



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

Termo de Contrato de locação de imóvel que entre si celebram o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS** e a empresa **INVEST GOIAS IMOBILIARIA LTDA-ME**.

À vista dos autos nº **201906000173395**, de um lado o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS**, situado na Av. Assis Chateaubriand, nº 195, Setor Oeste, cidade de Goiânia-GO, inscrito no CNPJ sob o nº 02.050.330/0001-17, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, **Rodrigo Leandro da Silva**, brasileiro, servidor público, residente e domiciliado nesta Capital, e, de outro, a empresa **INVEST GOIAS IMOBILIARIA LTDA – ME**, situada na Avenida C-231, nº 415, Quadra 549, Lote 16, CEP 74.290-030, Jardim América, Goiânia-GO, inscrita no CNPJ sob o nº 18.598.259/0001-41, daqui por diante denominado **LOCADORA**, neste ato representada pelo senhor **Fausto José Gomes**, brasileiro, corretor/administrador, portador da cédula de identidade nº 4.614.781 SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 840.984.496-68, endereço eletrônico faustogomes@creci.org.br, têm entre si justo e combinado o presente contrato de locação de imóvel, nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993, sob sujeição às normas das Leis nº 8.245/1991, 8.666/1993 e da Lei Estadual nº 17.928/2012, e demais legislação específica, aplicável à espécie, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por finalidade a locação do imóvel urbano situado na Avenida T-7, esquina com a Avenida Castelo Branco, nº 371,

Av. Assis Chateaubriand, 195, St. Oeste, Goiânia Goiás – CEP 74130-011 – Telefone: (62) 3241-5001  
  
Rodrigo Leandro da Silva  
Diretor-Geral



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

Quadra R-34, Setor Oeste, nesta Capital, a seguir especificado: Sala Múltiplo Uso, localizada no 1º pavimento (piso 2), Condomínio Concept Lourenzzo, Setor Comercial (Torre Comercial), com área de 162,51 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e dois virgula cinquenta e um metros quadrados), matriculada no Registro de Imóveis da 1º Circunscrição de Goiânia sob o nº 289664, acompanhada de 2 (duas) vagas de garagens.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DA DESTINAÇÃO

O imóvel locado por força deste instrumento destina-se à instalação e funcionamento das unidades administrativas e gabinetes de desembargadores, atualmente instalados no antigo prédio do Fórum Heitor Moraes Fleury.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

É parte integrante e inseparável deste contrato o *Termo de Vistoria de Recebimento do Imóvel* e a proposta comercial.

Parágrafo único. O *Termo de Vistoria de Recebimento*, a ser elaborado pelo **LOCATÁRIO** ou por terceiro contratado, em conjunto com o **LOCADORA**, quando do recebimento definitivo do imóvel, deverá conter a descrição minuciosa do estado em que se acha o bem, com expressa referência aos eventuais defeitos anteriores à locação, de forma a constituir parâmetro comparativo relativo ao estado de conservação e de uso do imóvel durante o momento de sua devolução.

### CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

O **LOCATÁRIO** obriga-se a:



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

I – Efetuar o pagamento do aluguel no prazo e condições previstos no presente instrumento;

II – Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

III – Declarar, por meio de Atestado de Conformidade, via Diretoria de Obras e previamente à vistoria de recebimento do imóvel, que as adaptações realizadas pela **LOCADORA** estão de acordo com o *layout* apresentado, a fim de dizer que o imóvel atende às necessidades do **LOCATÁRIO**;

IV – Realizar a vistoria para recebimento do imóvel, a fim de verificar minuciosamente seu estado, fazendo constar do *Termo de Vistoria de Recebimento* os eventuais defeitos existentes. Referida vistoria servirá de parâmetro comparativo no momento da devolução do imóvel;

V – Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, de acordo com o *Termo de Vistoria de Recebimento*, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

VI – Comunicar à **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

VII – Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;

VIII – Entregar imediatamente à **LOCADORA** os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao **LOCATÁRIO**;

IX – Providenciar, via Diretoria Administrativa, a averbação do contrato junto às matrículas dos imóveis, consignando o prazo contratual;

X – Arcar com os custos de energia e gás dos espaços



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

efetivamente ocupados, desde que a cobrança seja individualizada, por meio de medidores específicos para a área em questão;

**XI** – Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

### CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

A **LOCADORA** obriga-se a:

**I** – Entregar o imóvel, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato, em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, com todas as adaptações constantes do *layout* elaborado pela Diretoria de Obras do **LOCATÁRIO**, contemplando a instalação de aparelhos de ar-condicionado, persianas, piso, divisórias, dentre outras utilidades/benfeitorias;

**II** – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

**III** – Realizar, juntamente com o **LOCATÁRIO**, quando da entrega do imóvel, a vistoria especificada na cláusula quarta deste instrumento;

**IV** – Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

**V** – Apresentar, no momento da entrega do imóvel, o Certificado de Conformidade (CERCOM), emitido pelo Corpo de Bombeiros e o “habite-se” da Prefeitura;

**VI** – Providenciar o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

**VII** – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**VIII** – Promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

**IX** – Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

**X** – Pagar o condomínio relativo ao imóvel locado;

**XI** – Disponibilizar os cartões magnéticos ou instrumentos adequados para acesso às vagas de garagens que acompanham as salas locadas, quando necessário;

**XII** – Delimitar, com sinalização adequada, as vagas de garagens destinadas à utilização do **LOCATÁRIO**.

**XIII** – Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

**XIV** – Arcar com as despesas condominiais extraordinárias, 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, ocorridas em data anterior ao início da locação;

**e)** instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

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.

### CLÁUSULA SEXTA – DAS BENFEITORIAS

A **LOCADORA** será notificada a realizar as benfeitorias que o imóvel locado necessitar.

§ 1º Caso a **LOCADORA**, depois de notificada e já tendo decorrido o prazo, se recuse a realizar as benfeitorias necessárias, o **LOCATÁRIO** promoverá os reparos que se mostrarem imprescindíveis, cumprindo-se observar que:

a) A **LOCADORA** deverá indenizar o **LOCATÁRIO** pelas respectivas despesas;

b) O **LOCATÁRIO** poderá descontar dos aluguéis os valores pagos com as benfeitorias necessárias, caso a **LOCADORA** se recuse a indenizá-lo pelas mesmas.

§ 2º As benfeitorias úteis que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que autorizadas por escrito pela **LOCADORA**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

§ 3º As benfeitorias voluptuárias que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis quando autorizadas pela **LOCADORA**, caso contrário, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO** ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

### CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DO CONTRATO

Av. Assis Chateaubriand, 195, St. Oeste, Goiânia Goiás – CEP 74130-011 – Telefone (61) 3236-5201

Rodrigo Leandro da Silva  
Diretor-Geral



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

O **LOCATÁRIO** pagará à **LOCADORA** o valor mensal de R\$ 40,00 (quarenta reais) por metro quadrado a título de aluguel e R\$ 6,00 (seis reais) por metro quadrado a título de ressarcimento do condomínio, totalizando R\$ 46,00 (quarenta e seis) reais por metro quadrado, perfazendo o importe mensal de R\$ 7.475,46 (sete mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e quarenta e seis centavos).

### CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO

O **LOCATÁRIO** obriga-se a pagar o aluguel à **LOCADORA** até o 15º (décimo quinto) dia do mês seguinte, mediante apresentação do respectivo recibo de pagamento, por meio de depósito em conta bancária a ser indicada pela **LOCADORA**.

§ 1º O pagamento somente será devido após o recebimento definitivo pelo **LOCATÁRIO**, instrumentalizado pelo *Termo de Vistoria de Recebimento*, bem como após a apresentação do Certificado de Conformidade (CERCOM), emitido pelo Corpo de Bombeiros e do “habite-se” da Prefeitura.

§ 2º Caso o pagamento ocorra após o prazo estabelecido no parágrafo anterior, por responsabilidade exclusiva do **LOCATÁRIO**, sobre o valor do mesmo incorrerá multa de mora com base no INPC do IBGE, *pro rata temporis*, ou por outro índice oficial substitutivo pactuado entre as partes.

### CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

O prazo de locação do imóvel será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da entrega definitiva do imóvel, podendo ser prorrogado, a critério do **LOCATÁRIO**, pelo prazo que for necessário, e só terá validade e eficácia se realizadas, pelo **LOCADOR**, todas as adaptações e reformas indicadas no *layout* elaborado pela Diretoria de Obras do **LOCATÁRIO**.



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

§ 1º A entrega definitiva se concretizará com a assinatura do *Termo de Vistoria* pela **LOCADORA** e pelos representantes do **LOCATÁRIO**, ora designados a Diretora Administrativa e o Diretor de Obras do Tribunal de Justiça.

§ 2º Findo o prazo máximo estipulado no *caput* desta cláusula, sem que as partes tenham convencionado prorrogação ou renovação contratual, obriga-se o **LOCATÁRIO** a restituir o imóvel objeto deste contrato, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a data de seu vencimento.

### CLÁUSULA DÉCIMA – DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

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.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO REAJUSTE

O valor mensal do contrato será reajustado após 12 (doze) meses de sua assinatura, de acordo com a variação do IGP-M (FGV) verificada no período, ou outro índice oficial que vier a substituí-lo.

**Parágrafo único.** Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o preço será apurado mediante negociação entre os contratantes, levando-se em consideração valor compatível com o do mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS RECURSOS

Os recursos financeiros destinados a locação do imóvel correrão, neste exercício, à conta da Dotação Compactada nº 2019.0452.013, Programa de





## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

Trabalho nº 2019.0452.02.061.4001.4001, Natureza de Despesa nº 3.3.90.39.12, conforme Nota de Empenho nº 00241, emitida em 30.7.2019, no valor de R\$ 37.626,48 (trinta e sete mil, seiscentos e vinte e seis reais e quarenta e oito centavos), e, nos exercícios seguintes, à conta de recursos consignados nos respectivos orçamentos.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GESTÃO

Fica designado como gestor do presente instrumento a Diretora Administrativa do Tribunal de Justiça, a quem cabe o acompanhamento e execução do contrato, bem como solicitação de todas as providências necessárias ao seu fiel cumprimento.

**Parágrafo único.** As solicitações de providências e notificações poderão ser feitas pelo gestor do contrato via correio eletrônico e qualquer alteração deste deverá ser comunicada imediatamente pela **LOCADORA**.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a **LOCADORA**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

I – Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

II – Multa:

a) Moratória de até 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação, e, 0,2% (zero vírgula dois por cento) por dia subsequente ao trigésimo;



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

b) Compensatória de 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato;

III – Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelo prazo de até dois anos;

IV – Declaração de inidoneidade 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 a **LOCADORA** ressarcir ao **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados;

§ 1º A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

§ 2º O Diretor-Geral, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade;

§ 3º As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

§ 4º A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo **LOCATÁRIO**.

### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

O presente contrato poderá ser rescindido pelo **LOCATÁRIO**, sem incidência de multas ou de quaisquer outros ônus, na ocorrência:



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Geral

I – de motivos supervenientes devidamente justificados, desde que a **LOCADORA** seja comunicada com 30 (trinta) dias de antecedência, da data de desocupação do imóvel;

II – dos casos especificados nos incisos I a XII e XVII do artigo 78 da Lei nº 8.666/1993, face às prerrogativas conferidas à Administração Pública pelo artigo 58 da mencionada Lei.

**Parágrafo único.** Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, a **LOCADORA** não poderá reaver o imóvel alugado, conforme artigo 4º da Lei nº 8.245/1991.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Goiânia, para dirimir qualquer questão judicial decorrente deste contrato, aplicando-se aos casos omissos a legislação comum.

E, por estarem as partes de pleno acordo com as cláusulas e disposições do presente instrumento, vai assinado em 2 (duas) vias de igual teor e forma perante as testemunhas abaixo.

Goiânia, 12 de agosto de 2019.

  
**Rodrigo Leandro da Silva**  
LOCATÁRIO

  
**Fausto José Gomes**  
LOCADORA

# AUTENTICAÇÃO(ÕES) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 242544344087 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 201906000173395

**PATRICIA MAIA DA SILVEIRA**  
SECRETÁRIA (O) EXECUTIVA (O) DE DIRETORIA DE ÁREA  
SECRETARIA EXECUTIVA DA DIRETORIA GERAL  
Assinatura CONFIRMADA em 12/08/2019 às 17:27

