



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

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, ATRAVÉS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, E PARATI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Contrato nº F050/2016
Processo nº 2016.00.298.807

LOCADOR - PARATI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresarial, inscrita no CNPJ nº 30.757.983/0001-76, sediada à Avenida Fernando Ferrari, nº 1.080, Ed. América Centro Empresarial, Torre Norte, sala 605, Mata da Praia, Vitória/ES, CEP. 29.066-380, telefone: (27) 2123-7688, e-mail: robsonbergi@ig.com.br, neste ato representada por sua Sócia Administradora, **Sra. ADRIANA GIUBERTI BERGI**, RG 829.417 SSP/ES e CPF/MF 009.697.347-19.

LOCATÁRIO - O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por intermédio do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA**, 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 às unidades **1801 a 1804** do **Edifício Vértice Empresarial Enseada**, com 16 vagas de garagem mais 04 vagas de garagem para visitantes, localizado à Rua Tenente Mário Francisco Brito, nº 420, esquina com a Rua Procurador Antônio Benedito Amâncio Pereira, Enseada do Suá, Vitória/ES, com a finalidade de abrigar as unidades do Fórum 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, 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.



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- 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;
- 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 ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- 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, objeto do presente Projeto Básico, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito, de acordo com o Laudo de Vistoria de entrega/recebimento;
- II. O imóvel, objeto do presente Projeto Básico, 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. Providenciar as adequações necessárias ao imóvel conforme programa de atendimento de necessidades apresentada pelo LOCATÁRIO, no prazo de **60 (sessenta) dias** após o fornecimento do layout e das especificações pelo LOCATÁRIO, podendo ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias em caso de eventuais imprevistos;
- IV. 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;
- V. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
- VI. Será de responsabilidade do LOCATÁRIO executar todas as benfeitorias, inclusive a climatização dos ambientes, e adequações necessárias conforme projeto que será apresentado pelo CONTRATANTE;
- VII. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- VIII. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- IX. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- X. 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;
- XI. 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.
- XII. O LOCADOR deverá cumprir todos os termos do Projeto Básico do LOCATÁRIO, bem como todos os termos do contrato assinado.
- XIII. 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.
- XIV. 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;
- XV. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- XVI. Fornecer ao LOCATÁRIO, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- XVII. Pagar pontualmente os encargos do Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU;
- XVIII. Contratar, sem ônus para o LOCATÁRIO, seguro de incêndio, raio e explosão para o imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DAS BENFEITORIAS

4.1 - O Poder Judiciário do Estado do Espírito Santo - PJ/ES 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\$ 32.307,68 (trinta e dois mil, trezentos e sete reais e sessenta e oito centavos)**, referente às **04 (quatro) salas (1801 a 1804)**.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

6.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito junto ao **Caixa Econômica Federal, Agência nº 2042, Conta Corrente nº 2644-0**, 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.

6.2 - Para efeito de pagamento do valor do aluguel e das contas de energia elétrica, água e esgoto 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 de 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.



Estado do Espírito Santo
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 iv da mesma Cláusula.

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, 16 de dezembro de 2016.

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

ADRIANA GIUBERTI BERGI
PARATI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
(LOCADOR)

Testemunhas:

1a)

2a)