



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO**

TERMO DE CONTRATO - CL 7554/2012

Termo de contrato de locação imobiliária que entre si celebram o **Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região** e **Santa Catarina Administração e Representações Ltda.**

LOCATÁRIO: A União, por meio do **Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região**, estabelecido na Rua Esteves Júnior, nº 395, bairro Centro, na cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, CEP 88015-905, inscrito no CNPJ sob o nº 02.482.005/0001-23, neste ato representado por sua Desembargadora do Trabalho-Presidente, senhora **Gisele Pereira Alexandrino**.

LOCADOR: **Santa Catarina Administração e Representações Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 01.899.776/0001-58, estabelecida na Avenida Brasil, nº 1500, 4º andar, sala 424, bairro Centro, na cidade de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, CEP 88330-901, fone: (48) 9650-7771, e-mail: leandrobradv@gmail.com, neste ato representada por sua Sócia-Administradora, senhora **Roseli Kretzer**, portadora da carteira de identidade nº 557.081 SSI-SC e inscrita no CPF sob o nº 305.851.639-87, conforme contrato social.

Os CONTRATANTES resolvem celebrar o presente contrato, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO DO CONTRATO

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

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel para abrigar a Vara Trabalhista de Palhoça, situado na Avenida Atilio Pedro Pagani, 855, Bairro Pagani, Palhoça - SC, com área de 472,55 m² no 1º andar do edifício e 60 m² no 2º andar, correspondente a estacionamento privativo, com inscrição imobiliária nº 01.02.472.0059.000.

CLÁUSULA TERCEIRA – DOS PRECEITOS REGULAMENTADORES

O presente contrato guarda vinculação e regula-se:

- pelas disposições contidas na Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores;



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

- pelas especificações e detalhamentos do objeto;
- pelos preceitos de Direito Público; e,
- supletivamente, pelos princípios da Teoria Geral dos Contratos e as disposições de Direito Privado pertinentes.

CLÁUSULA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O presente contrato vigorará por 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de assinatura.

Parágrafo Único - a vigência contrato poderá ser prorrogada automática e sucessivamente, por períodos de 12 (doze) meses, mantidas todas as cláusulas e condições, se nenhuma das partes manifestar por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término do período contratual, ou de prorrogação, sua intenção de pôr fim à locação.

CLÁUSULA QUINTA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

Após decorrido o prazo de vigência de 60 (sessenta) meses da contratação e ocorrendo a sua prorrogação, nos termos do parágrafo único da cláusula quarta, será facultado, tanto ao Locador quanto ao Locatário, dar por findo o presente contrato, isento de responsabilidade a qualquer título, mediante simples notificação a outra parte, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo Único - O Locatário, ocorrendo as hipóteses previstas no artigo 78, na forma do artigo 79 da Lei nº 8.666/93, reserva-se o direito de rescindir o presente contrato, sem qualquer ônus, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, pondo fim à locação.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O Locador se obriga a:

I – O Locador procederá, às suas custas, as reformas e adaptações, entregando o imóvel em 15-12-2012 nas condições propostas no memorial descritivo e leiaute fornecido pelo Locatário;

II - Observar e cumprir, estritamente, os termos da proposta e as condições ora estabelecidas, obedecendo a critérios e prazos acordados.

III - Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo Responsável pelo Acompanhamento e Fiscalização do Contrato, indicado na cláusula dezoito.

IV – Apresentar o Termo de Vistoria do Imóvel nas condições estabelecidas na cláusula catorze.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO**

V - Sempre que vencidos, deverão ser apresentados pelo Locador e/ou seu representante legal, independentemente de notificação do Locatário, Certidão Quanto à Dívida Ativa da União e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados Pela Receita Federal, Certidão negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Negativa de Débito do INSS e Certificado de Regularidade do FGTS –CRF,

Parágrafo Único – Deverão atentar-se ainda, para as obrigações contidas no art. 22 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O Locatário se obriga a:

I – Acompanhar a execução do contrato, nos termos do inciso III do art. 58 combinado com o art. 67 da Lei nº 8.666/93, através do Responsável pela Fiscalização e Acompanhamento do Contrato designado na cláusula vinte, que exercerá ampla e irrestrita fiscalização do objeto do presente contrato, a qualquer hora, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados, inclusive quanto às obrigações do Locador constantes da cláusula quinze.

II - Efetuar os pagamentos devidos ao Locador, nos prazos e condições estabelecidas no presente contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel do imóvel, objeto desta locação, é de R\$ 12.508,00 (doze mil, quinhentos e oito reais) mensais.

Parágrafo único - O valor do aluguel somente será devido após a entrega do imóvel, com as alterações constantes no memorial descritivo e leiaute, que será formalizada mediante a assinatura do Termo de Vistoria do Imóvel e Entrega das Chaves.

CLÁUSULA NONA – DO REAJUSTE

Decorrido o prazo de 12 (doze) meses da assinatura do contrato, seu valor poderá ser reajustado, mediante a aplicação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado) publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou por outro índice que vier a substituí-lo e de acordo com a legislação em vigor.

§ 1º - O intervalo mínimo entre uma e outra alteração dos valores ajustados no contrato não pode ser inferior a 12(doze) meses.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

§ 2º - O Locador fica incumbido de elaborar os cálculos minuciosamente com apresentação analítica de cada reajuste a ser aprovado pelo Locatário, fazendo prova, ainda, da fonte oficial dos índices de correção.

CLÁUSULA DEZ - DO PAGAMENTO

O pagamento será mensal e efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, observados os dias de expediente do Locatário, após a apresentação do documento de cobrança no Setor de Liquidação e Análise da Despesa - SELAD e a devida certificação de uso do imóvel dada pelo fiscal do contrato. O pagamento será creditado mediante Ordem Bancária no banco indicado pelo Locatário.

§ 1º - Para que o Locatário possa efetuar o pagamento no prazo estabelecido no *caput* desta cláusula, o Locador deverá apresentar o documento de cobrança correspondente, corretamente preenchido, no 1º dia útil do mês seguinte ao vencido, no endereço do objeto deste contrato.

§ 2º - Os pagamentos serão realizados de acordo com o cronograma de desembolso do Governo Federal, em moeda corrente nacional, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições previstos na legislação em vigor.

§ 3º - O pagamento de cada prestação, quando houver reajustamento de preços, far-se-á por meio de 02 (dois) tipos de faturas: uma normal, correspondente à própria prestação (sempre referida a preços iniciais) e outra, suplementar, relativa ao valor do reajustamento devido.

§ 4º - Havendo erro na(s) nota(s) fiscal(s)/fatura(s) ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será restituída ou será comunicada a irregularidade o Locador, ficando pendente de pagamento até que esta providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para o pagamento iniciar-se-á após a regularização da situação e/ou a reapresentação do documento fiscal, não acarretando qualquer ônus para o Locatário.

§ 5º - O pagamento, relativo ao período compreendido entre o início da locação até o final do primeiro mês, será efetuado proporcionalmente ao número de dias contados da data inicial da prestação dos serviços em relação ao número de dias do mês, considerando-se o mês calendário.

§ 6º - O Locador será responsável direto pelo faturamento a que se propõe, não podendo ser aceito documento de cobrança (Nota Fiscal) emitida com o CPF/CNPJ diferente daquele estipulado neste contrato.

CLÁUSULA ONZE – DOS IMPOSTOS, DAS TAXAS E DOS DEMAIS ENCARGOS



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO**

Além do aluguel, correrá por conta do Locatário o pagamento das despesas mensais de energia elétrica, água, taxa de coleta de lixo, condomínio e IPTU, que incidirem sobre a área do imóvel locado, devidamente comprovadas.

CLÁUSULA DOZE - DO RESSARCIMENTO

Os encargos de que se trata a cláusula onze, conforme o caso, poderão ser quitados pelo Locador, e rateados posteriormente entre as partes, proporcionalmente às áreas efetivamente ocupadas, ocasião em que o Locatário procederá ao ressarcimento da parcela de sua responsabilidade.

CLÁUSULA TREZE - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO EMPENHO

O recurso para atender às despesas decorrentes do presente contrato correrá por conta do orçamento próprio, Programa de Trabalho: 02.061.0571.4256.0001 – Apreciação de Causas na Justiça do Trabalho, Natureza da Despesa: 3390.39.10 – Locação de Imóveis.

Parágrafo único - Para cobertura das despesas subseqüentes, serão emitidas as respectivas Notas de Empenho, em dotação orçamentária própria para atender às despesas de mesma natureza.

CLÁUSULA CATORZE – DA VISTORIA DO IMÓVEL

No ato da entrega do imóvel será efetuada a vistoria do imóvel, objeto deste contrato, e lavrado o correspondente Termo de Vistoria do Imóvel e Entrega das Chaves que vai assinado pelo Locador e pelo Responsável pelo Acompanhamento e Fiscalização do Contrato.

CLÁUSULA QUINZE – DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO

O Locatário, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, somente poderá efetuar alterações ou benfeitorias no imóvel locado com o consentimento do Locador.

§ 1º - Finda a locação, será o imóvel devolvido ao Locador, nas condições em que foi recebido pelo Locatário, conforme evidenciado no Termo de Vistoria do Imóvel, salvo os desgastes naturais do uso normal.

§ 2º - As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento do Locador, integrarão o imóvel, ficando o Locatário desobrigado do que dispõe o parágrafo anterior.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO**

§ 3º - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, lustres, divisórias e armários, entre outros, poderão ser retirados pelo Locatário, não integrando o imóvel.

CLÁUSULA DEZESSEIS - DO SINISTRO

Em caso de incêndio, raio ou outro acidente qualquer que acarrete a destruição total ou parcial do objeto deste contrato, se o Locatário não preferir dar por finda a locação, isento de responsabilidade por indenização de qualquer natureza, inclusive aluguéis vincendos, poderá considerar o contrato automaticamente suspenso pelo tempo que decorrer da data do sinistro até a devolução da área totalmente reconstruída pelo Locador.

CLÁUSULA DEZESSETE - DA ALIENAÇÃO

Além das partes e seus sucessores, este contrato obriga, também, na hipótese de alienação da área alugada, o terceiro adquirente a qualquer título, que deverá respeitá-lo integralmente.

CLÁUSULA DEZOITO - DO ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

A execução do contrato, em conformidade com as disposições contidas no inciso III do art. 58 combinado com o art. 67 da Lei nº 8.666/93, será acompanhada e fiscalizada pelo(a) Diretor(a) da Vara do Trabalho de Palhoça, ou por servidor por ele indicado (neste caso, a indicação deverá ser juntada ao processo correspondente e informada ao Locador), por meio das seguintes atividades:

- a) fiscalizar a execução do presente contrato, de modo a que sejam cumpridas, integralmente, as condições constantes de suas cláusulas;
- b) comprovar e relatar por escrito as eventuais irregularidades;
- c) sustar o pagamento das faturas, no caso de inobservância pelo Locador das suas obrigações constantes do presente contrato.
- e) certificar, mensalmente, o uso do imóvel no termos do art. 3º, § 5º da Portaria PRESI nº 243/10.

§ 1º - A fiscalização exercida pelo Locatário não excluem ou reduzem a responsabilidade do Locador pela completa e perfeita execução do objeto contratual, tampouco restringem a responsabilidade integral e exclusiva do Locador quanto à integralidade e à correção do compromisso a que se obrigou, suas conseqüências e implicações perante terceiros, próximas ou remotas.

§ 2º - O Locador declara aceitar, integralmente, todos os métodos e processos de inspeção, verificação e controle a serem adotados pelo Locatário.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO**

CLÁUSULA DEZENOVE – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Nos termos do artigo 86, 87 e 88 da Lei nº 8.666/93, pela inexecução total ou parcial deste contrato, o Locatário poderá, garantida a defesa prévia, aplicar ao Locador as seguintes sanções:

a) advertência, nas hipóteses de inexecução parcial de que não resulte prejuízo para a Administração;

b) multa compensatória: no valor de 01 (um) mês do aluguel vigente à época da infração, rescisão por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados no artigo 78, inciso I a XI e inexecução total ou parcial com prejuízo para a Administração;

§ 1º - A multa de que trata a alínea “b” será descontada dos alugueres que o Locador vier a fazer jus ou cobrada judicialmente (parágrafo 3º do art. 86 combinado com parágrafo 1º do art. 87 da Lei nº 8.666/93).

§ 2º - A multa será cobrada pelo Locatário mediante a notificação ao Locador.

CLÁUSULA VINTE - DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Dos atos da Administração decorrentes da aplicação deste contrato cabem recurso, representação e pedido de consideração, conforme o caso.

§ 1º - A sanção prevista na alínea “a” da cláusula dezenove poderá ser aplicada cumulativamente com a da alínea “b” da mesma cláusula, facultada a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis (parágrafo 2º do art. 87 da Lei nº 8.666/93).

§ 2º - Da rescisão do contrato a que se refere o inciso I do artigo 79 da Lei nº 8.666/93, caberá recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data da intimação do ato (inciso I do art. 109 da Lei nº 8.666/93).

§ 3º - Da aplicação das penas definidas nas alíneas “a” e “b” da cláusula dezenove, caberá recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data da intimação do ato (inciso I do art. 109 da Lei 8.666/93).

§ 4º - O recurso será dirigido à autoridade superior, por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informado, devendo, neste caso, a decisão ser proferida dentro do prazo estabelecido, contado do recebimento do recurso, sob pena de responsabilidade (parágrafo 4º do art. 109 da Lei nº 8.666/93).



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO**

CLÁUSULA VINTE E UMA - DA INTIMAÇÃO DOS ATOS

A intimação dos atos relativos à rescisão do contrato a que se refere o inciso I do artigo 79 da Lei nº 8.666/93, à multa compensatória, à suspensão temporária e à declaração de inidoneidade será feita mediante publicação na imprensa oficial (parágrafo 1º do art. 109 da Lei nº 8.666/93).

CLÁUSULA VINTE E DUAS - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

Integram o presente contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, a matrícula do imóvel, proposta apresentada pelo Locador, habite-se do corpo de bombeiros e termo de vistoria.

CLÁUSULA VINTE E TRÊS – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este contrato guarda vinculação com a proposta do Locador, e reger-se-á pela Lei nº 8.666/93 e alterações posteriores, pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhe, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado, devendo ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas legais que o regem, respondendo cada uma pelas conseqüências de sua inexecução, total ou parcial.

§ 1º - Convindo a ambas as partes, o presente contrato poderá, em qualquer época, ser aditado através de instrumento autônomo, sendo lícita a inclusão de outras cláusulas e estipulação de novas condições.

§ 2º - A tolerância de uma parte para com a outra quanto ao descumprimento de qualquer uma das obrigações assumidas neste contrato não implicará novação ou renúncia de direito. A parte tolerante poderá exigir da outra o fiel e cabal cumprimento deste contrato a qualquer tempo.

§ 3º - O disposto neste contrato não poderá ser alterado ou emendado pelas partes, a não ser por meio de aditivos, dos quais conste a concordância expressa do Locador e do Locatário.

§ 4º - Os termos e disposições constantes deste contrato prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as partes, expressos ou implícitos referentes às condições nele estabelecidas.

§ 5º - As obrigações contidas nas cláusulas sexta e sétima não são de natureza exaustiva, podendo constar no presente termo obrigações referentes as partes ou a cada parte, que não estejam incluídas no rol de obrigações acima citado.



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO**

CLÁUSULA VINTE E QUATRO - DA PUBLICAÇÃO

O Contratante é responsável pela publicação do extrato do presente contrato no Diário Oficial da União, nos termos e prazos previstos no parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA VINTE E CINCO – DO FORO

As questões decorrentes da execução deste contrato, que não puderem ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Federal, no Foro da cidade de Florianópolis, Seção Judiciária do Estado de Santa Catarina, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, são assinadas pelos representantes das partes.

Florianópolis, **ORIGINAL ASSINADO EM 30-10-2012 E ARQUIVADO NO SECON**

Locatário:

**Gisele Pereira Alexandrino
Desembargadora do Trabalho-Presidente
TRT 12ª Região**

Locador:

**Roseli Kretzer
Sócia-Administradora
Santa Catarina Administração e Representações Ltda.**