



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CONTRATO 004/2012

Contrato nº 004/2012

Processo nº 53246268

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO E JOSIMARCO ALEXANDRE GONÇALVES.

A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, adiante denominada CONTRATANTE, órgão da Administração Direta do Poder Executivo, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº 00.671.513.0001-24, com sede na RUA PEDRO PALÁCIOS, 60, 2º ANDAR, EDIFÍCIO JOÃO XXIII, CIDADE ALTA - CEP 29015-160 VITÓRIA/ES, representada legalmente pelo DEFENSOR PÚBLICO GERAL ESTADUAL, GILMAR ALVES BATISTA, brasileiro, casado, com endereço profissional na Rua Pedro Palácios, 60, 2º andar, Edifício João XXIII, Cidade Alta – CEP 29015-160 – Vitória/ES e JOSIMARCO ALEXANDRE GONÇALVES, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do CPF: 982.139.627-53, CI de nº 52.136.525-9 SSP-SP, residente e domiciliado na Rua Teotônio Pastore, nº 141, Sernamby, São Mateus/ES, CEP. 29.930-610, doravante denominado LOCADOR, ajustam o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO, nos termos da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, especialmente do artigo 62, §3º do referido diploma legal, e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e suas alterações posteriores, e de acordo com o processo administrativo nº 54155150, parte integrante deste instrumento independentemente de transcrição, juntamente com o laudo de vistoria e avaliação do imóvel, datado de 26/07/2011 e 01/08/2011, respectivamente, que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

1 – DO OBJETO

Este contrato tem por objeto a locação do imóvel não residencial localizado na Avenida João Nardoto, nº 09, bairro Jaqueline, São Mateus/ES, com área do terreno de 300m², sendo composto por pavimento térreo e superior com área construída de aproximadamente 418,00m², cobertura de laje, com 02 (dois) pavimentos, com total de 24 (vinte e quatro) cômodos, estes divididos igualmente entre os 02 (dois) pavimentos, cercado por muro de alvenaria, com espaço no estacionamento para 04 (quatro) veículos, localizado nas proximidades do Fórum Desembargador Santos Neves, para instalação do núcleo da Defensoria Pública no Município de São Mateus.

PARÁGRAFO ÚNICO – O imóvel está situado próximo ao Fórum Desembargador Santos Neves. A edificação possui nível de conservação considerado bom, com padrão construtivo considerado normal, conforme laudo de avaliação da empresa LOFT Planejamento e consultoria.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA SEGUNDA

2- DA FINALIDADE PÚBLICA A SER ATENDIDA

2.1 - A presente locação visa a atender finalidade pública da Defensoria Pública, sendo este imóvel destinado a instalação do Núcleo de Atendimento desta Defensoria Pública no Estado do Espírito Santo no Município de São Mateus

PARÁGRAFO PRIMEIRO

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.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, previamente analisado pelo Douto Defensor Público Geral do Estado do Espírito Santo.

CLÁUSULA TERCEIRA

3 - DO PRAZO

3.1 - O prazo da presente locação é de 12 (doze) meses, iniciando-se a partir do dia em que o imóvel for entregue para uso efetivo, nas condições estabelecidas na proposta comercial do Locador, e cessando de pleno direito após transcorrido aquele prazo, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o LOCATÁRIO a desocupar o imóvel ora locado, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual, ressalvado o desgaste decorrente do uso normal.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Para a extensão do prazo contratual é indispensável prévia análise por parte do Douto Defensor Público Geral do Estado do Espírito Santo.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PARÁGRAFO TERCEIRO

É vedada a prorrogação automática do presente contrato.

CLÁUSULA QUARTA

4 - DO ALUGUEL

4.1 – O aluguel mensal inicial será de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), em conformidade com o laudo apresentado pela empresa LOFT Planejamento e consultoria, confeccionado após vistoria e avaliação do imóvel por parte do LOCATÁRIO, elaborado em consideração às características do bem e aos valores praticados no mercado imobiliário da região, bem como o parecer da Comissão de Avaliação Imobiliária – CAI, reajustáveis a cada período de 12 meses, a contar da data de início da vigência do contrato, mediante termo aditivo pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M).

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O LOCADOR e o LOCATÁRIO anuem expressamente com o resultado do laudo de vistoria e avaliação mencionado nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nos termos da Lei Federal nº 10.192, de 14.02.2001, a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da proposta ou do último reajuste, é permitido o reajustamento do valor do aluguel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O reajuste do preço contratado levará em consideração o Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que vier a substituí-lo.

PARÁGRAFO QUARTO

Compete ao LOCADOR a iniciativa e o encargo do cálculo minucioso de cada reajuste a ser aprovado pela LOCATÁRIA, juntando-se a respectiva memorial de cálculo do reajuste.

PARÁGRAFO QUINTO

O reajuste será efetuado, nos termos do artigo 65, parágrafo 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PARÁGRAFO SEXTO

O contrato poderá ser sucessivamente prorrogado pelas partes, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do locatário.

CLÁUSULA QUINTA

5 - DO PAGAMENTO

5.1 - O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR o aluguel do mês de referência até o quinto dia útil do mês subsequente. O pagamento será realizado através de transferência bancária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Na hipótese de atraso no pagamento incidirá multa financeira nos seguintes termos:

$$V.M = V.F \times \frac{12}{100} \times \frac{ND}{360}$$

Onde:

V.M. = Valor da Multa Financeira.

V.F. = Valor da Nota Fiscal referente ao mês em atraso.

ND = Número de dias em atraso.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O pagamento de que trata essa cláusula será depositado conta 255858, agência 10049, do Banco Bradesco, sendo titular da conta o Sr. JOSIMARCO ALEXANDRE GONÇALVES.

CLÁUSULA SEXTA

6 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1- As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da atividade nº 02122011011430000, Elemento de Despesa nº 3.3.90.36 do orçamento da Defensoria Pública do



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Estado do Espírito Santo para o exercício de 2012.

CLÁUSULA SÉTIMA

7 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 - O LOCADOR é obrigado a:

- I - entregar ao locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- II - garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- III - manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- IV - responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- V - fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;
- VI - fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias por este pagas, vedada a quitação genérica;
- VII - pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;
- VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;
- IX - exibir ao locatário, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;
- X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91

CLÁUSULA OITAVA

8 - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1- O LOCATÁRIO é obrigado a:

- I - pagar pontualmente o aluguel;
- II - servir - se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- IV - levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus visitantes ou por seus servidores;

VI - não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

VII - entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;

VIII - pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

IX - permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27, da Lei 8.245/91;

X - pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, enumeradas no §1º do artigo 23 da Lei 8.245/91.

XI - permitir a realização de reparos urgentes pelo LOCADOR, com no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir da notificação deste, sabendo-se que após este prazo, o LOCATÁRIO, poderá realizar os reparos com direito a abatimento do valor do aluguel, bem como rescindir o contrato caso seja conveniente e oportuno, devido à desídia do LOCADOR.

CLÁUSULA NONA

9 - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

9.1 - Com base no §3º do artigo 62 e no artigo 58, I e II da Lei nº 8.666/93 são atribuídas ao LOCATÁRIO as seguintes prerrogativas:

I - modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao LOCADOR a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;

II - rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:

a) não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do LOCADOR;

b) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste; e



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

exaradas no processo administrativo a que se refere o contato;

c) ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO

Rescindido o contrato pelos motivos enumerados na alínea "b" desta cláusula, sem que haja culpa do LOCADOR, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos, e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA

10 - DAS DEMAIS FORMAS DE RESCISÃO

10.1 - Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do LOCATÁRIO enumeradas na cláusula anterior, poderá ser rescindido o presente contrato:

I - por mútuo acordo entre as partes;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos pelo LOCATÁRIO;

IV - em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

11 - DAS BENFEITORIAS

11.1 - O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obra e benfeitoria necessária ou útil para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação, sendo desnecessário prévio e expreso consentimento do LOCADOR.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O valor de toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária não removível sem causar danos ao imóvel realizada pelo LOCATÁRIO, conforme CLAUSULA 8, ITEM 8.1, XI, poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, até o limite máximo de 20% (vinte por cento) de cada parcela mensal, até integral ressarcimento. Abatimentos acima do percentual indicado poderão ser realizados após expreso consentimento por escrito do LOCADOR.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PARÁGRAFO SEGUNDO

Na impossibilidade de ressarcimento pelas benfeitorias realizadas nos termos do parágrafo primeiro desta cláusula, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter o imóvel, até que seja integralmente indenizado.

PARÁGRAFO TERCEIRO

Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria removível realizada pelo LOCATÁRIO poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

12 - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 - Nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial.

PARÁGRAFO ÚNICO

O LOCATÁRIO terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar de forma inequívoca sua intenção em adquirir o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

13 – DA CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO

13.1 - Na hipótese de o LOCATÁRIO não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, fica desde já acertado, conforme artigo 8º da Lei nº 8.245/91, que, para o caso de sua alienação ou cessão a terceiros, permanecerá vigente o presente contrato de locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

14 – DA PUBLICIDADE

14.1 - O presente contrato será publicado na imprensa oficial, na forma do parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666/93, como condição indispensável à sua eficácia.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

15 – DA AVERBAÇÃO

15.1 - O presente contrato poderá ser averbado junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

16 – DOS ADITAMENTOS

16.1 - Toda e qualquer modificação dos termos do presente ajuste será formalizada através de termo aditivo, após prévia manifestação do Douto Defensor Público Geral do Estado do Espírito Santo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

17 – DO FORO


17.1 - Fica estabelecido o Foro de Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratos, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma.

Vitória/ES, 28 de MARÇO de 2012.

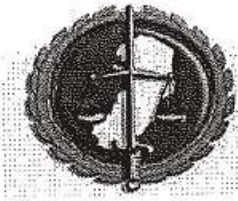

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Gilmar Alves Batista
LOCATÁRIO


JOSIMARCO ALEXANDRE GONÇALVES
LOCADOR

 **CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO COMARCA DE SÃO MATEUS-ES**
Rua João Bosco Pinto Martins - Tabellão
Av. Jovens dos Santos Neves, nº 245, São Mateus-ES - CEP: 22.830-016 - Fones: (27) 3769-3782 / 9996-1169

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de JOSIMARCO ALEXANDRE GONÇALVES, do out. nº. _____
São Mateus -ES, 28 de março de 2012 18:00:43. Cód.: 00088152-01

Lucas Firola Harting - Tabelião Substituto
Selo: 024505.0081204.00574. Tenente autenticidade em www.tjes.jb
Dtd 1 - Emolumentos: R\$ 3,57 Taxas: R\$ 0,54 Total: R\$ 4,07



**DEFENSORIA PÚBLICA DO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**
Gerência Técnica Administrativa

RECEBIMENTO DE CHAVES

Nesta data a Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo, recebe as chaves do imóvel situado Avenida João Nardoto, nº 09, Bairro Jaqueline, São Mateus - ES, proveniente do contrato de locação nº 004/2012, tendo como locador o senhor, Josimarco Alexandre Gonçalves.

Vitória, 28 de março de 2012.

Defensoria Pública do Estado do Espírito Santo

Locador

Josimar José Rosa
Gerente Técnico Administrativo
nº Funcional: 2096545
DEFENSORIA PÚBLICA

Josimarco Alexandre Gonçalves

Locadora

CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO COMARCA DE SÃO MATEUS-ES
R. João Bosco Pinho Martins - Tabellão
Av. Cons das Varinas Naves, nº 9 Centro, São Mateus-ES - CEP: 29.930-315 - Fone: (27) 3783-5742/833-1160

Reconheço por assinatura (e/ou carimbo) de JOSIMARCO ALEXANDRE GONÇALVES, Gerente Técnico Administrativo, São Mateus - ES, 17 de Abril de 2012 - 10:15:42. Cod.: 00000673-04

Luanda Martins Fernandes - Carteira Substituta
Selo: 074505.531187.0027 - Consulte autenticidade em www.tjces.jus.br
Qtd 1 - Emolumentos: R\$ 3,53 Taxas: R\$ 0,54 Total: R\$ 4,07