



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CONTRATO DE LOCAÇÃO - CL 002/2005

Termo de contrato de locação imobiliária, que entre si celebram o Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, como Locatário e AREN Administradora de Bens Ltda., como Locador.

O Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, estabelecido na rua Estevão Júnior, nº 395, em Florianópolis, Estado de Santa Catarina, CNPJ nº 02.482.005/0001-23, neste ato representado por sua Diretor-Geral da Secretaria, Senhor Carlos Augusto Kindlein, investido nas atribuições que lhe confere o disposto no art. 5º da Portaria PRESI nº 311/99, denominado Locatário e a empresa AREN Administradora de Bens Ltda., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 05.818.825/0001-89, estabelecida na Avenida Atlântica, nº 2230, apto 601, na cidade Balneário de Camboriú, Estado de Santa Catarina, neste ato representada por seu sócio-proprietário, Senhor Egolf Taschner, CI nº 19/R 374.018 - SSI/SC, CPF nº 247.195.859-87, conforme contrato social anexo aos autos, doravante denominado Locador, RESOLVEM celebrar o presente contrato, mediante sujeição mútua à Lei nº 8.666/93 com as inovações das Leis nº 9.032/95, nº 9.648/98 e nº 9.854/99, no que couber à Lei nº 8.245/91, e às seguintes cláusulas:

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel, conforme registro no Cartório de Imóveis na cidade de Jaraguá do Sul, matrícula nº 17.457, referente ao imóvel com área construída de 1.200m², correspondentes ao 2º Piso do Centro Comercial FALL, e 04 (quatro) vagas de garagem fixas, localizado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, Centro, em Jaraguá do Sul, Estado de Santa Catarina, destinado a abrigar o Fórum Trabalhista de Jaraguá do Sul.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005-2

CLÁUSULA SEGUNDA - DO FUNDAMENTO DO CONTRATO

Nos termos do inciso X do art. 24 da Lei nº 8.666/93, a licitação é dispensável na presente contratação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O presente contrato vigorará por 12 (doze) meses, a partir da data do Termo de Vistoria e Entrega das Chaves.

Parágrafo Único - O presente contrato poderá ser prorrogado sucessiva e automaticamente pelo mesmo período, 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 QUARTA - DA RESCISÃO DO CONTRATO

É 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 QUINTA - DO VALOR DO ALUGUEL

O aluguel do imóvel, objeto desta locação, é de R\$ 6.800,00 (seis mil e oitocentos reais) mensais.

CLÁUSULA SEXTA - DO REAJUSTE

Decorridos o prazo de 12 (doze) meses do pleno atendimento do exposto no caput da cláusula quarta, o valor da contratação poderá ser reajustado, mediante a aplicação



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005-3

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.

Parágrafo Único: 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 SÉTIMA - DO PAGAMENTO

O pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil após a apresentação do respectivo Recibo de Locação, contados da data do atesto do Recibo, que comprovará a efetiva locação a que se refere, e creditado através de ordem bancária no banco indicado pela representante do Locador.

§ 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 elencados nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários em conformidade com as instruções normativas vigentes.

§ 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 locação (sempre referida a preços fixos) e outra, suplementar, relativa ao valor do reajustamento devido.

§ 4º - Havendo erro no Recibo ou qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, aquela será restituída ou será comunicada à 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 dos serviços até o final do primeiro



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005-4

mês, será efetuado proporcionalmente ao número de dias contados da data inicial da locação 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 (Recibo de Locação) emitido com o CPF/CNPJ diferente daquele estipulado neste contrato.

CLÁUSULA OITAVA - DOS IMPOSTOS, DAS TAXAS E DOS DEMAIS ENCARGOS

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

Parágrafo Único - A taxa de condomínio é fixada no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) e corresponde à área total objeto da presente locação.

CLÁUSULA NONA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E DO EMPENHO

O recurso para atender às despesas decorrentes do presente contrato correrá por conta do orçamento próprio, Programa 02.061.0571.2000.0001 Administração da Unidade, Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica - 3390.39, conforme Nota de Empenho nº 2005NE000330 emitida em 30 de março de 2005, no valor de R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais).

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 DÉCIMA - DA VISTORIA DO IMÓVEL E ENTREGA DE DOCUMENTOS

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

Parágrafo Único: O Termo de Vistoria do Imóvel e o Termo de Entrega das Chaves, deverão integrar os autos.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005 -5

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - 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 da 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.

§ 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 DÉCIMA SEGUNDA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

O **Locador** se obriga a:

I - O **Locador**, neste ato, se obriga a efetuar todas as adaptações necessárias à completa instalação do Fórum Trabalhista de Jaraguá do Sul no imóvel objeto da locação, conforme proposta de locação apresentada, observando o memorial descritivo e projeto apresentado pelo **Locatário**, anexo ao presente processo;

II - O **Locador**, neste ato autoriza o **Locatário** a efetuar as adaptações de ordem legal e necessárias ao pleno funcionamento do Fórum Trabalhista de Jaraguá do Sul;

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

IV - Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo **Responsável pelo Acompanhamento e Fiscalização do Contrato**.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005 -6

V - Comprovar, durante toda a execução do contrato, a regularidade fiscal através dos documentos abaixo relacionados, os quais deverão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por tabelião de notas ou por funcionário da Seção Judiciária:

- a) Certidão Quanto à Dívida Ativa da União;
- b) Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados Pela Receita Federal.

Parágrafo Único - Deverão ser observadas as obrigações contidas no art. 22 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - 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 Décima Quinta, 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 Décima Sexta.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA RESPONSABILIDADE CIVIL

O **Locador** será obrigado a reparar os danos causados diretamente à Administração ou a terceiros, independente de culpa, ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência na execução do contrato, nos casos previstos em lei, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo **Locatário**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA ALIENAÇÃO

4.

Ego



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005 -7

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 DÉCIMA SEXTA - 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 Senhor **Diretor da Vara do Trabalho de Jaraguá do Sul**, ou por servidor por ele indicado (neste caso a indicação deverá ser juntada ao processo correspondente e informada ao **Locador**), através 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) determinar que for necessário à regularização de faltas ou defeitos verificados, podendo sustar a execução de quaisquer trabalhos, em casos de desacordo com o especificado ou por motivo que caracterize a necessidade de tal medida;

d) sustar o pagamento das faturas, no caso de inobservância pelo **Locador** das suas obrigações constantes do presente contrato;

e) certificar mensalmente os recibos de que trata o parágrafo 1º da cláusula citada e encaminhá-los ao **Serviço de Licitações e Compras - SELCO do Locatário**.

§ 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 consequências e implicações perante terceiros, próximas ou remotas.

§ 2º - O **Locador** declara aceitar, integralmente, todos os métodos e processos de inspeção,

83
8

6901

verificação e controle a serem adotados pelo Locatário.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - 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:

inexecução parcial de que não resulte prejuízo para a Administração;

- a) advertência, nas hipóteses de
- b) multa:

b.1) multa compensatória: 02 (duas) vezes o valor do aluguel vigente à época da infração, nas hipóteses de recusa injustificada em renovar o contrato, rescisão por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados no artigo 78, inciso I a III e inexecução total ou parcial com prejuízo para a Administração;

c) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da publicação ou até que seja promovida a reabilitação, perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o Locador ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na alínea anterior, nas hipóteses em que a inexecução total ou parcial associem-se à prática de ilícito penal.

§ 1º - A multa de que trata a alínea "b" será 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 DÉCIMA OITAVA - DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

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

[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005 -9

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - 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 VIGÉSIMA - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES

Integram o presente contrato, a matrícula do imóvel, proposta apresentada pelo **Locador**, "habite-se" emitido pelo Corpo de Bombeiros da localidade e Termo de Vistoria.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Este contrato ganha 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 consequências 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



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
12ª REGIÃO

CL 002/2005 -10

de termo aditivos, do qual conste a concordância expressa do Locador e do Locatário, asseguradas as prerrogativas 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA PUBLICAÇÃO

O Locatário é responsável pela publicação no Diário Oficial da União, em resumo, do presente termo de contrato, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

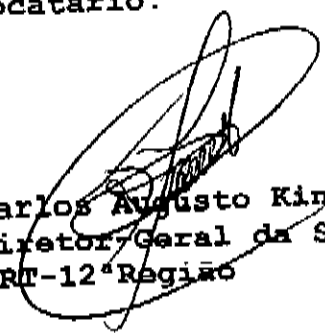
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DO FORO

Todo e qualquer litígio oriundo do presente instrumento será dirimido pelo Juízo competente no Foro de Florianópolis, Seção Judiciária de Santa Catarina.

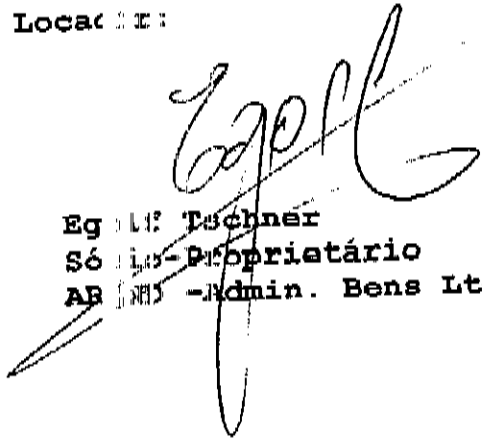
e, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor e forma.

Florianópolis, 28 de março de 2005.

Locatário:


Carlos Augusto Kindlein
Diretor Geral da Secretaria
TRT-12ª Região

Locatada:


Egídio Techner
Sócio-Proprietário
AR - Admin. Bens Ltda.

Contrato/05cl002