CONTRATO Nº 34/2017

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE ARQUIVO DO FÓRUM DA COMARCA DE CAMPO VERDE–MT, FIRMADO ENTRE O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/FUNAJURIS E O SENHOR JERACIR LAURINDO.

O ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio do PODER JUDICIÁRIO/TRIBUNAL DE JUSTIÇA, inscrito no CNPJ sob o nº 03.535.606/0001-10, com recursos do **FUNDO DE APOIO AO JUDICIÁRIO/ FUNAJURIS**, inscrito no CNPJ sob o n.01.872.837/0001-93, situados no Centro Político Administrativo, s/n., nesta capital, representado neste ato pelo seu Presidente, Excelentíssimo Senhor Desembargador **RUI RAMOS RIBEIRO**, brasileiro, casado, portador do RG nº 8665.407 SSP/SP e do CPF nº 346.327.001-34, com endereço comercial acima mencionado, no uso de suas atribuições, doravante designado simplesmente **LOCATÁRIO**, e de outro lado o senhor **JERACIR LAURINDO**, brasileiro, casado, empresário, registrado com o RG n. 1.429.725 SESP/PR e CPF n. 168.395.879-91 com a finalidade de instalação do Arquivo do Fórum da Comarca de Campo Verde–MT para transferir os arquivos do Arquivo Central e do Centro Judiciário de Solução de Conflitos da Comarca de Campo Verde, localizado na Rua Manoel Genildo, Quadra 18, Lote 13, bairro Jardim Campo Real II, Campo

Verde/MT e, daqui por diante designada simplesmente, **LOCADOR** tendo em vista os autos do Processo Administrativo nº 25/2017, com fulcro no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666/1993, bem como a Lei nº 8.245/1991 e 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 com a finalidade de instalação do Arquivo do Fórum da Comarca de Campo Verde–MT para transferir os arquivos do Arquivo Central e do Centro Judiciário de Solução de Conflitos da Comarca de Campo Verde, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Celebração de contrato de locação de 02 (duas) salas, conforme Termo de Referência fls. 05v-TJMT, pertencente ao Senhor **JERACIR LAURINDO**, brasileiro, casado, empresário, registrado com o RG n. 1.429.725 SESP/PR e CPF n. 168.395.879-91, com a finalidade de instalar o Arquivo e transferir os arquivos do Arquivo Central e do Centro Judiciário de Solução de Conflitos da Comarca de Campo Verde, localizado na Rua Manoel Genildo, Quadra 18, Lote 13, bairro Jardim Campo Real II, Campo Verde/MT.

1.2: Integra este contrato, independentemente de transcrição, o Termo de Referencia n.º 001/2016, fls. 04/08-TJMT.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

2.1. Locação de 02 (duas) salas, conforme Termo de Referência fls. 05v-TJMT, localizada na parte térrea do prédio situado à Rua Manoel Genildo, Quadra 18, Lote 13, bairro Jardim Campo Real II, Campo Verde/MT (*ao lado do estacionamento do Fórum); que* dista do prédio do Fórum aproximadamente 30 metros.

2.2. Nos custos da locação estarão excluídos os valores até o limite abaixo:

Item	Nº da Sala	Área Total	Valor Unitário (R$)		Valor Mensal (R$)		Valor mensal estimado (R$)
			M²	Condomínio	Locação	Condomínio	
1	02 salas paralelas/ Térreo	190 m²			4.800,00	-	4.800,00
VALOR TOTAL ANUAL R$ 57.600,00 (Cinquenta e sete mil e seiscentos reais)							

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME DE EXECUÇÃO E DO FUNDAMENTO DA CONTRATAÇÃO

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

3.2. O Contrato foi firmado mediante dispensa de licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de "compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

4.1. O instrumento contratual terá validade pelo prazo de **24 (vinte e quatro) meses**, da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogado por períodos sucessivos no interesse das partes, de conformidade com o art. 51, da Lei 8.245/91.

4.2. Toda prorrogação do contrato será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

4.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escritas à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90(noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação de sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA QUINTA – DO PREÇO E DO REAJUSTE

5.1. O pagamento do aluguel compreenderá mensalmente o valor de **R$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)**, ensejando valor total anual o montante de **R$ 57.600,00 (cinquenta e sete mil e seiscentos reais)**;

5.2. O pagamento será feito, mensalmente, sendo que o locador deverá emitir nota fiscal referente ao período contendo as especificações do imóvel;

5.3. Apresentada a Nota Fiscal, caberá ao fiscal do contrato atestá-la, nos termos do presente termo de referência e das cláusulas contratuais avençadas, encaminhando-a ao Departamento do FUNAJURIS para pagamento;

5.4. Os pagamentos não isentarão o Locador das responsabilidades contratuais, quaisquer que sejam;

5.5. Será admitido o reajuste do preço de locação das 02(duas) salas, mediante a aplicação do (Índice Geral de Preços – Mercado –IGP-M ou Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna – IGP-DI), ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que seja observado o interregno mínimo de 01(um) ano, contado da data da assinatura do contrato, para o primeiro reajuste, ou data do último reajuste, para os subsequentes.

5.5.1. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste até a data da prorrogação contratual, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 01(um) ano, contado na forma prevista no contrato.

5.6. A Administração deverá assegurar-se de que o novo valor do aluguel é compatível com os preços praticados no mercado, de forma a garantir a continuidade da contratação mais vantajosa.

CLÁUSULA SEXTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. A despesa decorrente deste Contrato à conta da seguinte dotação orçamentária:

PROJETO/ATIVIDADE/OPERAÇÃO ESPECIAL: 2005

FONTE: 240

NATUREZA DA DESPESA: 3.3.90.36.4.1

CLAUSULA SÉTIMA - DA FORMA E PRAZO DE ENTREGA

7.1. A entrega do referido produto dar-se-á após a assinatura do contrato de locação, mediante a entrega das chaves aos locatários, iniciando-se a partir daí o período locatício.

7.2. O locador deverá apresentar Laudo de Vistoria, que comprove a entrega do imóvel limpo ao locatário, ou seja, em perfeita condições de utilização.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

8.1 São obrigações do **LOCADOR - Pessoa Física**

8.1.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

8.1.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

8.1.3. Incorrer nas despesas relacionadas com:

a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

8.1.4. Cumprir fielmente o contrato, não transferindo a terceiros, quer total ou parcialmente, o objeto deste contrato sem anuência prévia do Locatário;

8.1.5. Corrigir, às suas expensas, no todo ou em parte o objeto contratual em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções;

8.1.6. Responsabilizar-se por danos causados diretamente ao Locatário ou a terceiros, decorrentes da sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade à Fiscalização ou acompanhamento pelo Locatário;

8.1.7. Manter sigilo absoluto com relação a qualquer informação confidencial que venha a ter acesso, durante a execução deste contrato;

8.1.8. Manter durante toda a execução do Contrato, em relação aos documentos fiscais, as mesmas condições iniciais da contratação;

8.1.9. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

8.1.10. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da administração;

8.1.11. Garantir, durante todo o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

8.1.12. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

8.1.13. Fornecer ao Locatário descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

8.1.14. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações; nessas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

8.1.15. Pagar os impostos (*especialmente Impostos Predial, Territorial, Urbano-IPTU*) e taxas, inclusive a contribuição para custeio de serviços de iluminação pública, incidente sobre o imóvel;

8.1.16. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com apresentação da documentação correspondente;

8.1.17. Apresentar a Certidão Negativa de Gravame/Hipoteca de forma periódica, a cada 12 meses, sob pena de infração contratual por parte do Locador.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Das obrigações do LOCATÁRIO

9.1.1. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

9.1.2. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

9.1.3. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de uso normal; e que o Locatário poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

a) de benfeitorias necessárias, quando os Locadores, previamente notificados, houver se recusado a realiza-las;

b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

10.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

10.2. Os locadores autorizam os locatários a proceder a adaptações e reformas no imóvel, necessários ao fim proposto.

CLÁUSULA ONZE – DAS BENFEITORIAS

11.1. É proibido ao LOCATÁRIO efetuar qualquer alteração na estrutura do imóvel, salvo com expressa autorização do LOCADOR.

11.1.1. Incorpora-se ao imóvel toda benfeitoria fixa, não removível, feita pelo LOCATÁRIO, com o consentimento expresso do LOCADOR, ficando o mesmo sem direito a qualquer ressarcimento ou indenização, seja a que título for.

11.1.2. As benfeitorias removíveis/desmontáveis colocadas no imóvel pelo LOCATÁRIO não serão incorporadas e deverão ser retiradas sem danificar o imóvel.

11.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem os exercícios do direito de retenção, de acordo com o Artigo 35, da Lei nº 8.245/1991 e o artigo 578, do Código Civil.

11.3. O LOCADOR fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades.

11.4. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pelo LOCATÁRIO, conforme Laudos de vistoria do imóvel elaborados no início e no final da contratação, contendo descrição minuciosa, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

CLÁUSULA DOZE – DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

12.1. No caso de alienação do imóvel terá o LOCATÁRIO preferência, em igualdade de condições a terceiros interessados, devendo ser observados os procedimentos estabelecidos no artigo 27 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato).

12.2. O LOCATÁRIO deverá permitir visitas de interessados, desde que avisado com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

12.3. Este Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei n.8.245/1991, devendo o LOCADOR, às suas expensas, proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA TREZE – DAS PENALIDADES E VALORES DA MULTA

13.1. No caso de inexecução total ou parcial do compromisso assumido com o contratante, a contratada estará sujeita as seguintes sanções administrativas:

13.1.1. Advertência;

13.1.2. Multa;

13.1.3. Suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com o Estado de mato Grosso, por intermédio do Poder Judiciário;

13.2. A aplicação das penalidades será procedida de concessão da oportunidade de ampla defesa por parte do contratante, na forma da lei.

CLÁUSULA CATORZE - DA DENÚNCIA, DA RESCISÃO E DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO

14.1. O Contrato poderá ser rescindido, por acordo entre as partes, mediante notificação expressa e desde que haja conveniência para a Administração, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data desejada para o encerramento, de conformidade com o artigo 79, II, da Lei nº 8.666/93.

14.1.1. Em situações excepcionais, desde que o LOCATÁRIO concorde, o prazo previsto neste item poderá ser diminuído.

14.2. O Contrato também poderá ser rescindido, por ato unilateral e escrito da Administração, sem que caiba ao LOCADOR qualquer ação ou interpelação judicial, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII, do artigo 78, da Lei nº 8.666/93.

14.3. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, assegurados o contraditório e a ampla defesa, quando por o caso.

14.4. A LOCATÁRIA poderá rescindir este contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigações imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

14.4.1. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidos à LOCATÁRIA, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato até o limite dos prejuízos causados, além de sanções previstas neste instrumento.

14.4.2. Caso o LOCADOR dê causa à rescisão 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, bem como por perdas e danos.

14.5. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no artigo 78 da Lei n.8.666/1993, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.5.1. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei n.8.666/1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

14.5.2. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei n.8.666/1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa.

14.6. No caso em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior e etc., o contrato será considerado rescindido imediatamente, ficando dispensado o LOCATÁRIO de qualquer prévia de notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha ocorrido para a situação.

14.7. A CONTRATADA reconhece os direitos do CONTRATANTE relativo às seguintes prerrogativas:

14.7.1. Modificá-lo unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público, respeitados os direitos do LOCADOR CONTRATADA;

14.7.2. Rescindi-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do artigo 79 da Lei n.8.666/93;

14.7.3. Fiscalizar a execução;

14.7.4. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do ajuste.

CLÁUSULA QUINZE – DO ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

15.1. O acompanhamento será feito pelo fiscal do contrato, que ficará a cargo do servidor que ocupar o cargo de **Gestor Geral da Comarca**, e o Fiscal Substituto o servidor que ocupar o cargo de **Gestor Administrativo II**, cujos são ocupados, atualmente, pelos servidores **Claudiomiro Donadon Pereira, matrícula 1846 e Maria de Fátima Sousa Alves Xavier, matrícula 7279**, respectivamente, competindo-lhes tomar todas as providências, de modo assegurar que este seja executado de acordo com as Cláusulas avençadas do contrato.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

16.1. Os casos omissos ou situações não explicita nas cláusulas deste Contrato serão decididos segundo as disposições contidas na Lei n. 8.245/1991 e na Lei n. 8.666/1993, além dos regulamentos e normas administrativas do Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso.

16.2. De modo supletivo, poderão ser utilizados princípios da teoria geral de contratos e as disposições de direito privado, em especial as Leis n. 8.078/90 (Código de Proteção e Defesa do Consumidor), e 10.406/2002 (Código Civil).

CLÁUSULA DEZESSETE - DA VALIDADE E DA PUBLICAÇÃO

17.1. O LOCATÁRIO, para fins de eficácia deste Contrato e dos eventuais termos aditivos, fará publicar no Diário Oficial do Estado o seu extrato resumido, de acordo com o artigo 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666/93.

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

CLÁUSULA DEZOITO – DO FORO

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Cuiabá/MT, para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato, que não puderem ser resolvidas pela via administrativa, com renúncia de qualquer outro.

18.2. E assim, por estarem de acordo, após lido e achado conforme, as partes firmam este Contrato em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Cuiabá-MT, 08 de maio de 2017.

Desembargador **RUI RAMOS RIBEIRO**
PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO
LOCATÁRIO

Representante Senhor **JERACIR LAURINDO**
LOCADOR

Testemunhas:

1 _____
RG 879851-SSP/MT
CPF 535 772 051-72

2 _____
Jovelina Pintos de Oliveira Ferreira
Matrícula nº. 3994
RG 6021000331
CPF 387 456 580-72