



**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 ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,  
ATRAVÉS DO PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E A SOCIEDADE  
EMPRESÁRIA MILLENIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Contrato nº F037/2017  
Processo nº 2016.00.914.381

**LOCADOR - MILLENIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.194.373/0001-27, sediada à Av. Beira Mar, nº 1918, Praia do Morro, Guarapari/ES, CEP: 29.216-010, telefone: (27) 3161-0155, e-mail: [adriana@realconstrutora.com.br](mailto:adriana@realconstrutora.com.br), neste ato representada por seu Representante Legal, **Sr. RODOLFO MAI**, RG nº 1645838 SSP/ES e CPF 053.614.147-94.

**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 com 579,18 m<sup>2</sup> de área útil, composto de um conjunto de lojas, localizado na Av. Beira Mar, nº 1922, lojas 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 e 53 - Shopping Beira Mar, Praia do Morro, Guarapari/ES, com a finalidade de abrigar o Arquivo do Fórum da Comarca de Guarapari.

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, Inciso X, da Lei n.º 8.666/93**, e, ainda, nas disposições da Lei n.º 8.245/91 e no Decreto Estadual nº 3.126-R publicado em 21/12/2012, 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 bem como os dados do gestor substituto e demais informações que se fizerem necessárias para o início da execução do contrato, mantendo tais dados atualizados;
- II. Cumprir e fazer cumprir o disposto em seu Projeto Básico, parte integrante do presente contrato;
- III. Prestar as informações e os esclarecimentos necessários ao desenvolvimento dos serviços;
- IV. Controlar, acompanhar e fiscalizar toda a execução dos serviços;
- V. Esclarecer toda e qualquer dúvida arguida pelo LOCADOR.
- VI. 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;



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO**

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

- VII. Efetuar o pagamento mensal ao LOCADOR, de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidos em Contrato;
- VIII. Realizar imediatamente reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados pelos prepostos do LOCATÁRIO;
- IX. Pagar pontualmente as despesas energia elétrica;
- X. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;
- XI. Restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação, de acordo com o Laudo de Vistoria 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;

**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 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 as adequações necessárias ao imóvel conforme necessidades apresentadas pelo LOCATÁRIO (instalação de grades), no prazo máximo de **20 (vinte) dias**, contados a partir do 1º dia útil subsequente à assinatura do contrato;
- IV. 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.
- V. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- VI. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- VII. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos servidores e/ou prestadores de serviços da Secretaria de Engenharia;
- VIII. 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;
- IX. 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;
- X. O LOCADOR deverá cumprir todos os termos do Projeto Básico do LOCATÁRIO, bem como todos os termos deste contrato;
- XI. 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;
- XII. 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;
- XIII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- XIV. Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XV. Pagar as despesas ordinárias do condomínio, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, taxas de condomínio e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, as extraordinárias do condomínio, se houver, e as de administração do imóvel referentes à intermediação;
- 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;



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO**

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

**CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS**

4.1. O Tribunal de Justiça se obriga a restituir o imóvel às condições originais do contrato de locação quando do recebimento do imóvel após as adequações realizadas, conforme Laudo de Vistoria de recebimento do imóvel, e a solicitar previamente ao PROPRIETÁRIO autorização formal para execução de quaisquer outras 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\$ 12.000,00 (doze mil reais)**.

**CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

6.1. O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito junto ao **Banco Bradesco, Agência nº 1474-5, Conta Corrente nº 34555-5**, de titularidade do LOCADOR (**MILLENIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**), 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 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 adequações, de incumbência do LOCADOR, foram corretamente realizadas conforme Laudo de Vistoria de recebimento do imóvel 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, após a realização da vistoria com o atendimento das adequações estipuladas, extinguindo-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 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 - Efetividade na prestação jurisdicional, Elemento de despesa - 3.3.90.39.10 - Locação de imóveis.

**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 adequações necessárias, conforme item III da Cláusula Terceira deste instrumento, ou caso as entregue em desacordo com as exigências solicitadas, bem como não efetue a entrega do "habite-se" no prazo estipulado no item III da mesma Cláusula.



**ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
PODER JUDICIÁRIO**

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

**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 03 (três) vias de igual teor, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Vitória/ES, 01 de AGOSTO de 2017.

**SANDRA CARVALHO MOREIRA FORÇA**  
PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
(LOCATÁRIO)

**RODOLFO MAI**  
MILLENIUM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
(LOCADOR)

Testemunhas:

1ª) \_\_\_\_\_

2ª) \_\_\_\_\_