CONTRATO Nº 25/2017

LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE ARQUIVO DO FÓRUM DA COMARCA DE SORRISO–MT, FIRMADO ENTRE O PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MATO GROSSO POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA/FUNAJURIS E O SENHOR WILMAR ANTÔNIO GRÉGGIO.

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 **WILMAR ANTÔNIO GRÉGGIO**, registrado com o RG n. 5.088.890-8 SSP/PR e CPF n. 492.928.389-20 com a finalidade de instalação do Arquivo do Fórum da Comarca de Sorriso–MT, localizado na Av. Adolino Bedin, n. 456, Bairro Jardim das Américas, e daqui por diante designada simplesmente, **LOCADOR** tendo em vista os autos do Processo Administrativo nº 354/2015, 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 instalar o arquivo das sete varas judiciais da Comarca de Sorriso-MT, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Celebração de contrato de Locação de 01 (um) imóvel, pertencente a **WILMAR ANTÔNIO GRÉGGIO**, registrado com o RG n. 5.088.890 SSP/PR e CPF n. 492.928.389-20 com a finalidade de instalação do Arquivo do Fórum da Comarca de Sorriso–MT, localizado na Av. Adolino Bedin n. 456 Bairro Jardim das Américas, com a metragem 360,90m2.

1.2: Integra este contrato, independentemente de transcrição, o Projeto Básico n.º 001/2017/DMS, fls. 62/69-TJMT e a proposta do LOCADOR, fls. 8-TJMT.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

2.1. Locação de 01 (um) imóvel, para a instalação do arquivo do Fórum da Comarca de Sorriso–MT, localizado na Av. Adolino Bedin n. 456, Bairro Jardim das Américas, Sorriso–MT.

2.2. O espaço destinado deverá comportar todo acervo documental e objetos apreendidos do Fórum da Comarca de Sorriso.

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

Item	Objeto	Valor
1	Fornecimento de água	150,00
2	Energia Elétrica	250,00
3	IPTU	800,00

2.4. Quando os valores dos limites citados acima forem ultrapassados o locatário deverá apresentar faturas comprovando que as mesmas se

referem a imóvel objeto da contratação no prazo de 10 (dez) dias uteis antes do vencimento, com vista a serem quitados pelo FUNAJURIS os valores que ultrapassarem as cifras negociadas, após autorização presidencial e justificativa apresentada pelo Fiscal do contrato.

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 de 24 (vinte e quatro) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período e sucessivo período.

4.2. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes, de conformidade com o art.51 da Lei 8.245/91.

4.3. Toda prorrogação de contratos 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.

4.3.1. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

4.3.2. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de **60(sessenta) dias** da data do término de vigência do contrato, sob pena de aplicação das 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$ 4.700,00 (quatro mil e setecentos reais)**, ensejando ao final de 24 (vinte e quatro) meses o montante de **R$ 112.800,00 (cento e doze mil e oitocentos cinquenta e reais);**

5.2. O Locador deverá emitir e apresentar o recibo, mensalmente, cujo pagamento será efetuado até o décimo dia útil do mês seguinte ao vencimento, a contar da data de apresentação deste junto ao FUNAJURIS, contendo as especificações do imóvel locado, discriminando valor mensal, sem rasuras, constando ainda o número do banco, agência e da conta corrente onde deseja receber o crédito.

5.3. Apresentado o recibo, caberá ao fiscal do contrato realizar a conferência e atestá-lo, nos termos do presente Projeto Básico e das cláusulas contratuais avençadas, encaminhando-o ao Departamento do FUNAJURIS para pagamento.

5.4. O pagamento será efetuado mediante ordem bancária emitida em favor da empresa contratada, na estrita ordem cronológica da data de sua exigibilidade no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da chegada do documento ao FUNAJURIS.

5.5. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGPM, depois de decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo, e ser celebrado por simples apostilamento.

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 imóvel 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**

8.2. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

8.3. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

8.4. Incorrer nas despesas relacionadas com:

8.4.1. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

8.4.2. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

8.5. Entregar o imóvel ao Locatário sem ônus relativos aos impostos, bem como contas de água e luz todas devidamente quitadas;

8.6. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trata de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada;

8.7. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo de Referência;

8.8. Dar ciência ao fiscal do contrato imediatamente e por escrito, sobre qualquer anormalidade ou irregularidade que verificar durante a vigência do contrato;

8.9. Prestar esclarecimento que forem solicitados pelo fiscal do contrato e acatar determinações prontamente;

8.10. Não ter sido declarada inidônea por qualquer órgão da administração pública, direta, indireta Federal, Estadual ou Municipal.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9.1. Convocar o locador para assinatura do contrato;

9.2. Finda a locação o LOCATÁRIO obriga-se a restituir o imóvel ao LOCADOR completamente desocupado e nas condições em que recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal, e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direto de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução nele:

9.2.1. De benfeitorias necessárias, quando os locadores, previamente notificadas houver se recusado a realizá-las;

9.2.2. De benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam;

9.2.3. A restituição que se refere nesse item poderá ser contratada empresa por parte do LOCATÁRIO para execução dos reparos, ou se ainda entender promoverá o levantamento das quantificações e custos dos serviços vindo a indenizar monetariamente diretamente o LOCADOR;

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

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. A inexecução total ou parcial do Contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste contrato, sujeitará o LOCADOR, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

a) advertência por faltas leves, assim entendidas como àquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação.

b) Multa moratória de até 0,5 (por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal da contratação, até o limite de 20%.

c) Multa compensatória de até 10% (por cento) sobre o valor total do contrato, em caso de valores parciais das obrigações assumidas e de até 20% (por cento) sobre o valor total do contrato no caso de descumprimento total, podendo ser cumulada com a multa moratória.

d) Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o TJMT, pelo prazo de até dois anos.

e) Declaração de idoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou

até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o LOCADOR ressarcir à Administração pelos prejuízos causados.

13.2. As sanções previstas nesta Cláusula são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladamente ou cumulativamente no caso das multas, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

13.3. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666/1993.

13.4. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

13.5. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao LOCATÁRIO serão deduzidos dos valores a serem pagos, caso não existentes devem ser recolhidos pelo LOCADOR em favor do TJMT.

13.5.1. As multas aplicadas deverão ser recolhidas no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da comunicação enviada pelo LOCATÁRIO.

13.5.2. Caso não haja valores para a dedução ou se o LOCADOR não os recolher no prazo estipulado serão inscritos em protesto e/ ou Dívida Ativa, ou, ainda, cobrados judicialmente.

13.6. As penalidades serão registradas no Banco de Qualidade do TJMT e no SICAF.

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 for 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 e a fiscalização serão realizados pelo Fiscal do contrato, que ficará a cargo da Gestora Geral da Comarca – Sra. **Michele Andréa Pfeifer De Paris** - Matrícula nº 8919 e como Fiscal Substituta a Gestora Administrativa, **Janaina Paula Stuani Alves da Silva** - Matrícula nº 11948, ambas da Comarca de Sorriso.

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.

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, 23 de março de 2017.

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

Representante Senhor **WILMAR ANTÔNIO GRÉGGIO**
LOCADOR

Testemunhas:

1 Michele A. P. De Paris
RG 1099199-9 MT
CPF 896 219 561-53

2 _____
RG 822.387.590/MT
CPF 748.742.071-91.