



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

**CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 026/2011**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI FAZEM A JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU - SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO E A EMPRESA DLS ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.**

**PROCESSO Nº 6.430/02/2011-ADM**

A JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU – Seção Judiciária do Espírito Santo, situada na Av. Mal. Mascarenhas de Moraes, 1877 – Bairro Monte Belo – Vitória - ES, representada neste ato pelo MM Juiz Federal Diretor do Foro, **FERNANDO CESAR BAPTISTA DE MATTOS**, doravante denominada, simplesmente, **LOCATÁRIA**, e a empresa **DLS ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA.**, CNPJ nº 08.920.913/0001-38, estabelecida na Ladeira Cristo Rei, nº 191 – Perpétuo Socorro – Colatina – ES, denominada apenas **LOCADOR**, representada neste ato por **DARIO LUIZ SALVADOR**, portador da Cédula de Identidade nº 245.362/SSP-ES e do CPF nº 416.263.707-53, tendo em vista o constante e decidido no Processo nº 6.430/02/2011-ADM, doravante denominado por **PROCESSO**, em consequência da Dispensa de Licitação fundamentada no artigo 24, inciso X da Lei nº 8.666 de 21/06/1993, firmam o presente **CONTRATO**, cuja lavratura foi autorizada em 06/06/2011 por despacho à fl. 03-v do **PROCESSO**, nos termos e sujeitas as partes às normas da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações, Lei 8.245/1991, à legislação específica e normas regulamentares, mediante as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1 O presente **CONTRATO** tem por objeto a locação de imóvel comercial, situado no Município de Colatina, na Avenida Getúlio Vargas com Rua Santa Maria, nº 46, Bairro Centro, sendo:

a) Conjunto de Salas nº 01, no segundo e terceiro pavimentos do edifício, objeto da matrícula nº 34.143, Livro 2-FS, do 1º Ofício do Registro de Imóveis de Colatina, cada pavimento contendo 225,66 (duzentos e vinte e cinco e sessenta e seis centésimos) m2.

b) 03 (três) vagas de garagem autônomas, localizadas no 1º pavimento do edifício e

c) 02 (duas) vagas de garagem na área comum das garagens do edifício, utilizáveis mediante a permanência no local de motoristas ou manobristas.

1.2 A locação destina-se a abrigar as instalações da Subseção Judiciária de Colatina.

1.3 Integram o presente **CONTRATO**, independentemente de transcrição, o Termo de Referência, a Proposta do Locador e toda e qualquer informação constante dos autos do **PROCESSO**, cujo inteiro teor encontra-se na sede da **LOCATÁRIA**.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA DISPENSA DE LICITAÇÃO**

2.1 A licitação é dispensável, para a presente contratação, com fundamento no Art. 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRAZOS E DA VIGÊNCIA**

3.1 O prazo de locação do imóvel objeto do presente CONTRATO será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir do recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA, com as devidas adequações executadas pelo LOCADOR, podendo ser prorrogado, nos termos da legislação vigente.

3.2 A vigência do presente CONTRATO será da data da assinatura até o término do prazo previsto no item 3.1 desta cláusula.

3.3 Findos os 60 (sessenta) meses, caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do término da vigência do CONTRATO, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

4.1 Este CONTRATO continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta do LOCADOR.

**CLÁUSULA QUINTA – VALOR DO ALUGUEL**

5.1 O valor do aluguel mensal é de **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, perfazendo o valor global anual de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).

5.2 A LOCATÁRIA arcará, também, com as despesas referentes à energia elétrica, água potável, esgoto, gás, cota condominial e Imposto Sobre a Propriedade Territorial Urbana, todos na proporção da área utilizada pelo imóvel, bem como proporcionalmente aos meses em que o imóvel encontrar-se locado.

5.3 As despesas ordinárias do condomínio, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel acima indicados, cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente à LOCATÁRIA, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data da emissão da declaração de que o imóvel foi entregue em satisfatório estado de conservação e condições de habitabilidade.

\_\_\_\_\_



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

5.4 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega do imóvel, pagando LOCADOR e LOCATÁRIA suas respectivas partes da parcela.

5.5 Caso a LOCATÁRIA a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do CONTRATO, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

#### CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1 O termo inicial para a cobrança dos aluguéis e demais encargos locatícios é o recebimento do imóvel com a emissão da declaração de recebimento em satisfatório estado de conservação e condição de habitabilidade, pela LOCATÁRIA, após a execução de todas as obras de responsabilidade do LOCADOR, acordadas entre as partes, consoante consta dos autos do PROCESSO.

6.2 O documento de cobrança referente ao valor da locação e demais encargos locatícios deverá ser apresentado pelo LOCADOR à LOCATÁRIA com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

6.3 A data da apresentação do documento de cobrança referente ao valor da locação e demais encargos locatícios será devidamente registrada nos autos do processo respectivo, pelo responsável pelo seu recebimento.

6.4 O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, desde que o documento de cobrança referente ao valor da locação e demais encargos locatícios tenha sido apresentado pelo LOCADOR com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, conforme exposto no item 6.2.

6.5 Caso a antecedência mínima não seja observada, o pagamento será efetuado no prazo de até 05 (cinco) dias úteis da data da apresentação do documento de cobrança referente ao valor da locação e demais encargos locatícios, pelo LOCADOR.

6.6 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança referente ao valor da locação e demais encargos locatícios ou dos demais documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para a LOCATÁRIA.

6.7 Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

6.8 Será considerada como data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

6.9 A LOCATÁRIA não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que, porventura, não tenha sido acordada no CONTRATO.

6.10 Os pagamentos serão creditados em nome do LOCADOR, mediante ordem bancária em conta corrente por ele indicada ou por meio de ordem bancária para pagamento de faturas com código de barras, uma vez satisfeitas às condições estabelecidas no presente CONTRATO.

6.11 Os pagamentos, mediante a emissão de qualquer modalidade de ordem bancária, serão realizados desde que o LOCADOR efetue a cobrança de forma a permitir o cumprimento das exigências legais, principalmente no que se refere às retenções tributárias.

6.12 O LOCADOR, se optante pelo "Simples", deverá apresentar, juntamente com o documento de cobrança, DECLARAÇÃO conforme modelo constante no Anexo IV da Instrução Normativa SFR nº 480, de 15/12/2004. Caso não o faça, sofrerá retenção de imposto e contribuições nos termos da legislação tributária vigente.

6.13 O documento de cobrança referente ao valor da locação e demais encargos locatícios que for apresentado com erro será devolvido ao LOCADOR para retificação e reapresentação, acrescendo-se no prazo fixado no item 6.4 desta Cláusula, os dias que se passarem entre a data de devolução e a data de reapresentação;

6.14 Os pagamentos ficam condicionados à prova de regularidade perante a Seguridade Social (CND), perante a Fazenda Nacional e perante o FGTS (Certificado emitido pela CEF) da CONTRATADA.

6.15 A LOCATÁRIA reserva-se o direito de recusar o pagamento se, no ato da atestação, as obrigações do LOCADOR, decorrentes do presente CONTRATO, não estiverem sendo cumpridas de forma satisfatória.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO EVENTUAL ATRASO DE ALUGUEL**

7.1 A atualização financeira é admitida nos casos de eventuais atrasos de pagamento pela Administração, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para o atraso. É devida desde a data limite fixada no CONTRATO para o pagamento até a data correspondente ao efetivo pagamento da parcela.

7.2 O índice de atualização é o IPCA do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

7.3 Os encargos moratórios devidos em razão do atraso no pagamento poderão ser calculados com utilização da seguinte fórmula:

$$EM = N \times VP \times I$$

Onde:

EM = Encargos moratórios;



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga em atraso;

I = Índice de compensação financeira, assim apurado:

$$I = \frac{(TX/100)}{365}$$

TX = Percentual da taxa anual do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Ampliado, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

#### CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL

8.1 O reajuste será anual, observado o período mínimo de 12 (doze) meses, devendo ser aplicado o índice fixado pelo Governo Federal, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços).

8.2 O reajuste será concedido automaticamente com base no índice estabelecido no item 8.1. desta Cláusula e será formalizado por meio de apostilamento.

8.3 O valor do presente CONTRATO será reajustado para mais ou para menos, de acordo com a variação do índice previsto no item 8.1. desta Cláusula.

8.4 À época devida, o LOCADOR habilitar-se-á ao pagamento do reajuste com apresentação de documentos de cobrança distintos:

a) Um relativo ao valor mensal reajustado.

b) Outro referente ao valor retroativo, se houver.

#### CLÁUSULA NONA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas decorrentes do presente CONTRATO correrão à conta dos recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União. No exercício de 2011, à conta a seguir especificada:

PROGRAMA DE TRABALHO: 02061056942570001 (000821)

ELEMENTO DE DESPESA: 339039.10

NOTA DE EMPENHO: 2011NE000388, de 07/06/2011

9.2. Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta de dotações orçamentárias próprias e deverão ser formalizadas através de apostilamentos, com a indicação dos respectivos números de empenho contendo o crédito orçamentário (Programa de Trabalho Resumido - PTRES - e Classificação de Despesa).

#### CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA

10.1 Não poderá a LOCATÁRIA sublocar, no todo ou em parte, o imóvel locado, nem ceder ou transferir o presente CONTRATO, sem a prévia e expressa anuência do LOCADOR,



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

obrigando-se ainda a LOCATÁRIA a usar o imóvel de forma a não prejudicar as suas condições de higiene, segurança e conservação.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO**

11.1 As benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pela LOCATÁRIA, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991 e artigo 578 do Código Civil.

11.2 A LOCATÁRIA só poderá efetuar obras ou benfeitorias que impliquem modificação ou alteração da planta do imóvel, mediante consentimento expresso e por escrito do LOCADOR, salvo em se tratando de benfeitorias úteis ou necessárias, indispensáveis à conservação ou uso do imóvel, que poderão ser efetuadas sem tal autorização.

11.3 A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, na forma como acordado com o LOCADOR, consoante as informações constantes dos autos do PROCESSO.

11.4 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, tais como lambris, biombos, cofre construído e tapetes, poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

11.5 Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ALIENAÇÃO**

12.1 Ocorrendo a hipótese de alienação do imóvel locado, a LOCATÁRIA terá preferência na aquisição; caso contrário, não havendo interesse na compra, deverá apresentar por escrito um documento em que manifeste a sua renúncia em favor de terceiros.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL**

13.1 Nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91, durante o prazo estipulado para a duração do CONTRATO, não poderá o LOCADOR reaver o imóvel alugado.

13.2 Da rescisão sem culpa do LOCADOR:

13.2.1 A LOCATÁRIA poderá devolver o imóvel alugado, pagando a multa pactuada, proporcionalmente ao período de cumprimento do CONTRATO, comunicando o locador da desocupação com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

13.2.2 A multa para rescisão antecipada do presente CONTRATO, por iniciativa da LOCATÁRIA, sem culpa do LOCADOR, será de 06 (seis) meses de aluguel, decrescendo proporcionalmente, à medida que se aproxime o término do prazo contratual.

13.2.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII a XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que este houver sofrido.

13.2.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o CONTRATO, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o LOCADOR, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

13.2.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, a LOCATÁRIA poderá considerar o CONTRATO rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

### 13.3 Da rescisão contratual com culpa do LOCADOR

13.3.1 A LOCATÁRIA, no seu interesse, poderá rescindir este CONTRATO, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.3.2 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 das sanções previstas neste instrumento.

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

13.3.4 O procedimento formal de rescisão com culpa do LOCADOR terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, mediante recibo, ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.3.5 Os casos de rescisão contratual com culpa do LOCADOR serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

14.1 O LOCADOR obriga-se a:

 7



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

I - Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, inclusive no que tange às obras e adaptações acordadas com esta Administração, consoante consta dos autos do PROCESSO, que deverão findar-se no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura deste CONTRATO;

II - Fornecer, quando solicitada, certidão ou 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;

III - Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

IV - Manter, durante a locação, a forma e a destinação iniciais do imóvel;

V - Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

VI - Fornecer à LOCATÁRIA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

VII - Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

VIII - Pagar eventuais taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações;

IX - Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

X - Pagar todos os impostos e taxas, inclusive à contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, taxa de coleta de lixo e taxa de incêndio, incidentes sobre o imóvel, com exceção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, que será de responsabilidade da LOCATÁRIA;

XI - Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica do imóvel;

XII - Manter, durante a vigência do CONTRATO, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

XIII - Exibir à LOCATÁRIA, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

XIV - Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, bem como o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, este último caso ocorra um sinistro dessa natureza;

XV - Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA**

15.1 A LOCATÁRIA obriga-se a:

I - Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste CONTRATO;

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 conservá-lo como se seu fosse;

III - Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

IV - Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

V - Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

VI - Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

VII - Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

VIII - Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

IX - Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como, por exemplo:

a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;

c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

e) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;

f) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

g) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

h) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

X - Pagar as despesas de telefone, de consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

XI - Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, desde que na companhia de servidor para tanto designado, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

XII - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

XIII - Emitir, ao receber o imóvel, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, declaração de que o imóvel lhe foi entregue em satisfatório estado de conservação e condições de habitabilidade.

15.2 A LOCATÁRIA somente ficará obrigada ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio caso sejam comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo tal comprovação.

  10



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO**

16.1 A fiscalização do presente CONTRATO será exercida por um representante da Administração, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso da execução do CONTRATO e de tudo dar ciência à Administração.

16.2 A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da LOCATÁRIA ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 70 da Lei nº 8.666, de 1993, salvo quanto às obras civis realizadas diretamente pela LOCATÁRIA consoante a concordância do LOCADOR.

16.3 O fiscal do CONTRATO anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do CONTRATO, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

16.4 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do CONTRATO deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

16.5 O LOCADOR poderá indicar um representante para representá-lo na execução do CONTRATO.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS PENALIDADES**

17.1 As penalidades as quais fica sujeita a CONTRATADA, em caso de inadimplência, são as seguintes, no que couber:

17.1.1 Advertência;

17.1.2 Multa; e

17.1.3 Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de até 2 (dois) anos.

17.2 Esta Seção Judiciária utiliza nas aplicações de multa os seguintes parâmetros:

17.2.1 Nas inexecuções totais: multa indenizatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor global do CONTRATO.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

17.2.2 Nas inexecuções parciais: multa indenizatória de no mínimo 10% (dez por cento) e no máximo 30% (trinta por cento) sobre o valor equivalente à obrigação inadimplida ou sobre o valor da adjudicação, esse último nos seguintes casos específicos:

- a) Não entrega de documentação exigida no Edital.
- b) Apresentação de declaração ou documentação falsa.
- c) Não manutenção da proposta.
- d) Comportamento inidôneo.
- e) Realização de fraude fiscal.

17.2.3 Atrasos injustificados na execução do CONTRATO: multa de mora diária de 0,3% (três décimos por cento), calculada à base de juros compostos, sobre o valor da obrigação inadimplida, limitada a 30% (trinta por cento) do valor da obrigação.

17.3 O prazo para pagamento das multas será de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento da intimação.

17.4 Para efeito de aplicação de multas, o valor global corresponde ao valor global anual descrito no subitem 5.1 da Cláusula Quinta do presente CONTRATO.

17.5 O não cumprimento injustificado das obrigações contratuais, por parte da CONTRATADA, sujeitá-la-á, também, às penalidades previstas nos artigos 86 a 88 da Lei nº 8.666/93.

17.6 Os procedimentos de aplicação e de recolhimento das multas são regulamentados pela NI-4-09, desta Seção Judiciária.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS**

18.1 Consoante o artigo 45 da Lei nº 9.784, de 1999, a LOCATÁRIA poderá, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS OBRIGAÇÕES SUCESSÓRIAS**

19.1 A LOCATÁRIA e o LOCADOR obrigam-se por si e por seus sucessores ao fiel cumprimento deste pacto.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA PUBLICAÇÃO**

20.1 Em conformidade com o disposto no Parágrafo Único do Artigo 61, da Lei nº 8.666/93, o presente CONTRATO será publicado no Diário Oficial da União na forma de extrato.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU  
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS CASOS OMISSOS**

21.1 Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste CONTRATO serão decididos pela LOCATÁRIA, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste CONTRATO, independentemente de suas transcrições.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DO FORO**

22.1 O LOCADOR e a LOCATÁRIA, de pleno acordo, elegem o foro da JUSTIÇA FEDERAL – SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESPÍRITO SANTO para qualquer ação judicial decorrente deste instrumento. Por estarem de pleno acordo, firmam o presente instrumento de CONTRATO em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

Vitória, 09 de junho de 2011.

Fernando Cesar Baptista de Mattos  
LOCATÁRIA

Dario Luiz Salvador  
LOCADOR

**CARTÓRIO ALEMÃO - 3º OFÍCIO DE NOTAS - Tabelião: Bel. Arnaldo Henriquez Filho**  
Rua Rotary, 23 - Telefax: (27) 3721-5151 - CEP 29700-240 - Colatina - Espírito Santo

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de DARIO LUIZ SALVADOR, \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* a deu fe. Em Testu da verdade  
 Colatina-ES, 09 de junho de 2011.  
 Arnaldo Henriquez Filho-Tabelião

**Selo de Fiscalização**  
 ATOS DE NOTAS E REGISTROS  
 PODER JUDICIÁRIO  
 Estado do Espírito Santo

**RECONHECIMENTO DE FIRMA**  
 AFW 65562