



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
R IMPERADOR DOM PEDRO II - Bairro SANTO ANTONIO - CEP 50010-240 - Recife - PE - <https://www.tjpe.jus.br>
FOR PAULA BAPTISTA

**CONTRATO - TJPE-111111111/PRESIDENCIA-100000000/CONSULTORIA JURIDI-
120000000/ASSESSORIA JURIDIC-1200003000**

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 159/2022-TJPE, QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO PERNAMBUCO E IVAN M. DE BRITO ANDRADE – EPP (M&T LOCAÇÕES), nos termos da Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações, na forma abaixo aduzida:

1. NEGÓCIO JURÍDICO:

1.1 Natureza do Negócio: CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB ENCOMENDA (BUILT TO SUIT) DE IMÓVEL URBANO

1.2 Regime Jurídico: Locação de imóvel, na modalidade *Built to Suit*, regida pela Lei Federal nº 8.245/1991 e 10.406/2002 com as inovações promovidas pelas Leis 12.744/2012 e 13.190/2015 e, subsidiariamente, pela Lei nº 8.666/93.

1.3 Instrumento Particular, submetido às regras públicas no que couber.

2. PARTES:

2.1 LOCADOR: IVAN M. DE BRITO ANDRADE – EPP (M&T LOCAÇÕES), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 48.099.442/0001-63, representada, neste ato, pelo Sr. Ivan Marcio de Brito Andrade.

2.2 LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO, com sede na Praça da República, s/nº, Santo Antônio, Recife-PE, CEP 50.010.240, inscrito no CNPJ sob o nº 11.431.327/0001-34, neste ato representado pelo seu Diretor Geral, Marcel da Silva Lima.

3. OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação do imóvel para **instalação do Fórum, na cidade de Timbaúba/PE, com área construída mínima de 680,00m², situado na Rua Floriano Peixoto, nº. 99, Centro, Timbaúba/PE, CEP: 55870-000**, devendo o aludido imóvel ser reformado/construído com características específicas, às expensas do LOCADOR, para atendimento das necessidades e conforme especificações apresentadas pelo LOCATÁRIO, conforme Projeto Básico, Parecer Técnico, Laudo Técnico de Avaliação e demais documentos constantes dos autos do PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 00033202-93.2020.8.17.8017 – CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 04/2022-CPL/OSE.

4. TITULARIDADE: O imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Terceira é de propriedade plena do LOCADOR.

5. DESTINAÇÃO: O imóvel ora locado é destinado ao uso exclusivo do Poder Judiciário do Estado de Pernambuco, para funcionamento do Fórum da Comarca de Timbaúba/PE, sendo vedada a sublocação total do imóvel, assim como a cessão do presente contrato.

5.1 Caso seja necessária a instalação de serviços de apoio com copiadora, restaurante e lanchonete, as partes decidirão, em momento oportuno, sobre essa possibilidade.

6. PRAZO: O presente contrato terá prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, contados da data da assinatura deste instrumento, conforme Lei Federal nº 13.019 de 31/07/2014, Lei nº. 8.245/1991, Lei nº 12.744/2012 e no Decreto 7.689/2012, e no que couber a Portaria nº 445/2020 TJPE, com eficácia legal após sua publicação no Diário de Justiça Eletrônico, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo contratual, se assim convir às partes.

6.1 Entende-se por prazo de carência o período que o LOCADOR utilizará para obras/construção do imóvel objeto da locação (período durante o qual não haverá desembolsos pelo LOCATÁRIO);

6.2 Entende-se por prazo de locação o período que o LOCADOR irá dispor do direito de superfície e será remunerado pela locação do imóvel;

6.3 Entende-se por prazo de vigência o período total do contrato, desde o início do prazo de carência ao final do prazo de locação;

6.4. O prazo para a entrega do imóvel com as adaptações solicitadas é de 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da data de emissão da Ordem de Serviço e entrega dos projetos, devendo esse prazo ser entendido como período de carência, em que não haverá qualquer desembolso por parte do LOCATÁRIO.

7. PREÇO: O valor mensal da presente locação é de R\$ 21.958,92 (vinte e um mil, novecentos e cinquenta e oito reais e noventa e dois centavos), que totaliza uma quantia anual de R\$ 263.507,04 (duzentos e sessenta e três mil, quinhentos e sete reais e quatro centavos).

7.1 Correrão por conta do LOCADOR o pagamento das despesas vinculadas ao direito de propriedade que, por força de lei, incidem ou venham a incidir sobre o imóvel, tais como IPTU, taxa de limpeza pública (TLP), taxa de prevenção e extinção de incêndio (TPEI) e taxa de ocupação de Foro (Laudêmio), taxas extraordinárias de condomínio, se houver, e às de administração do imóvel referente à intermediação.

7.2 Correrão por conta do LOCATÁRIO o pagamento das despesas de água, energia elétrica, internet, telefonia, limpeza, bem como os custos de manutenção dos equipamentos instalados pelo LOCADOR.

7.3 Os efeitos financeiros do presente neste instrumento serão gerados a partir da entrega das chaves do imóvel ao LOCATÁRIO.

8. REAJUSTE: O preço do aluguel estabelecido na Cláusula Sétima deste contrato será fixo e irrevogável pelo período de 12 (doze) meses. Após, poderá ser reajustado anualmente, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ou outro que o substitua, conforme disposto no art. 1º, inciso II, da Lei Estadual nº 12.525, de 30/12/2003, alterada pela Lei nº 12.932, de 05/12/2005.

9. FORMA DE PAGAMENTO: O pagamento será processado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, através de nota de empenho, mediante depósito bancário na conta corrente do LOCADOR.

10. RECURSOS: Os recursos destinados ao atendimento das despesas previstas neste instrumento correrão, neste exercício, a conta da seguinte dotação orçamentária: Programa de Trabalho nº. 02.122.0422.4430.1438; Natureza da Despesa: 3.3.90.39; Fonte: 0124000000; no valor de R\$ 21.958,92 (vinte e um mil, novecentos e cinquenta e oito reais e noventa e dois centavos), conforme Nota de Empenho de nº. 2022NE002667, emitida em 30/11/2022 (ID 1871644).

10.1 As despesas havidas nos exercícios subsequentes correrão a conta da dotação orçamentária respectiva.

11. **ESTADO DO IMÓVEL:** Atestado pelo departamento competente, conforme Despacho de ID 1751248 e Laudo Técnico de Avaliação nº. 11/2022, da Diretoria de Engenharia e Arquitetura – DEA.

12. **BENFEITORIAS:** Quando houver necessidade de realização de benfeitorias, o LOCADOR, de logo, autoriza o LOCATÁRIO a fazer modificações ou benfeitorias necessárias no imóvel, caso sejam:

- (i) devidamente fundamentadas;
- (ii) obedçam o mesmo padrão de construção empregado no imóvel;
- (iii) não afetem a segurança e a solidez do imóvel;
- (iv) devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário;
- (v) sejam observados os Direitos de Vizinhança.

12.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e, se puderem ser levantadas, não serão incorporadas ao imóvel, desde que a sua remoção não danifique a estrutura do imóvel, suas instalações ou equipamentos.

12.2 As benfeitorias voluptuárias, por sua vez, não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

13. **ALIENAÇÃO:** No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o LOCATÁRIO tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento do negócio. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

a. O direito de preferência só poderá ser exercido de conformidade com os dispostos nos artigos 27 a 34 da Lei Federal nº 8.245, de 18.10.91.

b. O LOCATÁRIO deverá permitir, no caso de o imóvel objeto desta locação ser colocado à venda, que os interessados o visitem, diariamente, devendo, para tanto, fixar o respectivo horário.

c. Ocorrendo a hipótese de alienação do imóvel, a qualquer título, o LOCADOR se obriga a fazer o adquirente respeitar a presente locação em todos os seus termos e disposições.

14. **DENÚNCIA E RESCISÃO:** O LOCATÁRIO, mediante comunicação por escrito, feita pelo menos com 30 (trinta) dias de antecedência, poderá antecipar o término do prazo do presente contrato, se assim lhe convier, observando-se o disposto no art. 79 da Lei nº 8.666/1993.

14.1 Caso o LOCATÁRIO denuncie o Contrato antes da expiração do prazo previsto na Cláusula Sexta ou a locação seja rescindida pelo LOCADOR em virtude do descumprimento das obrigações contratuais por parte do LOCATÁRIO, este deverá pagar, a título de perdas e danos pré-fixados, valor dos aluguéis correspondentes aos meses que faltarem para o término do prazo de vigência do contrato, de acordo com o artigo 54-A, §2º, da Lei 8.245/91, com a redação dada pelo artigo 3º, da Lei 12.744/2012.

Parágrafo Único: A Indenização por Rescisão Antecipada visa, em consonância com o Parágrafo Único, do art. 473, do Código Civil, ressarcir todos os investimentos feitos pelo LOCADOR com a aquisição de materiais e com realização da obra pretendida pelo LOCATÁRIO. Contempla ainda as perdas e danos e demais prejuízos, relacionados com o rompimento contratual, que serão sofridos pelo LOCADOR, compreendendo as despesas, custos e investimentos nos quais o LOCADOR incorreu para a viabilização desta locação, exclusivamente para atender aos objetivos e

necessidades do LOCATÁRIO.

15. DO PROCEDIMENTO DE LICITAÇÃO: Por força do edital de Chamamento Público nº 04/2022, que resultou no PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 00033202-93.2020.8.17.8017 (PE INTEGRADO Nº 0257.2022.CPL.DL.0065.TJPE.FERM-PJ; Processo Licitatório LICON -TCE Nº 211/2022); Parecer da Consultoria Jurídica (ID 1597281 e 1845482), Dispensa Nº 5/2022-CPL/OSE, Parecer nº 68/2022 - CPL/OSE, Decisão de ratificação publicada no DJe de 22/11/2022 (ID 1866867).

16. AVALIAÇÃO: Fica expressamente estabelecido que o objeto da presente locação será submetido a avaliação, realizada por meio de laudo elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO, na ocasião de cada prorrogação da vigência deste contrato, a fim de averiguar a compatibilidade do valor mensal do contrato com o preço de mercado, nos termos art. 24, X, da Lei nº 8.666/93 c/c Portaria TJPE nº 20, de 14/10/2010, inclusive em relação às condições iniciais provocadoras da presente dispensa de licitação (art. 24, X, da Lei Federal 8.666/93).

17. RESPONSABILIDADE: Fica expressamente estabelecido que o LOCADOR não será responsabilizado por quaisquer danos ou extravios que possam ocorrer aos bens pertencentes ao LOCATÁRIO que se encontrem dentro do imóvel, durante o período da locação.

18. FORO: As partes contratantes elegem o Foro da Cidade de Recife, como competente para qualquer demanda judicial que verse sobre o presente contrato, renunciando expressamente a qualquer outro porventura reconhecido ou assegurado, por mais especial que se configure, inclusive no caso de mudança de domicílio ou residência do LOCADOR.

E, por estarem assim de pleno acordo, assinam o presente instrumento, eletronicamente, juntamente com as testemunhas abaixo.

Recife/PE, (data da assinatura eletrônica).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO

Marcel da Silva Lima

Diretor Geral

Locatário

IVAN M. DE BRITO ANDRADE – EPP (M&T LOCAÇÕES)

Sr. Ivan Marcio de Brito Andrade

Representante Legal

Locador

TESTEMUNHAS:

1. 

2. 



Documento assinado eletronicamente por **Ivan Márcio de Brito Andrade**, Usuário Externo, em 21/12/2022, às 15:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARCEL DA SILVA LIMA, DIRETOR GERAL TRIB JUST/DGPJC**, em 21/12/2022, às 15:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.tjpe.jus.br/sei/autenticidade> informando o código verificador **1875271** e o código CRC **5B116FC7**.

00033202-93.2020.8.17.8017

1875271v23

