CONTRATO N. 10/2008

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR OS JUIZADOS ESPECIAIS, FIRMADO ENTRE O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/FUNAJURIS E A EMPRESA PAIAGUÁS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.

O ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio do Poder Judiciário - TRIBUNAL DE JUSTIÇA/FUNAJURIS, inscrito no CNPJ n. 01.872.837/0001-93, situado no Centro Político Administrativo, s/n, nesta Capital, representado neste ato pelo seu Presidente, Desembargador PAULO INÁCIO DIAS LESSA, brasileiro, casado, portador do RG n. 131.941 SSP/MT, inscrito no CPF n. 188.183.408-59, residente na avenida Historiador Rubens de Mendonça, edifício Saint Paul Residences, bairro Miguel Sutil em Cuiabá-MT, no uso de suas atribuições, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO,** e de outro lado a empresa PAIAGUAS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA, inscrita no CNPJ n. 24.955.353/0001-03, estabelecida na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, n. 2254, sala 205, Ed. American Business, em Cuiabá/MT, neste ato representada pelo Sr. Marcelo Benedito Maluf, brasileiro, portador do RG n. 044640-SSP-MT e do CPF n. 275.074.751-15, e daqui por diante designada simplesmente **LOCADORA**, tendo em vista a

dispensa de licitação contida no Processo Administrativo nº. 39/2008, Id. 201.073, considerando ainda as disposições estabelecidas na Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993, atualizada, bem como disposições supletivas da Teoria Geral de Contratos e de Direito Privado, têm, entre si, como certo e ajustado o presente Contrato de Locação de imóvel para abrigar os Juizados Especiais localizado nesta capital, na Avenida Rubens de Mendonça, nº. 1894, (salas 03, 04 e 05), no Centro Empresarial Maruanã, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO.

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel para abrigar os Juizados Especiais localizado nesta capital, na Avenida Rubens de Mendonça, nº. 1894, salas 03, 04 e 05, conforme memorial de incorporação registrado em cartório, sob nº. R-02-83-292, fls. 057, livro 2, no Centro Empresarial Maruanã, com área de uso privativo total de 1.148,38m², vagas de garagem disponibilizadas no 3º subsolo de nºs: 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181 e 182 e mais 15 (quinze) vagas a serem disponibilizadas pela LOCADORA, no estacionamento ao lado do edifício.

1.2. Sendo assim, o LOCATÁRIO não pode, sob qualquer pretexto, sublocar, ceder transferir, emprestar, no todo ou em parte, o aludido imóvel, sem expressa autorização do LOCADOR.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

A execução do presente contrato se dará de forma indireta, no regime de empreitada por preço global.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo da locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período e até o limite previsto no inciso II, do artigo 57, da Lei 8.666/93. Finda a locação o LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel ao LOCADOR completamente desocupado e nas condições em que o recebeu, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extra-judicial

CLÁUSULA QUARTA – DO PREÇO

4.1. O valor global do presente contrato é de R$408.000,00 (quatrocentos e oito mil reais).

4.2. O preço mensal da locação do imóvel é de R$34.000,00 (trinta e quatro mil reais), com reajuste anual pelo IPCA.

4.3. O valor ora acordado é fixo e irreajustável pelo período de 12 (doze) meses.

Em ocorrendo prorrogação do contrato, as partes poderão, como forma de reajuste, acordar novos valores, tendo por parâmetro as seguintes premissas:

a)-qualidade do imóvel locado;

b)-preço praticado no mercado local.

4.4.1. em qualquer hipótese, o reajuste não poderá ser superior à variação do IPCA do período.

4.5. Independente de prazo, o valor do contrato poderá ser revisto, para mais ou para menos, desde que demonstrado o desequilíbrio inicial do contrato em razão de fatos supervenientes e imprevisíveis ou de difícil previsão que tenham, comprovadamente, ocorridos após a apresentação da proposta pela Locadora

4.5.1. quaisquer tributos ou encargos legais criados, alterados ou extintos, quando ocorridos após a data de apresentação da proposta, desde que comprovada sua repercussão nos preços do contrato, facultarão às partes rever, para mais ou para menos, o valor contratado.

CLÁUSULA QUINTA - DO PAGAMENTO

5.1. A Locadora deverá emitir e apresentar a nota fiscal, mensalmente, cujo pagamento será efetuado em até 10 (dez) dias úteis, constando nº. do contrato e período de referência

5.1.1 - Junto com o documento fiscal, a Locadora deverá apresentar as certidões negativas relativas à seguridade social (INSS) e ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

5.1.2 - Em não apresentando as Certidões previstas no Item 5.1.1 ou se elas estiverem com prazo de validade expirado, a Locadora será notificado para regularizar a situação em 15 (quinze) dias, hipótese em que o pagamento ficará suspenso por igual período.

5.1.3 - Findo o prazo, sem regularização dos documentos, o Locatário poderá rescindir o contrato, efetuando-se os pagamentos devidos e procedendo aos descontos das multas porventura aplicadas.

5.2. Os pagamentos não isentarão a Locadora das responsabilidades contratuais, quaisquer que sejam

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. A despesa decorrente deste Contrato correrá por conta Elemento de Despesa 3390-39 - fonte 240.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. Para garantir o fiel cumprimento do presente Contrato, o Locatário se compromete a:

a)-efetuar os pagamentos decorrentes deste Contrato, nos termos e condições avençadas;

b)-fiscalizar a execução deste Contrato.

7.2. Além do aluguel, correrão por conta do Locatário os encargos decorrentes da utilização do imóvel, tais como: água, luz, limpeza pública, saneamento, e pavimentação, exceto IPTU.

7.3. Ao Locatário fica proibido, sob qualquer pretexto, sublocar, ceder, transferir, emprestar, no todo ou em parte, o imóvel objeto deste contrato, salvo expressa autorização da Locadora.

Finda a locação o Locatário obriga-se a restituir o imóvel a Locadora completamente desocupado e nas condições em que o recebeu, independentemente de qualquer interpelação judicial ou extra-judicial

O Locatário obriga-se a apresentar a Locadora, para as devidas anotações, os comprovantes dos pagamentos das taxas mencionadas no item anterior, assim como a dar total cumprimento às intimações das autoridades administrativas e sanitárias, as suas expensas.

7.6. Havendo pagamento de encargos por parte da Locadora, o que não implicará em novação deste contrato, obriga-se o Locatário a restituí-los por ocasião do pagamento do aluguel do mês subseqüente aos pagamentos porventura realizados, sob pena de serem cobrados por meio da ação cabível, acrescida das mesmas penalidades impostas por atraso dos aluguéis.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. Para garantir o fiel cumprimento do presente contrato, a Locadora se compromete a:

a)-cumprir fielmente o Contrato, não transferindo a terceiros, quer total ou parcialmente, o objeto deste Contrato sem anuência prévia do Locatário;

b)-corrigir, às suas expensas, no todo ou em parte o objeto contratual em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;

c)- responsabilizar pelas obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, iluminação, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio e outras despesas provenientes de reparos urgentes.

d)-responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao Locatário ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade à fiscalização ou acompanhamento pelo Locatário;

e)-manter sigilo absoluto com relação a qualquer informação confidencial que venha a ter acesso, durante a execução deste Contrato;

f)-manter durante toda a execução do Contrato, em relação aos documentos, as mesmas condições iniciais da contratação;

g)-apresentar juntamente com a Nota Fiscal os documentos comprobatórios de regularidade com o INSS e FGTS, durante toda vigência deste contrato.

CLÁUSULA NONA – CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

O Locatário declara, para os fins de direito, que o imóvel se encontra em perfeitas condições de limpeza, funcionamento, elétrica,

hidráulica e pintura em bom estado de conservação, comprometendo-se a, finda a locação, entregá-lo a Locadora nas condições especificadas na Informação nº. 395/2007 – Eq. de Engenharia, assinada pela Engª. Márcia Rabello, Diretora do Departamento de Obras/TJ, que fica fazendo parte integrante deste Contrato independentemente de transcrição.

9.1.1. ao final da locação a entrega do imóvel fica condicionada à existência de outro laudo de vistoria firmado pelas partes, que será conferido com o laudo inicial e, caso não esteja em conformidade com este, deverão ser efetuados os reparos necessários.

9.2. Havendo a necessidade de reparos a serem feitos no imóvel, estes deverão ser realizados no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da última vistoria. Se os reparos durarem mais de 15 dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente, se mais de trinta dias, poderá rescindir o contrato.

9.3. As partes estabelecem que para a apuração do *quantum* a ser despendido nos reparos bastarão os orçamentos apresentados por pelo menos três profissionais habilitados, aceitos pelas partes.

9.4. A locação considerar-se-á finda, para todos os efeitos legais, após a entrega definitiva das chaves do imóvel. Até essa data fica o Locatário responsável pelo pagamento do aluguel e todos os encargos da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS BENFEITORIAS

10.1. Algumas benfeitorias deverão ser executadas pela locadora, conforme projeto fornecido pelo Tribunal de Justiça, tais como:

a)-construção de mezanino 481m² de área de estrutura metálica com piso em chapa ferro xadrez com pintura protetora;

b)-instalação de paredes em gesso acartonado (com rodapés no próprio granito ou em madeira envernizado) e pintura das mesmas;

c)-instalação de portas em madeira de cor natural ou pintada com esmalte sintético acetinado;

d)-instalação de forro térmico em placas de poliestireno expandido EPS – modulação 1.250 x 625 mm – espessura de 40 mm – revestimento texturado com pintura de base acrílica – modelo Forrocryl Originale - Sistema de perfis metálicos clicados tipo Javelin 24 mm – aço pintado cor branco – constituído por perfil principal, travessa principal e arremate de perímetro, sendo que as placas deverão ser presas por presilhas de aço galvanizado tipo EPPEO e o sistema deverá ser fixado a laje através de pendurais de arame galvanizado nº 18;

e)-luminárias de embutir de 2 X 32 (deve incluir: 01 reator elétrico ft 2x32w bivolt afp + 02 lampadas fluorescentes lumilux t8 f032w 31-840 trifosforo osram, luminaria ld500glap20 – embutir, luminaria rev157 p2 e 27 - fixo recuado – embutir, luminaria rev154/226 - oriental – embutir, luminaria inil5035 - oriental anti-ofuscante – embutir;

f)-construção de banheiros,

g)-instalação de passarela técnica para mobilização da equipe de manutenção de ar condicionado possa se deslocar acima do telhado;

10.2. Quanto as obras de alimentação elétrica e instalação aparelhos de ar condicionado, drenos, cabeamento estruturado e energia estabilizada, estas serão executadas pelo Tribunal de Justiça

10.3. As benfeitorias descritas nos itens 10.1 e 10.2 deverão ser executadas à partir da assinatura deste contrato e entregue para ocupação, impreterivelmente em 60 dias corridos.

10.4. É proibido ao Locatário efetuar qualquer alteração na estrutura do imóvel, salvo com expressa autorização do proprietário.

10.4.1. incorpora-se ao imóvel toda benfeitoria fixa, não removível, feita pelo Locatário, com o consentimento expresso da Locadora, ficando o mesmo sem direito a qualquer ressarcimento ou indenização, seja a que título for.

10.4.2. as benfeitorias removíveis não serão incorporadas ao imóvel e só serão retiradas caso não deixem vestígios ou danifiquem o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VENDA DO IMÓVEL

11.1. No caso de venda do imóvel terá o Locatário preferência, igualdade de condições a terceiros interessados, conforme preceituado no artigo 27 da Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

11.2. O Locatário deverá permitir visitas de interessados, desde avisado com antecedência mínima de 12 (doze) horas, sob pena de infração contratual

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES

12.1. O imóvel destina-se, exclusivamente, a abrigar os Juizados Especiais (Juizado Especial do Centro e Juizado do Consumidor), e só para esse fim será utilizado, sob pena de constituir o Locatário em infração contratual.

12.1.1. a infração contratual (itens 11.2 e 12.1) poderá acarretar o desfazimento da locação, de acordo com o inciso II do artigo 9º da Lei n. 8.245/91

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

13.1. O presente contrato poderá ser denunciado, por acordo entre as partes, mediante notificação expressa, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data desejada para o encerramento, de conformidade com o artigo 79, II, da Lei 8.666/93.

13.1.1. em situações excepcionais, desde que o Locatário concorde, o prazo previsto no item 13.1. poderá ser diminuído.

13.2. O presente contrato também poderá ser rescindido, por conveniência administrativa, sem que caiba a Locadora qualquer ação

ou interpelação judicial nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei nº. 8.666/93.

13.3. No caso de rescisão administrativa ou amigável, esta deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada

13.4. Caso a Locadora dê causa a resolução deste contrato, responderá pelas sanções previstas neste instrumento, pelo pagamento das custas judiciais, honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento) sobre o valor total contratado (item 4.1), bem como por perdas e danos.

13.5. No caso de desapropriação do imóvel considerar-se-á finda a locação, sem penalidades para o Locadora, caso em que o Locatário cobrará seus direitos junto ao Poder Expropriante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO INCÊNDIO

No caso de incêndio no imóvel objeto deste contrato, fica a mesma rescindida imediatamente, sem penalidades a qualquer uma das partes.

O Locatário responderá por incêndio ocorrido no imóvel locado, caso fique comprovado ter este concorrido com culpa ou dolo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

15.1. O acompanhamento e a fiscalização da execução do presente Contrato serão feitos pelo servidor Roberto Cyríaco da Silva, matrícula 7950, nos termos do art. 67 da Lei n. 8.666/93, competindo-lhe tomar todas as providências, de modo a assegurar que este seja executado de acordo com as cláusulas avençadas.

15.2. No exercício da fiscalização, os responsáveis pelo acompanhamento da execução do Contrato, poderão, a critério do Locatário, emitir relatórios circunstanciais, devidamente vistados pela Locadora.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA VALIDADE E DA PUBLICAÇÃO

16.1. O Locatário, para fins de eficácia do presente Contrato e dos eventuais termos aditivos, fará publicar no Diário Oficial do Estado, resumidamente, o seu extrato, de acordo com o artigo 61, parágrafo único, da Lei n. 8.666/93

16.2. Os eventuais apostilamentos referentes a reajustes ordinários ou alteração de empenho não serão publicados, devendo apenas ser anexados ao presente instrumento

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. A Locadora obriga-se a manter, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições iniciais do Contrato, inclusive quanto a documentação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Cuiabá/MT, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente contrato, que não puderem ser resolvidas pela via administrativa, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

18. 2. E assim, por estarem de acordo, após lido e achado conforme, as partes firmam o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal, na presença de duas testemunhas.

Cuiabá-MT, 10 de março de 2008.

Desembargador ***PAULO INÁCIO DIAS LESSA***
- Presidente do Tribunal de Justiça -
LOCATÁRIO

PAIAGUÁS PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO LTDA.
Representante ***MARCELO BENEDITO MALUF***
LOCADORA

Testemunhas:

1_____
RG 030267 SSP/MT
CPF 156.842.701-82.

2 Maria Moraes Rocha
RG 892570-4 SSP MT
CPF 790815251-15