



**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 CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Contrato n.º F 120/2013  
Processo n.º 2013.00.743.367

**LOCADOR - CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 11.515.445/0001-20, sediada na Rua das Palmeiras, nº 795 - salas 201 e 202, Santa Lucia, Vitória/ES, CEP 29.046-140, neste ato representada por sua contratada **MASTER IMÓVEIS ASSESSORIA E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA** e de seu Sócio e Representante Legal, **Sr. FLAVIO BARCELOS VIANA**, portador do RG nº 687.039 SSP/ES e CPF nº 871.614.007-91.

**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 nº 001/12, de 03 de janeiro de 2012, do Presidente do E. Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, por seu Secretário Geral, **JOSÉ DE MAGALHÃES NETO**, CPF 005.180.397-65.

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO E FINALIDADE PÚBLICA**

O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel localizado à Rua Professor Almeida Cousin, nº 125 - 20º andar - Edifício Enseada Trade, Enseada do Suá, Vitória/ES, com 333,62 m² de área total, composto de 10 (dez) salas comerciais, com 15 (quinze) vagas de garagem, com a finalidade de abrigar a Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, tendo em vista que o imóvel objeto do presente Contrato fica localizado próximo à Sede do Tribunal.

**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**

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;



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

- X. Pagar pontualmente as contas referentes à taxa de condomínio, energia elétrica, água e esgoto, Imposto Territorial e Predial Urbano - IPTU, taxas de marinha (Foro), enfim todos os tributos de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado;
- XI. Se responsabilizar pela manutenção periódica e preventiva dos aparelhos de refrigeração e demais benfeitorias inseridas pelo LOCADOR;
- XII. Não modificar a forma externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do Locador.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

O LOCADOR obriga-se a cumprir fielmente o estipulado no Projeto Básico de layout do LOCATÁRIO que faz parte integrante deste contrato, na sua proposta, e em especial:

- I. O imóvel, objeto do presente Contrato, deverá estar em plenas condições de uso, sem qualquer defeito;
- II. Caso o imóvel apresente problemas estruturais 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, com exceção dos problemas gerados pelo mau uso do imóvel, falta de manutenção e outros que serão fruto de análise técnica e constatação;
- III. Providenciar a imediata correção das divergências apontadas pela Secretaria de Engenharia, Gestão Predial e Manutenção de Equipamentos referente ao imóvel locado;
- IV. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo LOCATÁRIO a respeito do imóvel, sempre que for necessário;
- V. Encaminhar qualquer solicitação por intermédio do gestor do Contrato;
- VI. Facilitar todas as atividades de fiscalização dos serviços que serão feitos pelos engenheiros e técnicos da Secretaria de Engenharia;
- VII. 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;
- VIII. O LOCADOR não divulgará nem fornecerá dados ou informações obtidos em razão deste contrato, e não utilizará o nome do Tribunal de Justiça para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia, emitida oficialmente pelo LOCATÁRIO.
- IX. O LOCADOR deverá cumprir todos os termos do Projeto Básico, bem como todos os termos do instrumento convocatório e do contrato assinado.
- X. 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.
- XI. 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;
- XII. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores a locação;
- XIII. Fornecer ao locatário, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS BENFEITORIAS**

- 4.1 - Conforme acordado com o LOCATÁRIO, o LOCADOR realizará as benfeitorias abaixo discriminadas:
- a) Equipamentos de refrigeração (tipo fancoil) em todas as salas;
  - b) 44 (quarenta e quatro) luminárias padrão ABALUX modelo A16 (2x40W) e 5 (cinco) luminárias mesmo padrão (2x20W) instaladas conforme layout que faz parte integrante deste contrato;
  - c) Piso porcelanato alto tráfego modelo Adige Chiara Natural 63x63 ou similar;
  - d) Alterações de layout das salas, conforme planta apresentada pelo LOCATÁRIO, que faz parte integrante deste contrato;



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

- e) Passagem de eletrodutos e caixas para instalação de cabeamento estruturado, conforme layout fornecido pelo LOCATÁRIO, que faz parte integrante deste contrato, com exceção do fornecimento e lançamento de cabos par trançado;
- f) Instalação de porta de vidro temperado no corredor e/ou porta de madeira de 80cm, conforme projeto apresentado, respeitando as normas de acessibilidade (ABNT).

4.2 - As benfeitorias necessárias, assim entendidas as obras e reparos que importem na segurança e estrutura do imóvel, se executadas com a prévia autorização do LOCADOR ou sem o conhecimento dele em decorrência de sua urgência (prejuízo ou risco à atividade do LOCATÁRIO ou ao próprio imóvel) ou pela não localização comprovada do LOCADOR, terá o LOCATÁRIO o direito a ser reembolsado pelas despesas efetivamente incorridas, desde que não decorrentes de mau uso do LOCATÁRIO ou de seus prepostos e, ainda, desde que os custos estejam em conformidade com os valores normalmente praticados no mercado.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

**CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO**

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, o valor de **R\$ 18.800,00 (dezoito mil e oitocentos reais)**.

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O valor total estimado do presente contrato é de **R\$ 451.200,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil e duzentos reais)** para um período de 24 (vinte e quatro) meses.

**CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO**

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, mensalmente, a importância devida, mediante depósito em favor da MASTER IMÓVEIS ASSESSORIA & CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, na Conta Corrente nº 13000303-9, junto ao Banco Santander - Agência 3345, 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.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

A guia de depósito bancário autenticada, que corresponde à ordem bancária emitida pelo Locatário em favor do Locador, poderá substituir o recibo de quitação de aluguel.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

O pagamento será efetuado obedecida a ordem cronológica de exigibilidade, nos termos do art. 5º da Lei n.º 8.666/93.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

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 **24 (vinte e quatro) meses**, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos, de comum acordo entre as partes, através de Termos Aditivos, com vistas à obtenção de preços e condições mais vantajosas para a Administração.

*fu*

*P*



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

**PARÁGRAFO ÚNICO**

O LOCATÁRIO se compromete a, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após devidamente notificado, manifestar-se quanto ao laudo de vistoria prévia formulado pelo LOCADOR, e, em anuindo com o mesmo, a receber, no mesmo prazo, as chaves do imóvel.

**CLÁUSULA OITAVA - DO REAJUSTAMENTO**

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice IGP-M/FGV, com amparo nas Leis 8.245/91, 12.112/09 e 8.666/93 ou por outro índice que porventura venha a ser substituído por Lei, sendo que a periodicidade do mesmo será de 12 (doze) meses contados a partir do início da vigência deste instrumento contratual.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO**

O Locador deverá submeter à apreciação do Locatário o espelho de cálculo do reajuste.

**PARÁGRAFO SEGUNDO**

Em caso de reajuste, conforme enumerado no artigo 65, II, da Lei n.º 8.666/93, o Locador deverá proceder da forma do Parágrafo anterior, e ainda comprovar a situação a qual ocasionou a necessidade do reequilíbrio.

**PARÁGRAFO TERCEIRO**

Incumbirá ao Locador a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso e demonstração analítica para cada reequilíbrio pleiteado, a ser analisado pelo Locatário.

**CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

As despesas derivadas deste Contrato correrão à conta dos seguintes recursos orçamentários: Dotação - 039010206106146.030 e Elemento - 3.3.90.39.10 do Fundo Especial do Poder Judiciário.

**CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO**

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.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS DESPESAS DE PUBLICAÇÃO**

Correrão por conta do LOCATÁRIO as despesas que incidirem ou venham a incidir sobre o contrato, como a publicação de seu extrato na imprensa oficial, que será providenciada pela Administração até o 5º dia útil do mês subsequente ao da assinatura.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL**

O LOCATÁRIO ao receber o imóvel objeto do presente contrato, bem acabado, sem defeito, e em perfeito estado de conservação, asseio, limpeza, higiene, segurança e habitabilidade, conforme termo de vistoria do imóvel que será elaborado por ocasião do recebimento das chaves, se obriga a assim mantê-lo, conservá-lo e devolvê-lo, nas mesmas condições em que o recebeu.



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

**PARÁGRAFO ÚNICO**

No caso de descumprimento da Cláusula Décima Segunda, ficará o LOCATÁRIO sujeito a indenizar os danos, acrescidos de juros e correção monetária, respondendo pela reparação imediata às suas custas, de todos os consertos, reparos e serviços necessários em todo o imóvel e em seus pertences como fechaduras, acessórios, aparelhos, peças e instalações completas de água, esgoto e elétrica, equipamentos de refrigeração e etc., assumindo todas as obrigações dos artigos 566, 569, 938 e 1.277 do Código Civil Brasileiro e, também, do artigo 275, inciso II, alíneas "c" e "g", do Código de Processo Civil, além do artigo 249 e seu parágrafo único, do Código Civil Brasileiro e, em se omitindo nas providências, autoriza o LOCADOR a ingressar no imóvel e executar os serviços necessários às expensas do LOCATÁRIO, que deverá reembolsar o LOCADOR, de todos os gastos efetuados no imóvel locado e no vizinho atingido, até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras, procedendo de maneira que finda ou rescindida a locação, o imóvel seja restituído com seus esquemas elétricos, hidráulicos e sanitários em perfeitas condições de funcionamento, sem estar com seu estado físico ou estrutura modificados, e em estado tal que esteja em condições de ser imediatamente ocupado.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO**

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, 12 de DEZEMBRO de 2013.

**JOSÉ DE MAGALHÃES NETO**  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO  
(LOCATÁRIO)

**FLAVIO BARCELOS VIANA**  
CITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
(LOCADOR)

Testemunhas:

1ª) \_\_\_\_\_

2ª) \_\_\_\_\_

