



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO**

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA  
COORDENADORIA DE COMPRAS, LICITAÇÕES E CONTRATOS  
SEÇÃO DE CONTRATAÇÃO**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O PODER JUDICIÁRIO DO  
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E A SOCIEDADE BLUE PARTICIPAÇÕES E  
INCORPORAÇÕES LTDA.**

Contrato nº F072 / 2017

Processo nº 2017.00.496.796

**LOCADOR - BLUE PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA**, sociedade com sede à rua Eugênio Neto, nº 488, salas 1201 a 1206, Ed. Praia Office, Praia do Canto, Vitória/ES, CEP: 29.055-270, inscrita no CNPJ sob o nº 10.463.077/0001-51, neste ato representada por seu sócio **DIOGO DE SOUZA MARTINS**, brasileiro, casado, RG nº 1.044.094-SSP/ES e CPF/MF nº 020.122.297-35.

**LOCATÁRIO - O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, 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, referente ao 11º pavimento, considerando 05 salas (1101, 1102, 1103, 1104 e 1105), sendo que cada sala contempla 01 (um) banheiro, 01 (uma) copa e 01 (uma) vaga de garagem, estacionamento rotativo, localizado na Rua Juiz Alexandre Martins Castro Filho, nº 370, Santa Luzia, Vitória/ES, com a finalidade de abrigar o 2º Juizado Cível 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;





**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO**

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA  
COORDENADORIA DE COMPRAS, LICITAÇÕES E CONTRATOS  
SEÇÃO DE CONTRATAÇÃO**

- 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 **60 (sessenta) 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;





**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO**

**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA  
COORDENADORIA DE COMPRAS, LICITAÇÕES E CONTRATOS  
SEÇÃO DE CONTRATAÇÃO**

- 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\$ 10.309,19 (dez mil, trezentos e nove reais e dezenove centavos)**.

**CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

6.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito junto ao Banco Santander (033), Agência 3345, Conta Corrente nº 13000147-7, 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





**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA**  
**COORDENADORIA DE COMPRAS, LICITAÇÕES E CONTRATOS**  
**SEÇÃO DE CONTRATAÇÃO**

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 do 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.

**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** - Elementos de despesa - **3.3.90.39.10 e 3.3.90.39.02.**

**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.

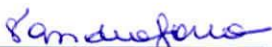
10.3. É facultado ao LOCATÁRIO rescindir o contrato antes de seu encerramento, desde que comunicada a pretensão, por escrito, ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

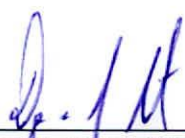
**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO**

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, 19 de JULHO de 2017.

  
**SANDRA CARVALHO MOREIRA FORÇA**  
Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo  
(LOCATÁRIO)

  
**DIOGO DE SOUZA MARTINS**  
Blue Participações e Incorporações Ltda  
(LOCADOR)

Testemunhas:

1ª) \_\_\_\_\_

2ª) \_\_\_\_\_