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 VITÓRIA NEGÓCIOS IMOBILIOÁRIOS LTDA.

Contrato nº F030/2015

Processo nº 2014.01.321.024

LOCADOR - IMOBILIÁRIA ABRAHÃO LTDA - ME, CNPJ 19.437.008/0001-48, representada neste ato pela Contratada/Mandatária **VITÓRIA NEGÓCIOS IMOBILIOÁRIOS LTDA,** CNPJ 02.780.896/0001-02, com sede na Avenida Dante Michelini, 775, Ed. Mar Esperanza, Loja 1, Jardim da Penha, Vitória/ES, CEP: 29.065-050, neste ato representado, conjuntamente, por seus sócios **JOSÉ LOUREIRO FINAMORE**, brasileiro, casado, RG nº 678.624/SSP-ES e CPF nº 979.093.517-04; e **MOACYR MARTINS BROTAS NETTO** brasileiro, casado, RG nº 987.475/SSP-ES e CPF nº 009.606.687-30.

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, referente à unidade 1202, localizada na Rua Bernardino Monteiro, nº 685, Santa Lúcia, Vitória/ES, com a finalidade de abrigar o 8º e 9º Juizados especiais Cíveis de Vitória.

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

A presente contratação tem a sua fundamentação legal no **art. 24, X 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

2.1. 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 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;

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. Pagar pontualmente as despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
XII. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR.

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;
II. 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;
III. 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;
IV. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
V. Será de responsabilidade do LOCADOR executar todas as benfeitorias, inclusive a climatização dos ambientes, e adequações necessárias conforme projeto que será apresentado pelo LOCATÁRIO, num prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a assinatura do contrato;
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 engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
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 Tribunal para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo LOCATÁRIO.
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.
XIII. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel objeto do Projeto Básico 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.

CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS

4.1. 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

5.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, o valor de **R$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais)**.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito junto à Caixa Econômica Federal (104), Agência nº 1564, Conta Corrente nº 1052-3, Código de operação nº 003, 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, taxa de condomínio e das contas de energia elétrica, água e esgoto, 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 vantajosas para a Administração.

CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO

8.1. A periodicidade de reajuste do presente contrato será anual, sendo calculado com base no Índice de Preços ao Consumidor - IPCA.

CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas derivadas deste Contrato correrão à conta dos seguintes recursos orçamentários: Ação orçamentária - **10.03.901.02.061.0614.6030** - Elemento de despesa - **3.3.90.39.10.**

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 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

11.1. 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, 10 de fevereiro de 2015.

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

JOSÉ LOUREIRO FINAMORE
(LOCADOR)

MOACYR MARTINS BROTAS NETTO
(LOCADOR)

Testemunhas:

1ª) _____

2ª) _____