



**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 F031/2015

Processo nº 2014.01.321.024

**LOCADOR - IMOBILIÁRIA SCARPAT & MAZZOLI LTDA - ME**, CNPJ 20.599.451/0001-02, 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 Maфра, 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 1201, 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;



**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 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.



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

**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.



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

**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 setembro 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) \_\_\_\_\_