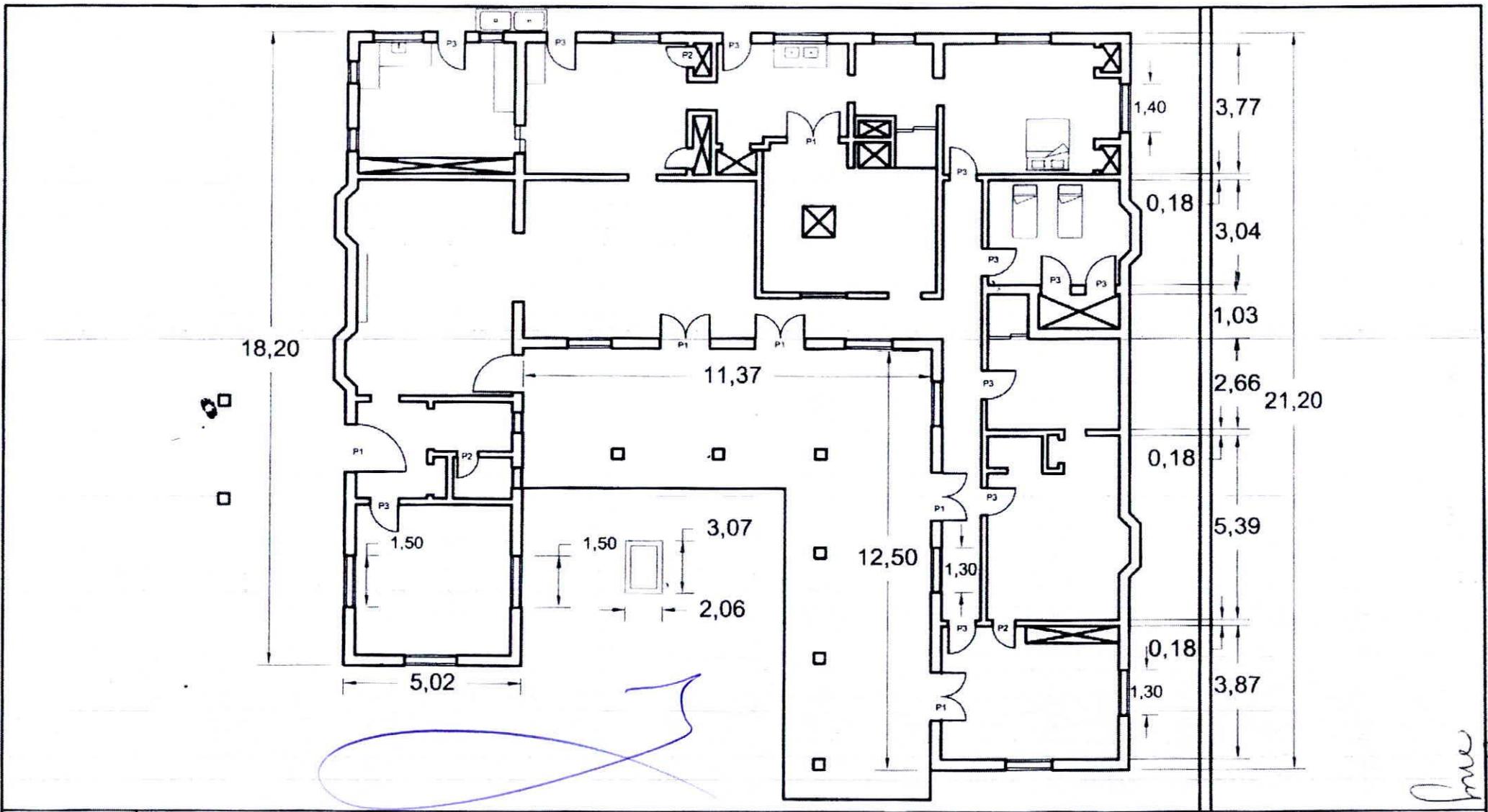
56.50



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTÃO PREDIAL E**  
**MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS - COORDENADORIA DE PROJETOS**

OBRA / LOCAL		<b>FÓRUM DA COMARCA DE BOM JESUS DO NORTE</b>		
CONTEÚDO		ARQUIVO:	DATA	
IMPLANTAÇÃO ENTREGUE PELO PROPRIETÁRIO		BJN-2015-ARG-LAYOUT	JUNHO/2015	
COORDENAÇÃO	AUTOR:	DESENHO:	ESCALA:	FOLHA:
RAFFAELA LAGE CARDINELLI OLIVEIRA CAU A44435-9	ALINE ROCHA MENDES CAU A39089-5		1/250	ARQ-01/05

*Demagante*



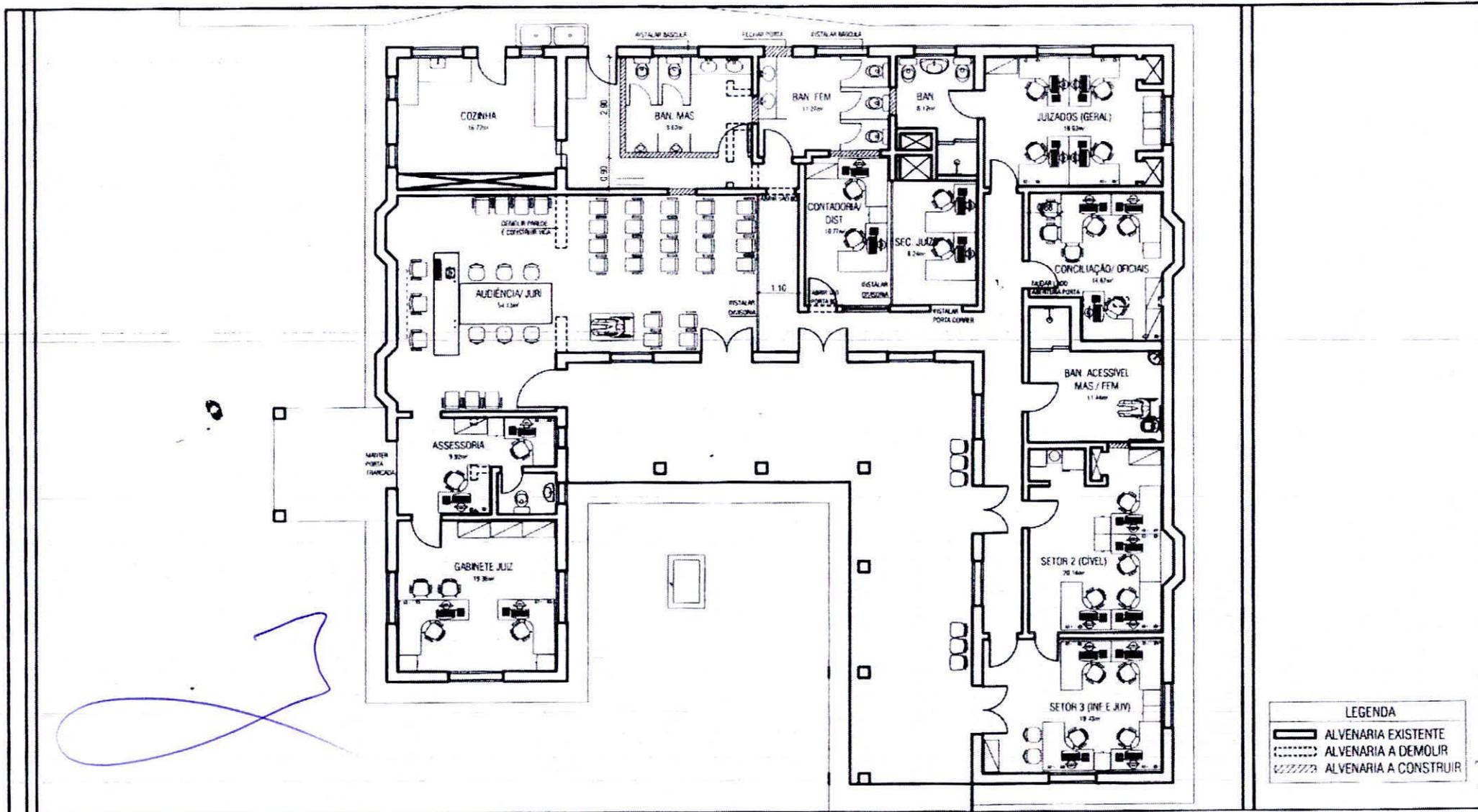
	<b>TJES - SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS - COORDENADORIA DE PROJETOS</b>			
	OBRA / LOCAL <b>FÓRUM DA COMARCA DE BOM JESUS DO NORTE</b>	COORDENAÇÃO <b>RAFFAELA LAGE CARDINELLI OLIVEIRA</b> <small>CAU A64435-9</small>	AUTOR <b>ALINE ROCHA MENDES</b> <small>CAU A39089-5</small>	DESENHO:
CONTEUDO <b>LEVANTAMENTO ENTREGUE PELO PROPRIETÁRIO</b>	ARQUIVO: <b>BJN-2015-ARO-LAYOUT</b>	DATA: <b>JUNHO/2015</b>	ESCALA <b>1/150</b>	FOLHA <b>ARQ-02/05</b>

*Sancionante*

*line*  
*600*

*78*





LEGENDA	
	ALVENARIA EXISTENTE
	ALVENARIA A DEMOLIR
	ALVENARIA A CONSTRUIR



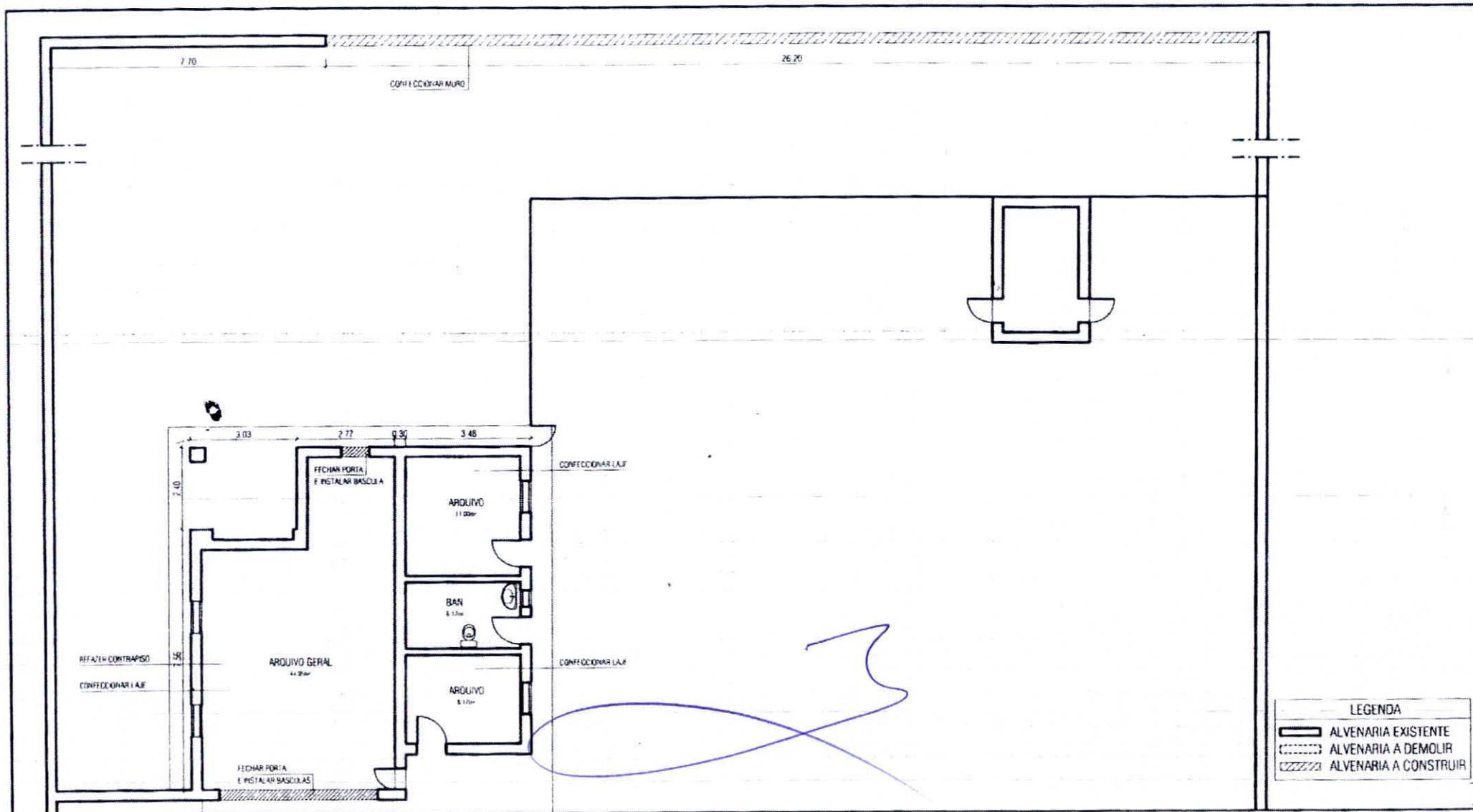
**TJES - SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS - COORDENADORIA DE PROJETOS**

OBRA / LOCAL <b>FÓRUM DA COMARCA DE BOM JESUS DO NORTE</b>	COORDENAÇÃO RAFFAELA LAGE CARDINELLI OLIVEIRA CAU 444435-9	AUTOR ALINE ROCHA MENDES CAU A39089-5	DESENHO
CONTEUDO <b>LAYOUT PROPOSTO</b>	ARQUIVO BJN-2015-ARG-LAYOUT	DATA JUNHO/2015	ESCALA 1/150
			FOLHA <b>ARQ-04/05</b>

*Rafaela*

305

20



LEGENDA	
	ALVENARIA EXISTENTE
	ALVENARIA A DEMOLIR
	ALVENARIA A CONSTRUIR



TJES - SECRETARIA DE ENGENHARIA, GESTÃO PREDIAL E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS - COORDENADORIA DE PROJETOS

OBRA / LOCAL <b>FÓRUM DA COMARCA DE BOM JESUS DO NORTE</b>	COORDENAÇÃO: RAFFAELA LAGE CARDINELLI OLIVEIRA CAU 466435-9	AUTOR: ALINE ROCHA MENDES CAU A39089-5	DESENHO:
	CONTEÚDO LAYOUT PROPOSTO	ARQUIVO BJN-2015-ARQ-LAYOUT	DATA: JUNHO/2015
		ESCALA: 1/150	FOLHA: ARQ-05/05

*Rafaela Lag...*

*336*  
*proje*