

ANEXO II

MINUTA DO TERMO DE CONTRATO

CONTRATO DE EMPREITADA, QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, COMO CONTRATANTE, A SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, E, DO OUTRO, COMO CONTRATADA A EMPRESA._____

A SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº XXXX, com sede na Av. Nossa Senhora dos Navegantes, nº 635, Ed. Corporate Office, 16º andar, Enseada do Suá, Vitória/ES, neste ato representado pelo Secretário de Estado da Educação. (nome e qualificação completa), doravante denominado CONTRATANTE, e do outro lado, a empresa....., inscrita no CNPJ/MF sob o nº....., com sede representada por..... (nome e qualificação completa) conforme documento que fica arquivado no setor competente, aqui denominada CONTRATADA, e o proprietário do imóvel....., doravante denominado INTERVENIENTE,portador da carteira profissional nº,

DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO DO CONTRATO - O presente Contrato fundamenta-se na Lei nº 12.462/2011, Lei nº 8.666/1993, e vincula - se ao Edital n.º ____/____ e seus anexos, constante do processo administrativo nº _____.

As partes têm entre si justo e avençado, e celebram o presente Contrato, instruído no Processo Administrativo acima mencionado, cujo resultado foi homologado em data de, mediante as cláusulas e condições que se seguem:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO, PREÇO E CÓDIGO ORÇAMENTÁRIO.

1.1 Objeto: Locação de imóvel edificado conforme as especificações do Edital _____.

1.2 A contraprestação financeira da Contratante será devida apenas após o recebimento provisório ou definitivo da Edificação, correspondendo ao aluguel mensal de R\$ _____ (____);

1.3 As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta de recursos da _____ alocados no(s) seguinte(s) código(s) orçamentário(s): _____.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO CONTRATUAL.

2.1 O prazo para entrega da edificação será de 12 meses, a contar do dia subsequente à publicação oficial deste Contrato, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93. O Recebimento Provisório apenas poderá ocorrer a partir de 01 de novembro de 2018.

2.2 O prazo da locação, iniciando com o Recebimento Provisório da Edificação, será de 20 (vinte) anos.

2.3 Na contagem do prazo de execução estabelecido neste instrumento, excluir-se-á o dia da publicação e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos previstos neste instrumento em dia de expediente da SEDU.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA DA EXECUÇÃO CONTRATUAL.

3.1 Como garantia do fiel cumprimento das obrigações contratuais relacionadas à construção da edificação, o LOCADOR obriga-se a apresentar garantia de valor correspondente a 12 vezes o valor do aluguel mensal contratado. O LOCADOR poderá optar por uma das seguintes modalidades de garantia:

- a) Caução em dinheiro ou em Títulos da Dívida Pública; ou
- b) Carta de Fiança Bancária; ou
- c) Seguro Garantia;

3.2 A garantia contratual deverá obedecer as seguintes regras:

- a) A garantia deverá ser apresentada até 30 dias após a publicação do Contrato, sob pena de multa e rescisão contratual, conforme o caso;
- b) A garantia deverá estar vigente até o Recebimento Definitivo da Edificação pela SEDU, devendo ser tempestivamente renovada pela contratada se por qualquer razão for prorrogado o período;
- c) A garantia permanecerá sendo prestada pelo LOCADOR, mesmo com o Recebimento Definitivo da edificação pela SEDU, enquanto não comprovado

o registro deste Contrato de Locação na Matrícula do imóvel no Cartório competente, na forma do art. 167, III, c/c art. 242 da Lei Federal nº 6.015/1973. Essa obrigação de manter a garantia mesmo após o Recebimento Definitivo independe das razões que impediram o referido registro do Contrato.

d) Surgindo discussão judicial durante a locação a respeito dos direitos sobre o imóvel, a SEDU exigirá a prestação de garantia da execução contratual, na forma deste Contrato, até sua solução definitiva;

e) A garantia servirá também para assegurar a cobertura das eventuais multas contratuais aplicadas à contratada;

f) A garantia deverá ser integralizada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sempre que dela forem deduzidos quaisquer valores ou quando houver alteração do valor do aluguel;

3.3 No caso de opção pela caução em dinheiro, a mesma deverá ser efetuada em conta bancária vinculada à SEDU;

3.4 No caso de opção pela garantia em títulos da dívida pública, deverão tais títulos ser acompanhados de documento emitido pela SECRETARIA DO TESOURO NACIONAL, no qual este atestará a sua validade, exequibilidade, taxa de atualização e avaliação de resgate;

a) Serão aceitos títulos da Dívida Pública, desde que emitidos pelo Tesouro Nacional e custodiados na CETIP - Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos, sob a fiscalização do Banco Central do Brasil, ou junto a instituições financeiras, sob as regras do SELIC - Sistema Especial de Liquidez e Custódia de Títulos Públicos Federais. Devem, ainda, ser revestidos de liquidez livremente negociados no mercado de valores mobiliários, e, ainda, sua titularidade estar gravada em nome da empresa Contratada;

3.5 No caso de opção pela garantia na forma de “Carta de Fiança Bancária”, a mesma deverá ser emitida por banco localizado no Brasil, devidamente autorizado a operar no país pelo Banco Central do Brasil. Deverá ainda ser apresentada com firma devidamente reconhecida em cartório, exceto no caso de documento emitido por via digital, cuja autenticidade pode ser aferida junto aos certificadores digitais devida e legalmente autorizados;

a) A carta de fiança deve ser fornecida por estabelecimento bancário, devidamente registrada em cartório de registro de títulos e documentos, conforme determinado pela Lei 6.015/73, art. 129, acompanhada de:

a.1) Cópia autenticada do estatuto social do banco;

a.2) Cópia autenticada da assembleia que elegeu a última diretoria do banco;

a.3) Cópia autenticada do instrumento de procuração, em se tratando de procurador do banco;

a.4) Reconhecimento de firmas das assinaturas constantes da carta de fiança.

3.6 Se a modalidade escolhida for o Seguro Garantia, deverão ser obedecidos os seguintes critérios:

a) A apólice deverá ser emitida por seguradora autorizada a funcionar no Brasil pela SUSEP – Superintendência de Seguros Privados, fato que deverá ser atestado mediante apresentação, junto com a apólice, da CERTIDÃO DE REGULARIDADE expedida pela SUSEP;

b) A apólice deve contemplar a cobertura para riscos Trabalhistas e Previdenciários;

c) A apólice deve prever a cobertura para multas contratuais impostas à contratada;

d) A apólice deverá estar assinada, com firma devidamente reconhecida em cartório, exceto no caso de documento emitido por via digital, cuja autenticidade pode ser aferida junto aos certificadores digitais devida e legalmente autorizados;

e) A apólice deve observar as circulares nº. 232/2003, 251/2004, 255/2004 e 256/2004 da SUSEP e aquelas que porventura venham complementá-las ou substituí-las;

f) Para apólices com Importância Segurada superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), deve ser apresentado documento comprobatório do resseguro da apólice.

g) O seguro-garantia deverá ser livre de franquia.

h) Na apólice mencionada deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

h.1) Número completo da licitação ou, quando se tratar de aditamento, o número do Contrato;

h.2) Objeto a ser contratado, especificado neste Edital;

h.3) Nome e número do CNPJ do SEGURADO (SEDU);

h.4) Nome e número do CNPJ do emitente (Seguradora);

h.5) Nome e número do CNPJ da CONTRATADA (TOMADORA da apólice).

i) As apólices de seguro, em todas as suas modalidades, e/ou cartas de fiança, e seus endossos e aditamentos, devem expressar o SEDU como SEGURADA e especificar claramente o objeto do seguro de acordo com o Edital e/ou Termo de Contrato ou Termo Aditivo a que se vincula;

3.7 Sobre o valor da caução prestada em dinheiro, incidirá o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, pro rata tempore pela fórmula estabelecida na minuta deste Contrato, atualizada a partir da data de recolhimento ao SEDU;

3.8 Caso o pagamento das verbas rescisórias trabalhistas e previdenciárias decorrentes da contratação não seja comprovado até o fim do segundo mês após o encerramento da vigência do contrato, a garantia será utilizada para o pagamento dessas verbas diretamente pelo SEDU;

3.9 A perda da garantia em favor DA SEDU, em decorrência de rescisão unilateral do Contrato, far-se-á de pleno direito, independentemente de qualquer procedimento judicial e sem prejuízo das demais sanções previstas no Contrato;

3.10 Na carta fiança bancária, deverá constar do instrumento a expressa renúncia pelo fiador dos benefícios previstos nos artigos 827 e 835 do Código Civil Brasileiro.

3.11 A garantia prestada por fiança bancária ou seguro-garantia, deverá ser renovada anualmente.

3.12 É vedada qualquer cláusula de exceção, principalmente em relação à garantia das verbas trabalhistas e previdenciárias, nas garantias apresentadas na forma de fiança bancária ou seguro-garantia;

4. CLÁUSULA QUARTA – DA APROVAÇÃO DO PROJETO.

4.1 Após o início da vigência deste Contrato, o LOCADOR submeterá à SEDU o PROJETO na forma e prazos previstos no Termo de Referência, que integra o presente contrato.

4.2 A SEDU deverá decidir pela aprovação do PROJETO no prazo de 30 (trinta) dias, podendo requerer adequações para garantir o atendimento das especificações e das funcionalidades da Edificação. Acaso o LOCADOR insista nas suas soluções propostas, ciente da responsabilidade por eventual inadequação da Edificação, as questões pendentes serão registradas para reavaliação quando do Recebimento Provisório.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO ACOMPANHAMENTO DA CONSTRUÇÃO.

5.1 O CRONOGRAMA FÍSICO, apresentado pelo LOCADOR no seu PROJETO, deverá apresentar informações suficientes e necessárias para o monitoramento e controle das etapas da construção.

5.1.1. O cronograma deverá identificar, previamente, as etapas mais relevantes para o cumprimento dos prazos previstos, de modo a permitir o acompanhamento da execução da construção.

5.2. Alterações no Cronograma deverão ser informadas formalmente à SEDU.

5.3 A SEDU deverá notificar formalmente o LOCADOR da necessidade de adequações para garantir o atendimento das especificações e das funcionalidades da Edificação. Acaso o LOCADOR insista nas suas soluções propostas, ciente da responsabilidade por eventual inadequação da Edificação, as questões pendentes serão registradas para reavaliação quando do Recebimento Provisório.

5.3.1. Eventuais alteração dos projetos pelo SEDU, para atender às suas conveniências, deverão ser previamente apresentadas e aprovadas pelo LOCADOR, sendo certo que O LOCADOR poderá recusar-se a executar tais alterações caso estas impliquem em (i) alteração do cronograma de obras e por consequência da Data de Conclusão da Obra; (ii) aumento no custo da obra; e/ou (iii) impacte no processo de aprovações.

5.3.2. Nenhuma alteração solicitada pelo SEDU poderá envolver diminuição na área construída do Imóvel.

5.4 A omissão ainda que eventual do acompanhamento da SEDU não eximirá o LOCADOR da responsabilidade pela perfeita execução da Edificação.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO RECEBIMENTO DA EDIFICAÇÃO.

6.1. A Contratada notificará a Contratante por escrito da finalização da Edificação, acompanhada necessariamente dos seguintes documentos:

- a) “Habite-se”;
- b) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI e Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios do imóvel. A renovação ficará a cargo da Contratada.
- c) Lista de itens/elementos discriminados que compõem a edificação para fins de vistoria inicial das condições das instalações do imóvel.
- d) Cópias dos projetos executados, dos memoriais descritivos, do “as built” completo, dos manuais e especificações para manutenção dos equipamentos

instalados no imóvel (as Notas Fiscais de suas aquisições deverão ser arquivados pelo Locador);

6.1.1 A Edificação deve estar em condições para o uso a que se destina, em perfeito estado de limpeza, segurança, conservação e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz, esgoto.

6.2. O LOCADOR deverá realizar, sem ônus à SEDU e sem direito a qualquer indenização, eventuais adequações na Edificação em decorrência de serviços executados em desacordo com este Contrato e seus anexos, responsabilizando-se pela substituição de materiais, componentes, serviços e equipamentos, bem como pelas despesas decorrentes, incluindo as sanções por atrasos, de acordo com as disposições deste Contrato;

6.3 A partir da notificação, a SEDU terá acesso pleno à Edificação para verificar o atendimento das especificações do Edital. Essa verificação deverá ser finalizada em 10 dias, encaminhando-se por escrito as pendências encontradas.

6.4 A Contratada apreciará as pendências, propondo Plano de adequação com as soluções e prazos.

6.5 Recebido o Plano, em 10 dias a Contratante decidirá sobre sua aprovação e Recebimento da Edificação.

6.6 Não havendo pendências ou se as pendências existentes não impedirem a utilização da Edificação, assim reconhecidas pela SEDU, os Contratantes assinarão Termo de Recebimento Provisório, no qual, sendo o caso, constará o Plano de adequação.

6.7 O pagamento do aluguel será devido a partir do Recebimento Provisório.

6.8 Todas pendências verificadas durante o Recebimento Provisório deverão ser incluídas formalmente no Plano de adequação.

6.9 O Recebimento Definitivo ocorrerá após 90 dias do Recebimento Provisório ou do cumprimento integral das pendências indicadas no Plano de adequação, sendo o caso.

6.10 Com o Recebimento Definitivo a Contratante não poderá mais exigir adequações na Edificação por descumprimento das especificações do Edital, sem prejuízo da responsabilidade da Contratada por vícios e prejuízos deles decorrentes e pela manutenção predial, nos termos deste Contrato.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PAGAMENTO.

7.1 O aluguel mensal contratado apenas será devido a partir do Recebimento Provisório da edificação pela SEDU.

7.2. O pagamento da locação de cada mês será creditado em nome do LOCADOR, mediante ordem bancária em conta corrente por ele indicada, até o dia 20 do mês subsequente.

7.3 O aluguel do primeiro mês de referência, ou quando houver interrupção da locação, será pago proporcionalmente aos dias de efetiva utilização.

7.4 No caso de consórcio, será permitido o pagamento diretamente a qualquer uma das empresas que o integram, desde que tal preferência esteja inscrita por todos os consorciados, respeitada a proporcionalidade estabelecida no Termo de Compromisso de Constituição do Consórcio.

7.5 De conformidade com o que determina a Circular nº 3290, de 05/09/2005, do Banco Central do Brasil, a CONTRATADA deverá informar no documento hábil de cobrança o nome completo da pessoa jurídica ou física, o CNPJ ou CPF, nome do Banco, nº da Agência e nº da conta para depósito, pela SEDU, do crédito a que a CONTRATADA tem direito. Os dados retro mencionados, obrigatoriamente, deverão ser da mesma pessoa física ou jurídica CONTRATADA.

7.6 Na hipótese de não pagamento do aluguel no prazo previsto neste Contrato, serão acrescidos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, proporcionalmente aos dias de atraso, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel devido, sendo devida a atualização monetária com base no IPCA/IBGE caso o atraso seja superior a 30 dias.

7.7 O eventual recebimento do aluguel após a data de vencimento sem a aplicação de qualquer dos referidos acréscimos não constituirá motivo de novação, constituindo mera tolerância do LOCADOR.

7.8 A SEDU poderá reter pagamentos para garantir o pagamento de multas, Cláusula Penal, estornos, processos judiciais de terceiros decorrentes da execução deste Contrato, desde que Notifique por escrito o LOCADOR, fundamentadamente, com antecedência mínima de 5 dias úteis ao vencimento do aluguel. Efetivada a Notificação, a SEDU encaminhará cópia ao AGENTE DE GARANTIA.

7.9 Caso a retenção se mostre infundada, serão devidos os encargos por atraso no pagamento previsto neste Contrato.

7.10 Detectado pagamento indevido, o valor será estornado em favor da SEDU, ou deduzido o valor correspondente dos alugueis seguintes, incidindo sobre a correspondente parcela a atualização monetária da cláusula acima.

8. CLÁUSULA OITAVA – DO REAJUSTE DO PREÇO.

8.1. O valor do aluguel será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar do mês subsequente ao da data prevista para apresentação da proposta.

8.2. O reajuste seguirá a variação Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

8.3. Caso o IPCA/IBGE seja extinto, congelado ou considerado legalmente inaplicável a este contrato, fica desde já eleito como substituto o Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (“IPC/FIPE”). Na hipótese de inexistência de quaisquer desses índices, as partes, de comum acordo, poderão eleger outro índice de atualização monetária divulgado pela FGV, pelo IBGE ou pela FIPE, o qual deverá ser indicado mediante aditamento ao presente contrato.

8.4. Compete ao(s) LOCADOR(ES) a iniciativa de pedido de reajustamento e a apresentação do demonstrativo de cálculo para análise e aprovação da SEDU. Considerando-se a data da aquisição do direito ao reajuste contratual e a data do pedido, os efeitos financeiros do reajustamento somente retroagirão até o máximo de 60 (sessenta) dias.

8.5. O reajuste será efetuado por meio de simples apostilamento, nos termos do artigo 65, § 8º, da Lei Federal nº. 8.666/93, dispensada a análise prévia da Procuradoria Geral do Estado.

8.6. Os Contratantes renunciam, de forma irretratável, ao direito de pleitear a revisão do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

9. CLÁUSULA NONA – DAS GARANTIAS DO PAGAMENTO.

9.1 Com o intuito de garantir o integral e pontual pagamento das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS (aluguéis, encargos, Cláusula Penal, multa), a SEDU compromete-se a, durante o prazo da Locação, manter sempre ativa, em perfeita conformidade com a legislação e regulamentação aplicáveis, desembaraçada de ônus ou gravames, a CONTA GARANTIA, que consiste em uma conta vinculada, de movimentação restrita, movimentada unicamente conforme disposto neste Contrato, identificada pelo nº [•], mantida na agência [•] de titularidade do AGENTE DE GARANTIA.

9.2 Será mantido na CONTA GARANTIA o SALDO MÍNIMO correspondente ao valor de 6 (seis) vezes o valor do aluguel vigente.

9.3 A CONTA GARANTIA será movimentada, acolhendo recursos em depósito ou sendo debitada com saques, exclusivamente para os fins e nos termos deste Contrato.

9.4 O AGENTE DE GARANTIA compromete-se a enviar às Partes, sempre que assim solicitado, extrato detalhado da CONTA GARANTIA, incluindo descrição de todas as movimentações nela realizadas, bem como o valor total disponível em tal conta.

9.5 Na hipótese de não pagamento do valor do aluguel até o dia 20 do mês subsequente ao de referência, devido pela SEDU, e como condição para acionamento da garantia, deverá o LOCADOR apresentar ao AGENTE DE GARANTIA cópia dos seguintes documentos: (i) a respectiva fatura correspondente ao Aluguel do mês vencido, (ii) juntamente com extrato da conta do LOCADOR indicada para receber os pagamentos, (iii) acompanhada de declaração escrita de que a SEDU deixou de efetuar o pagamento do aluguel ou dos encargos devidos sem qualquer justificativa escrita.

9.6 O LOCADOR poderá também requerer ao AGENTE DE GARANTIA o pagamento, com recursos da CONTA GARANTIA, de quaisquer outras OBRIGAÇÕES GARANTIDAS, mediante apresentação de memória de cálculo dos valores devidos acompanhada dos respectivos documentos comprobatórios.

9.7 Recebidos esses documentos do LOCADOR, o AGENTE DE GARANTIA informará por escrito, em até 2 dias úteis, a SEDU do acionamento da garantia, que, por sua vez, terá 2 dias úteis para comprovar o pagamento integral de suas obrigações ou comprovar a prévia notificação formal do LOCADOR da retenção dos valores.

9.8 Não sendo comprovado pela SEDU os referidos fatos impeditivos do acionamento da garantia, o AGENTE DE GARANTIA terá o prazo de 3 (cinco) dias úteis para efetuar o pagamento da importância devida ao LOCADOR, até o limite do saldo da CONTA GARANTIA, mediante transferência a crédito conta bancária indicada por escrito pelo LOCADOR e/ou por cessionários dos direitos creditícios deste Contrato, previamente cadastrados nessa condição perante o AGENTE DE GARANTIA pelo LOCADOR.

9.9 Na hipótese de utilização da garantia, no todo ou em parte, deverá a SEDU, independentemente de notificação, depositar na CONTA GARANTIA, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, os recursos utilizados, de forma a assegurar que o saldo da CONTA GARANTIA seja restabelecido.

9.10 A SEDU, até o Recebimento Provisório da Edificação, deverá constituir também uma das garantias previstas no art. 25-A Lei Estadual nº 492/2009. O descumprimento dessa obrigação acarretará a incidência de multa de 2% ao mês sobre o valor dos alugueis em benefício do LOCADOR, que será acrescido ao faturamento do mês até sua efetivação.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.

10.1 Além dos encargos de ordem legal e dos demais assumidos em outras cláusulas e documentos integrantes deste Contrato, e sem alteração dos preços estipulados, obriga-se, ainda, o LOCADOR a:

- a) Garantir, durante o tempo da locação, a posse e uso pacífico da Edificação à SEDU;
- b) Manter, durante a locação, a forma e o destino da Edificação;
- c) Cumprir todas as determinações constantes no Termo de Referência;
- d) Responder pelos vícios ou defeitos construtivos, em especial com problemas estruturais que prejudiquem as condições de utilização plena da Edificação;
- e) Providenciar com celeridade as manutenções preventivas a serem efetuadas na estrutura da Edificação, inclusive as necessárias em função do desgaste pelo seu uso ordinário, como pisos e materiais metálicos sujeitos a ferrugem - arcando, integralmente, com os custos relativos à realização de tais atividades;
- f) Providenciar com celeridade as manutenções corretivas - obras, reformas e/ou reparos - a serem efetuadas na Edificação, quando decorrentes de vícios ou defeitos do processo construtivo ou dos materiais empregados, mesmo após o Recebimento Definitivo - arcando, integralmente, com os custos relativos à realização de tais atividades;
- g) Providenciar com celeridade a manutenção preventiva e corretiva das instalações elétricas em geral, como a subestação, padrão de energia, alimentadores de energia, fiações, pontos de força, pontos de tomadas, luminárias, reatores, refletores (projetores), interruptores, ventiladores, quadros elétricos, quadros de comandos, motores e bombas do imóvel – arcando, integralmente, com os custos relativos à realização de tais atividades;
- h) as manutenções corretivas ou preventivas de responsabilidade do LOCADOR terão suas condições e prazos estabelecidos em Plano de manutenção específico, que deverá ser previamente aprovado pela SEDU. Não havendo acordo sobre as condições e prazos do Plano de manutenção, o LOCADOR o executará conforme proposto, sem prejuízo das multas por eventual interrupção do uso da Edificação, podendo a SEDU, ainda, realizar reparos urgentes com direito a abatimento integral dos custos do valor do aluguel;

- j) Tomar todas as providências para que a manutenção preventiva e corretivas da Edificação de responsabilidade do LOCADOR não impeçam sua utilização ou comprometam a segurança dos usuários;
- l) Pagar todos tributos - impostos (inclusive Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU), taxas, etc - que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e a Edificação;
- m) Arcar com prêmios de seguros contratados por determinação legal ou discricionariamente;
- n) Responsabilizar-se pela obtenção junto aos órgãos competentes (Prefeituras, CBMES, Órgãos Ambientais, Vigilância sanitária, etc) de todos os alvarás, autorizações ou licenças de construção, funcionamento e continuidade para o uso a que se destina, e suas respectivas taxas;
- o) Arcar com prêmios de seguros contratados por determinação legal ou discricionariamente;
- p) Pagar todos tributos - impostos (inclusive Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU), taxas, etc - que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e a Edificação;
- q) Exibir à SEDU, quando solicitado, os comprovantes dos valores que estão sendo cobrados sobre o imóvel ou a Edificação;
- r) Indenizar as benfeitorias úteis, no caso de prévia anuência na realização, e as benfeitorias necessárias, sob pena do exercício do direito de retenção.

10.2 O LOCADOR responsabilizar-se por quaisquer danos, materiais e pessoais, que venha a ocorrer contra a SEDU, usuários ou terceiros, em decorrência de vícios, defeitos ou desgastes de sua responsabilidade na Edificação;

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA SEDU.

11.1 Caberá à SEDU:

- a) Proporcionar todas as condições para que a contratada possa cumprir suas obrigações dentro das normas e condições deste instrumento;
- b) Garantir o acesso do LOCADOR e de seus prepostos a todas as informações relativas à execução dos serviços.
- c) Rejeitar os serviços executadas em desacordo com as especificações técnicas, notificando o LOCADOR, por escrito, dos defeitos ou irregularidades verificados;

- d) Efetuar ao LOCADOR os pagamentos nas condições estabelecidas neste Instrumento.
- e) Utilizar o imóvel com zelo e para atendimento da finalidade pública estabelecida no presente instrumento.
- f) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, incluindo as modificações e adequações realizadas, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior.
- g) Reparar ou indenizar os danos à Edificação cometidos por seus agentes, usuários ou terceiros – salvo se verificada eventual culpa do LOCADOR.
- h) Comunicar imediatamente ao LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja obrigação de reparar a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- i) Realizar a imediata reparação dos danos verificados na Edificação, provocados por si ou pelos usuários;
- j) Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos de sua responsabilidade, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida à SEDU.
- l) Pagar as despesas ao consumo de energia elétrica, gás, água, esgoto e telefonia, ou outros meios de comunicação.
- m) Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.
- n) Não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Imóvel sem o consentimento prévio por escrito do LOCADOR;
- o) Não transferir o presente instrumento, não sublocar, não ceder ou emprestar, sob qualquer pretexto, salvo concordância expressa e por escrito do LOCADOR;

11.2 A SEDU indenizará ou isentará o LOCADOR de responsabilidade por reclamações ou danos diretos relativos ao uso da Edificação.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

12.1 A SEDU poderá aplicar as seguintes sanções de natureza moratória e punitiva ao LOCADOR, por atraso ou inexecução total ou parcial do contrato, garantido o contraditório e a ampla defesa, aplicar as seguintes sanções:

12.2 **ADVERTÊNCIA** quando o LOCADOR praticar faltas que não comprometam o uso adequado da Edificação.

12.3 **MULTA, no caso de atraso na entrega da Edificação para locação:**

- a) multa de 0,3% por dia de atraso, calculado sobre **o valor correspondente ao aluguel mensal**, até 30 (trinta) dias de atraso;
- b) multa de 0,5% por dia de atraso, calculado sobre **o valor correspondente ao aluguel mensal**, quando o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias;
- c) multa de 0,8% por dia de atraso, sobre o **valor correspondente da locação mensal**, quando o atraso ultrapassar 90 (noventa) dias;

12.3.1 No caso de atraso superior a 180 dias, sem prejuízo das multas anteriores e da possibilidade de rescisão contratual, fica estabelecida **CLÁUSULA PENAL** no valor de 24 vezes o valor correspondente da locação mensal.

12.4 **MULTA, no caso de interrupção do uso da Edificação** por evicção, por vício ou defeito construtivo, ou por atraso na realização de manutenção corretiva ou preventiva de responsabilidade do LOCADOR, de 0,8% por dia, calculado sobre **o valor correspondente ao aluguel mensal**, sem prejuízo do proporcional desconto no valor do aluguel.

12.4.1 No caso de interrupção superior a 180 dias, sem prejuízo das multas anteriores e da possibilidade de rescisão contratual, fica estabelecida **CLÁUSULA PENAL** no valor de 24 vezes o valor correspondente ao aluguel mensal.

12.5 **MULTA, no caso de atraso na prestação da Garantia da execução contratual**, de 0,3% por dia, calculado sobre **o valor correspondente ao aluguel mensal**.

12.6 **MULTA, no caso de atraso na realização de manutenção corretiva ou preventiva de responsabilidade do LOCADOR**, considerado o prazo constante no Plano de manutenção aprovado, de 0,3% por dia, calculado sobre o valor correspondente ao aluguel mensal.

12.7 **MULTA, no caso de acionamento indevido do saldo da CONTA GARANTIA**, de 0,3% por dia, calculado sobre o valor correspondente ao saldo utilizado, até sua integral devolução.

12.8 **MULTA, no caso de descumprimento de obrigações que comprometam o uso adequado da Edificação**, de 1% calculado sobre o valor correspondente ao aluguel mensal.

12.9 A multa poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, segundo a natureza e a gravidade da falta cometida.

12.10 A multa será executada após regular processo administrativo de aplicação, observada a seguinte ordem: desconto nos alugueis e outros valores

devidos ao LOCADOR; execução da garantia do Contrato; procedimento administrativo ou judicial de execução.

12.11 De **IMPEDIMENTO** de participar de licitações e de contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios **por até 5 anos** ao LOCADOR que:

- a) Apresentar documentos fraudulentos, adulterados ou falsificados;
- b) Ensejar o atraso na entrega da Edificação por prazo superior a 180 dias;
- c) Praticar atos fraudulentos na execução do Contrato;
- d) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude fiscal;
- e) Der causa à rescisão do Contrato.
- f) Quando o LOCADOR realizar ato que, descumprindo as cláusulas contratuais, ou as Normas Técnicas pertinentes, acarrete risco de grave prejuízo para a Administração Pública, terceiros ou de danos ambientais;

12.12 Quando imposta sanção de **IMPEDIMENTO**, a autoridade competente submeterá sua decisão ao Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos do Estado do Espírito Santo - SEGER, produzindo efeitos apenas se confirmada.

12.12.1. Caso as sanções referidas no item anterior não sejam confirmadas pelo Secretário de Estado de Gestão e Recursos Humanos - SEGER, competirá à SEDU, por intermédio de sua autoridade competente, decidir sobre a aplicação ou não das demais sanções administrativas.

12.12.2 Caso seja confirmada a aplicação das referidas sanções administrativas, competirá à SEDU proceder com o registro da ocorrência no Cadastro de Fornecedores do Estado do Espírito Santo - CRC/ES, e a SEGER, no SICAF, em campo apropriado.

12.13 As sanções administrativas somente serão aplicadas mediante regular processo administrativo, assegurada a ampla defesa e o contraditório, observando-se as seguintes regras:

- a) Antes da aplicação de qualquer sanção administrativa, o órgão promotor do certame, ou a autoridade competente, deverá notificar o licitante e/ou LOCADOR, facultando-lhe a apresentação de defesa prévia;
- b) A notificação deverá ocorrer pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento, indicando, no mínimo: a conduta do licitante reputada como infratora, a motivação para aplicação da penalidade, a sanção que se pretende aplicar, o prazo e o local de entrega das razões de defesa;

- c) O prazo para apresentação de defesa prévia será de 5 (cinco) dias úteis a contar da intimação;
- d) O LOCADOR comunicará a SEDU das mudanças de endereço ocorridas no curso do processo licitatório e da vigência do contrato, considerando-se eficazes as notificações enviadas ao local anteriormente indicado, na ausência da comunicação;
- e) Ofertada a defesa prévia ou expirado o prazo sem que ocorra a sua apresentação, a SEDU proferirá decisão fundamentada e adotará as medidas legais cabíveis, resguardado o direito de recurso do LOCADOR, que deverá ser exercido nos termos da Lei Federal nº. 12.462/2011;
- f) O recurso administrativo a que se refere a alínea anterior que versar sobre questão jurídica será submetido à análise da Procuradoria Geral do Estado, após a análise definitiva no âmbito da SEDU ou confirmação pela SEGER, conforme o caso.

12.14 Somente será publicada na Imprensa Oficial a decisão definitiva, após a confirmação pela SEGER, no caso da aplicação de penalidade **IMPEDIMENTO**, e a análise jurídica, se houver recurso administrativo, sendo as demais decisões comunicadas pessoalmente ou por correspondência com aviso de recebimento.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO CONTRATUAL.

13.1 A rescisão unilateral da Locação pela SEDU será fundamentada e necessariamente precedida de manifestação da Secretaria de Estado de Controle e Transparência – SECONT e da Procuradoria Geral do Estado - PGE.

13.2 Caso a SEDU denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término pagará ao LOCADOR a CLÁUSULA PENAL correspondente ao resultado do valor do aluguel vigente à época da rescisão, multiplicado pelo número de meses remanescentes até o término do Prazo da Locação.

13.3 O LOCADOR poderá rescindir o Contrato em razão do inadimplemento do pagamento dos alugueis, que não seja suportado integralmente pelas GARANTIAS prestadas, correspondente ao valor de 3 (três) meses, sendo também devido ao LOCADOR a CLÁUSULA PENAL correspondente ao resultado do valor do aluguel vigente à época da rescisão, multiplicado pelo número de meses remanescentes até o término do Prazo da Locação.

13.4 Não será considerado para a rescisão contratual a retenção do pagamento de alugueis pela SEDU em razão de descumprimento contratual imputado ao LOCADOR, na forma deste Contrato.

13.5 O valor da CLÁUSULA PENAL será acrescido dos encargos previstos para atraso do pagamento do aluguel a partir de 90 dias da notificação da rescisão. A SEDU terá 90 (noventa) dias para desocupar a Edificação, período em que ainda serão devidos os alugueis ao LOCADOR.

13.6 A CLÁUSULA PENAL tem por finalidade indenizar integralmente o LOCADOR, contemplando perdas e danos, lucros cessantes e quaisquer outros prejuízos relacionados com o rompimento contratual.

13.7 A rescisão do Contrato por descumprimento das obrigações do LOCADOR, especialmente nas hipóteses indicadas na Cláusula das Sanções Administrativas, poderá ser evitada pelo LOCADOR se for aceito pela SEDU seu novo Plano de adequação ou manutenção, conforme persista o interesse público nessas condições, e se ele efetuar integralmente o recolhimento da Cláusula Penal e multas devidas.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS.

14.1 Comprometem-se as partes deste Contrato a buscar a resolução consensual das controvérsias que surgirem durante sua execução, primando pela boa-fé e transparência.

14.1.1 A SEDU poderá aceitar o auxílio de pelo menos dois peritos independentes fornecidos pelo LOCADOR para mediar a resolução de controvérsias sobre aspectos técnicos da Edificação, devendo participar dos encontros também representantes da Secretaria de Estado de Controle e Transparência (SECONT), da Procuradoria Geral do Estado (PGE) e, sendo o caso, de outros Órgãos especializados da administração estadual. Os custos com os peritos, inclusive com esclarecimentos adicionais, serão integralmente pagos pelo LOCADOR.

14.2 Os peritos deverão ter formação adequada e experiência comprovada na questão controvertida e não poderão ter vínculo contratual, trabalhista, societário ou civil, com o LOCADOR ou Proprietário do imóvel.

14.3 A SEDU, com o auxílio dos Órgãos referidos, deverá aceitar as conclusões dos peritos quando convergentes entre si e não se verificar normatização ou orientações técnicas em sentido contrário.

14.4 Controvérsias em torno da rescisão do contrato que não sejam dirimidas pela cooperação das partes, após manifestação conclusiva da Secretaria de Estado de Controle e Transparência (SECONT) e da Procuradoria Geral do Estado (PGE), poderão ser resolvidas de forma definitiva por arbitragem.

- a) A parte interessada notificará a outra, por escrito e de forma fundamentada, de sua decisão de submeter a divergência à arbitragem, nomeando, desde logo, no mesmo documento, o seu árbitro (primeiro árbitro);
- b) Dentro do prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados do recebimento dessa comunicação, a parte notificada deverá nomear o respectivo árbitro (segundo árbitro), também por escrito;
- c) Os árbitros nomeados pelas partes deverão acordar, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da nomeação do segundo árbitro, acerca da nomeação do terceiro árbitro, que presidirá o Tribunal Arbitral;
- d) Caso a parte notificada deixe de nomear o segundo árbitro ou caso os árbitros nomeados pelas partes não acordem acerca da nomeação do terceiro árbitro, nas datas correspondentes, qualquer das partes poderá solicitar à Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem do Espírito Santo – CBMAE-ES que nomeie o segundo árbitro ou o terceiro, ou ambos, sendo que tal nomeação deverá ser feita em até 10 (dez) dias contados da solicitação da parte. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, a decisão deverá ser proferida no prazo de até 90 (noventa) dias;
- e) O procedimento arbitral deverá ser realizado e conduzido na língua portuguesa em conformidade com regras de arbitragem e regulamento em vigor da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem do Espírito Santo – CBMAE-ES, integrante da rede de câmaras da Câmara Brasileira Mediação e Arbitragem Empresarial – Rede CBMAE, na cidade de Vitória/ES, Brasil, utilizando a legislação brasileira como fonte para fundamentação e julgamento.
- f) As PARTES poderão escolher órgão ou entidade arbitral distinto da Câmara de Conciliação, Mediação e Arbitragem do Espírito Santo – CBMAE ES, desde que haja concordância mútua.
- g) Não havendo concordância para a escolha de outro órgão ou entidade arbitral, prevalecerá o originalmente convencionado.
- h) A sentença arbitral será definitiva e obrigatória para as partes;
- i) As partes suportarão em iguais proporções os honorários e custos do Tribunal Arbitral e cada uma delas suportará exclusivamente seus próprios custos de advogados, peritos e outros meios necessários à defesa de seus interesses perante o Tribunal Arbitral.
- j) A submissão de qualquer questão à arbitragem, salvo acordo em contrário, não exonera as partes do pontual e tempestivo cumprimento das disposições do contrato, nem permite qualquer interrupção de sua execução,

que continuará a processar-se nos termos em vigor até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.

l) O procedimento arbitral terá lugar no Município de Vitória/ES.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS ALTERAÇÕES DAS ESPECIFICAÇÕES E DAS PARTES.

15.1 Alterações nas especificações da Edificação para melhor adequação técnica aos objetivos da locação serão possíveis desde que o LOCADOR as aceite e isso não acarrete acréscimo ao valor do aluguel mensal.

15.2 É vedado à SEDU ceder, emprestar ou sublocar, total ou parcialmente, o Imóvel, sem a prévia autorização por escrito do LOCADOR.

15.3 Desde que respeitados todos os seus termos, fica desde já autorizada a cessão dos direitos decorrentes deste Contrato, a exclusivo critério da LOCADOR, a terceiros, com o que a SEDU concorda em caráter irrevogável e irretratável.

15.4 Fica autorizado, também, a cessão dos direitos creditórios decorrentes deste Contrato, a exclusivo critério do LOCADOR, a terceiros, dentre os quais, a título de exemplo, sociedades de propósito específico, instituições financeiras, fundos de investimento imobiliário, empresas securitizadoras, emissoras de certificados de recebíveis imobiliários ou quaisquer veículos de investimento.

15.5 Na hipótese de cessão dos direitos creditórios decorrentes do pagamento dos aluguéis, na forma acima estabelecida, a SEDU concorda em pagar diretamente à cessionária os aluguéis acima mencionados, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita pelo LOCADOR.

15.6 A SEDU concorda em anuir com todo e qualquer documento necessário para a efetivação das cessões acima autorizadas, inclusive no processo de securitização relacionado aos recebíveis oriundos deste Contrato, exclusivamente no tocante à cessão dos créditos e às providências inerentes a tais cessões, exigidas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesta hipótese, o LOCADOR deverá observar o dever de notificar a SEDU quando da efetiva cessão, na forma do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO DIVISÃO DOS RISCOS.

16.1 Excluem a responsabilidade do LOCADOR pelo atraso na entrega da Edificação ou pela interrupção do seu uso as seguintes situações:

a) greves de funcionários públicos que impeçam a obtenção de licenças, alvarás ou autorizações indispensáveis ao prosseguimento da construção, ou que prejudiquem o cronograma, ou ainda interrompa seu uso da Edificação, quando comprovadamente requeridas em tempo hábil pelo LOCADOR;

b) estado de guerra ou de perturbação da ordem pública por mais de 30 dias que diretamente impeçam o prosseguimento da construção ou prejudiquem o cronograma, ou ainda interrompa o uso da Edificação;

c) alterações na legislação que diretamente impeçam o prosseguimento da construção ou prejudiquem o cronograma, ou ainda interrompa o uso da Edificação;

d) incêndios, explosões, sinistros ou desastres naturais para os quais o LOCADOR não tenha concorrido com culpa, que diretamente impeçam a construção ou prejudiquem o cronograma, ou ainda interrompa o uso da Edificação;

16.2 Além das hipóteses acima indicadas, somente poderão constituir causa de rescisão contratual que afaste as sanções previstas por inadimplemento do LOCADOR o caso fortuito, a força maior e a culpa exclusiva de terceiro que não possa ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil à época de sua ocorrência.

16.3 Responde o LOCADOR por todos os riscos do negócio, conforme exemplificação a seguir:

a) Não obtenção do retorno econômico estimado;

b) Aumento de preço nos insumos e serviços para a construção e/ou estimativa incorreta do custo dos insumos e serviços a serem realizados;

c) Estimativa incorreta do cronograma de execução, de investimentos e aspectos congêneres;

d) Prejuízos decorrentes de falha na segurança do local de realização das obras, e dos materiais, tais como destruição, furto, roubo ou perda de bens;

e) Projetos realizados de maneira inadequada ou ineficiente, com indicação de soluções não condizentes com as diretrizes e especificações do Edital;

f) Situação geológica diferente da prevista, encontrada no momento da execução da construção;

g) Aumento do custo de capital e das garantias, inclusive os resultantes de aumento das taxas de juros;

- h) Prejuízos a terceiros causados direta ou indiretamente pelo LOCADOR;
- i) Prejuízos decorrentes de erros na realização da edificação que ensejem a necessidade de refazê-la em parte ou na totalidade;
- j) Atrasos decorrentes da não obtenção de autorizações, licenças e permissões exigidas para execução das obras;
- k) Alterações dos projetos;
- l) Greves realizadas por empregados do LOCADOR e/ou das Subcontratadas;
- m) Custos de ações judiciais de seus empregados e/ou terceiros contra o LOCADOR e/ou Subcontratadas;
- n) Responsabilidade civil, administrativa e criminal por danos ambientais, decorrentes diretamente das obras realizadas;
- o) Descontinuidade da prestação de serviços, ainda que públicos, ou no fornecimento de insumos ao LOCADOR, ou mudança do local de origem dos insumos e serviços;
- p) Inflação, flutuação de câmbio, aumento de insumos desproporcionais, ressalvada apenas a aplicação de reajuste, na forma do CONTRATO;

16.4 A criação de tributos ou a alteração dos existentes, incidentes seja sobre a Edificação, seja sobre a relação contratual ou renda dela proveniente, independentemente da vontade das partes, não acarretará a revisão do valor do aluguel mensal.

16.5 A partir do Recebimento Provisório da Edificação, caberá à SEDU os riscos por quaisquer paralisações nas aulas por greves, manifestações, guerras, perturbação da ordem pública, realização de manutenção de sua responsabilidade, etc., permanecendo eficaz a obrigação de pagamento dos alugueis.

16.6 Em caso de alienação ou transferência a qualquer título dos direitos sobre a Edificação a terceiros, este Contrato prevalecerá em todos os seus termos, cláusulas e condições, ficando o adquirente solidariamente responsável com o LOCADOR original até seu termo final.

16.7 Haverá responsabilidade exclusiva do LOCADOR pela perda da posse ou propriedade do imóvel para terceiros.

16.8 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.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA OPÇÃO DE COMPRA.

17.1 Nos últimos 6 (três) meses da Locação a SEDU realizará avaliação imobiliária da totalidade da Edificação, possuindo o direito potestativo de aquisição pelo preço médio da avaliação deduzido de desconto de 50% (cinquenta por cento).

17.2 A opção de compra nas condições indicadas deve ser exercida formalmente até o fim do prazo da locação, e o pagamento correspondente deverá ser realizado no prazo de 120 dias, sendo devidos os mesmos alugueis até sua efetivação, sob pena, em ambos os casos, de decadência.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO MEIO AMBIENTE.

18.1 O LOCADOR deverá obter, antes do início das obras, sem ônus para o SEDU, todas as licenças ou autorizações ambientais que sejam de sua responsabilidade e necessárias para a operacionalização dos serviços e atividades que irá desenvolver, e para as áreas de apoio que irá utilizar para execução do objeto contratado, tais como: licença para instalação de canteiro de obra, outorga para o uso de recursos hídricos, autorização para supressão florestal em áreas de apoio, licença para instalação de equipamentos para beneficiamento de materiais, como por exemplo, britador, usina de asfalto ou de concreto e autorização para armazenamento de material betuminoso e combustível;

18.2 O LOCADOR deverá utilizar materiais terrosos e pedregosos somente de áreas de empréstimo ou jazidas devidamente licenciadas ou autorizadas pelos órgãos competentes, quando couber. Caso haja necessidade de utilizar áreas que ainda não possuem licença o LOCADOR deverá informar à SEDU, com antecedência, para que sejam tomadas as providências cabíveis;

18.3 O LOCADOR deverá adotar todas as precauções para evitar agressões ao meio ambiente, mantendo o local de trabalho adequado às exigências de limpeza, higiene e segurança.

18.4 O LOCADOR se responsabilizará, sem ônus para o SEDU, pela completa desmobilização de todas as estruturas de apoio que venha a instalar para a execução dos serviços, bem como pela recuperação/reabilitação das áreas utilizadas, e pela adequada gestão dos resíduos (coleta, armazenamento e destinação) por ela gerados na obra;

18.5 Serão de inteira responsabilidade do LOCADOR, sem ônus para a SEDU:

18.5.1 recuperação ou restauração por impacto ao meio ambiente que, por sua culpa, tenha ocorrido, nos termos definidos pelo órgão fiscalizador;

18.5.2 as multas que venham a ser aplicadas pelo órgão fiscalizador, por descumprimento do que disposto neste Contrato.

18.6 Eventuais multas e qualquer outro custo ou encargo relativo às obrigações previstas nesta Cláusula, se suportados pelo SEDU, serão descontados dos pagamentos devidos ao LOCADOR ou das garantias oferecidas ou, ainda, cobrados judicialmente, servindo para tanto o instrumento como título executivo extrajudicial.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.

19.1 Se qualquer das partes relevar alguma eventual falta relacionada com a execução deste Contrato, tal fato não significa liberação ou desoneração a qualquer delas.

19.2. Compete à SEDU dirimir divergência, de qualquer natureza, havida entre os documentos integrantes deste Instrumento.

19.3 Ocorrendo a propositura de Reclamação Trabalhista por empregado ou ex-empregado do LOCADOR alocado na execução deste Instrumento e na qual seja citada a SEDU na condição de reclamado ou litisconsorte passiva, fica a SEDU autorizado a fazer a retenção do valor reclamado e dos pertinentes aos depósitos judiciais de qualquer crédito da CONTRATADA ou, se insuficiente este, da Garantia da execução do Contrato, até o trânsito em julgado da lide, ou manifestação da Procuradoria Geral do Estado.

19.3.1 Sendo julgada procedente a Reclamação Trabalhista, o valor retido será destinado à satisfação da condenação, obrigando-se, ainda, o LOCADOR a complementar o valor devido ao empregado, caso a retenção seja insuficiente. Sendo julgada improcedente a Reclamação Trabalhista, depois de transitada em julgado a decisão, o valor reclamado e retido em espécie será devolvido à CONTRATADA pelas condições deste Contrato.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO FORO CONTRATUAL.

20.1 Fica eleito o foro da cidade Vitória, Comarca da Capital do Estado do Espírito Santo, como o competente para dirimir quaisquer questões advindas da aplicação deste Instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

20.2 E, assim, por estarem às partes justas e acordadas, lavram e assinam este Contrato, em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, para que produza seus jurídicos efeitos.

Local, de de .

SEDU

[Nome da autoridade competente]

[inserir nome do cargo]

LOCADOR

Representante