



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Publicado no DIÁRIO DO PODER JUDICIÁRIO
nº 17 de 24 de 01 de 2020
Consultoria Jurídica em 24/01/20
Assistente Jurídico

CONTRATO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO E, DE OUTRO LADO, O SR. SANDRO WELLINGTON CELESTINO, EM FACE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 094/2019, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 8.666/1993, NA FORMA ABAIXO ADUZIDA.

Contrato nº 005/2020-TJPE

1. NEGÓCIO JURÍDICO

1.1. Natureza do Negócio: CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO "BUILT TO SUIT", vinculado ao Edital de Chamamento Público nº 04/2019 - CPL/TJPE

1.2. Regime Jurídico: Locação regida pela Lei Federal nº 8.245/1991 e, subsidiariamente, pela Lei nº 8.666/1993.

1.3. Forma Jurídica: INSTRUMENTO PARTICULAR, submetido às regras públicas no que couber.

2. PARTES

2.1. LOCADOR: SANDRO WELLINGTON CELESTINO, inscrito no CPF sob o nº 779.693.404-15, portador do RG nº 3.285.968 SSP/PE.

2.2. LOCATÁRIO: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO, com sede na Praça da República, s/nº, Santo Antônio, nesta cidade do Recife-PE, inscrito no CNPJ sob o nº 11.431.327/0001-34, neste ato representado por seu Presidente, DESEMBARGADOR ADALBERTO DE OLIVEIRA MELO, portador do RG nº 880925 – SSP/PE e do CPF nº 051.466.234-49, e na sua ausência e impedimentos legais, ora pelo PRIMEIRO VICE-PRESIDENTE, DESEMBARGADOR CÂNDIDO JOSÉ DA FONTE SARAIVA DE MORAES, portador do RG nº 880.463 – SSP/PE e do CPF/MF nº 103.955.474-15, ora pelo SEGUNDO VICE-PRESIDENTE, DESEMBARGADOR ANTENOR CARDOSO SOARES JÚNIOR, portador do RG nº 886348 – SSP/PE e do CPF nº 102.032.144-04

3. OBJETO: Constitui objeto do presente contrato a locação de imóvel situado na BR 101 Norte, composto por dois galpões, destinados às instalações das Unidades Cíveis e Criminal da Comarca de Abreu e Lima, com área construída mínima de 1.600,00m², para instalação de toda estrutura composta de 03 (três) Varas Cíveis, 01 (uma) Vara Criminal, 02 (dois) Juizados (Cível e Criminal), Salão do Júri, OAB, sala de Oficiais de Justiça, Cemando, Diretoria do Foro, Cejusc e demais espaços necessários, estacionamento para no mínimo 30 (trinta) veículos, conforme proposta e demais documentos que instruem os autos do SEI 00033039-79.2019.8.17.8017.

4. TITULARIDADE: O imóvel descrito e caracterizado nesta cláusula é de propriedade do LOCADOR.

5. DESTINAÇÃO: O imóvel ora locado é destinado ao uso exclusivo do Poder Judiciário, para abrigar as Unidades Cíveis e Criminal da Comarca de Abreu e Lima, para instalação de toda estrutura composta de 03 (três) Varas Cíveis, 01 (uma) Vara Criminal, 02 (dois) Juizados (Cível e Criminal), Salão do Júri, OAB, sala de Oficiais de Justiça, Cemando, Diretoria do Foro, Cejusc e demais espaços necessários, sendo vedada a sublocação total ou parcial do prédio, assim como a cessão do presente contrato.

6. PRAZO: O presente contrato terá prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da assinatura do instrumento, conforme Portaria nº 20/2010 – DG/TJPE, com eficácia legal após sua publicação no Diário de Justiça Eletrônico, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo contratual, se assim convir às partes.

[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

7. PREÇO: O valor mensal da presente locação é de R\$ 33.600,00 (trinta e três mil e seiscentos reais), perfazendo o valor orçado anual de R\$ 403.200,00 (quatrocentos e três mil e duzentos reais).

7.1. É de responsabilidade do LOCATÁRIO o pagamento das despesas de água, energia elétrica, internet, telefonia e limpeza, bem como do recolhimento do material decorrente de resíduos das Varas.

7.2. Correrá por conta do LOCADOR o pagamento das despesas vinculadas ao direito de propriedade que, por força de lei, incidam 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), bem como das extraordinárias de condomínio, se houver, e daquelas de administração do imóvel referentes à intermediação. Os comprovantes das taxas e impostos, devidamente quitados, serão apresentados ao LOCATÁRIO, no mês seguinte ao respectivo vencimento.

7.2. É de responsabilidade da LOCATÁRIO o pagamento das despesas de água, energia elétrica, internet, telefonia e limpeza. Quanto à disposição do resíduo das Varas, o material também deverá ser recolhido pelo LOCATÁRIO.

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

8. REAJUSTE: O preço do aluguel estabelecido na cláusula sétima deste contrato 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 o 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 05 (cinco) 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 estão reservadas no projeto nº 15152, ação 4430, subação 1438, rubrica 3.3.90.36, fonte 0124000000, no valor de R\$ 33.600,00 x 09 (abr a dez/2020) = R\$ 302.400,00, cuja dotação orçamentária e programação financeira serão liberadas com o do advento da LOA 2020. Quanto ao valor de R\$ 1.713.600,00, a dotação orçamentária e programação financeira serão liberadas através da LOA 2021 e subsequentes.

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

11. ESTADO DO IMÓVEL: O LOCADOR entregará o imóvel com as adaptações necessárias estabelecidas no Edital de Chamamento Público nº 04/2019 c/c projetos arquitetônicos e complementares estabelecidos pelo LOCATÁRIO, que deverão ser atestadas pelo departamento competente, conforme Parecer Técnico nº 57/2019, da Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA, obedecidos todos os requisitos constantes dos itens 8 e 9 do Termo de Referência, a seguir transcritos:

8. GENERALIDADES

8.1. Estas especificações são diretrizes para a adaptação do imóvel de acordo com o projeto de arquitetura elaborado pelo TJPE. Também servirá de base para a execução dos serviços constantes nos projetos complementares de engenharia, os quais serão elaborados e compatibilizados pelo locador.

8.2. Os serviços a serem executados deverão obedecer rigorosamente: Às normas e especificações constantes deste caderno e nos layouts; Às normas da ABNT, em especial às exigências relacionadas à acessibilidade arquitetônica de acordo com a NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; a Lei nº 10.098/2000; o Decreto nº 5.296/2004, especialmente: rampa ou plataforma elevatória para vencer desníveis no acesso externo, piso tátil da calçada até a recepção; Aos regulamentos das empresas concessionárias; Às prescrições e recomendações dos fabricantes; Às normas internacionais consagradas, na falta das normas da ABNT; Instruções do Corpo de Bombeiros, Normas Regulamentadoras do MTE e Normas municipais aplicáveis.

8.3. Todos os materiais a serem empregados na obra deverão ser novos e de primeira qualidade.

8.4. Nestas especificações deve ficar perfeitamente claro, que em todos os casos de caracterização de materiais ou equipamentos, por determinada marca, denominação ou fabricação, fica subentendido a alternativa ou equivalente.

8.5. O imóvel deverá estar com a infraestrutura adequada aos padrões do TJPE, descritos neste documento. As adequações/reformas deverão estar totalmente concluídas no momento da entrega das chaves, e em condições de operação, após vistoria da equipe técnica do Tribunal e emissão de termo de recebimento provisório.

8.6. O TJPE vai providenciar/aprovar o layout com a compartimentação necessária dos ambientes a ser executada com divisórias, que garantam a acústica entre os ambientes, e indicação da posição onde deverão ser instalados os pontos de elétrica, ar-condicionado e pontos de cabeamento estruturado.

8.7. O LOCADOR deverá adaptar a edificação às necessidades de ambientes e áreas a fim de proporcionar o funcionamento adequado das Varas Cíveis e Criminais da Comarca de Abreu e Lima, bem como realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas (comum e estabilizada), no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais para atender o padrão de infraestrutura do TJPE.

8.8. Todas as adequações necessárias de compartimentação dos ambientes com divisórias, que garantam a acústica entre Os ambientes, instalação de pontos de elétrica e de cabeamento estruturado, atendimento às normas de acessibilidade e outras exigências colocadas neste Termo deverão ser realizadas às custas do proprietário do imóvel.

8.9. Após a construção/reforma, o proprietário deverá fornecer os projetos "as built" do prédio.

8.10. No caso de reforma, o prazo acima será de 120 (cento e vinte) dias corridos.

8.11. O imóvel deverá ter recepção no(s) andar(es), com balcão acessível, que inclua rebaixamento para atendimento adequado aos portadores de necessidades especiais.

8.12. O prédio não deverá apresentar: patologias nos elementos que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura; pontos de infiltração; mofo e manchas.

8.13. As janelas e portas deverão ter perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.

8.14. Possuir elevador se for imóvel com mais de um andar. Os elevadores, deverão estar em perfeito estado de conservação, com até 10 anos de uso, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável; em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa conforme o critério da norma NBR 5665:1983 (versão corrigida 1987) — Cálculo do tráfego nos elevadores, dimensionados de acordo com as normas NBR NM 207:1999 — Elevadores elétricos de passageiros/Requisitos de segurança para construção e instalação e NBR NM 313:2007 - Elevadores de passageiros/Requisitos de segurança para construção e instalação/ Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência. Obrigatoriamente, no mínimo, uma unidade (um elevador) do grupo deve atender aos requisitos de acessibilidade



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

8.15. De preferência, o prédio ofertado poderá possuir andar térreo independente e os demais andares de uso exclusivo do TJPE. Caso o imóvel oferecido seja parte de prédio, os andares deverão ser obrigatoriamente contíguos.

8.16. O imóvel deverá ter boas condições de conforto ambiental com iluminação e ventilação naturais.

9. ESPECIFICAÇÃO DOS MATERIAIS E ACABAMENTOS

A edificação deverá ser entregue com acabamento pronto, incluindo forro, piso, pintura, luminárias e lâmpadas, rede estruturada e sistema de climatização. É fundamental que os acabamentos estejam em perfeito estado de conservação. Os diversos acabamentos internos poderão ser:

9.1. Pisos:

9.1.1. Os pisos deverão ser do tipo cerâmico PE1 5, em placas de pedras ou similares possibilitando facilidade de limpeza e flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações.

9.1.2. Salas de trabalho, reunião, apoio, hall de acesso, sanitários e copas, corredores, etc: cerâmica PEI 5 OU porcelanato em boas condições;

9.1.3. Os pisos externos e passeios podem ser em cimento áspero, ladrilhos, placas de concreto ou outro acabamento. Havendo lei municipal específica para os passeios, a mesma deve ser atendida.

9.1.4. Banheiros: cerâmica ou porcelanato antiderrapante.

9.2. Rodapés, soleiras e bancadas:

9.2.1. Rodapés e soleiras em cerâmica. As bancadas serão de granito/mármore polido. Bancadas de sanitários e copa com testeira e espaldar de 7cm, rodapés com h=7cm.

9.3. Forros e vedações:

9.3.1. Poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, fibra mineral, modulares fixos ou removíveis, ou outros tipos, com acabamento em cor clara (branca preferencialmente).

9.3.2. Vedação interna em alvenaria de tijolos cerâmicos ou dry-wall chapas standard (ST) conforme layouts a serem definidos, instaladas do piso ao teto de acordo com layout a ser elaborado e fornecido pelo TJPE ou providenciado pelo proprietário antes da assinatura do contrato para que o proprietário tenha pleno conhecimento das adequações que serão necessárias.

9.4. Revestimentos:

9.4.1. Nas áreas molhadas, deverão ser integralmente revestidas com cerâmica ou outro material que resista à umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílicas, lisas, em cores claras (branca preferencialmente) de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.

9.4.2. Todos os painéis internos em dry-wall/alvenaria de tijolos cerâmicos deverão receber emassamento e pintura lisa (padrão TJPE).

9.4.3. As alvenarias das copas, depósito de material de limpeza (DML) e sanitários receberão cerâmica, de boa qualidade, do piso ao teto.

9.5. Esquadrias/gradis:

9.5.1. Portas internas:

Em madeira encerada ou laminada, todas com uma folha de, no mínimo 0,90mx2,10m, exceto almoxarifado, depósito de material de limpeza (DML) e sanitários coletivos que serão de, no mínimo 0,70mx2,10m. As portas dos banheiros serão, obrigatoriamente, laminadas.

9.5.2. Portas externas:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Em vidro temperado incolor de 10 mm de espessura com duas folhas, cada uma medindo 0,90mx2,10m, incluindo puxador de aço inox com h= 40cm, ou em outro material, desde que aprovado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do TJPE.

9.5.3. Janelas:

Em alumínio anodizado com funcionamento a ser definido em projeto arquitetônico.

9.6. Vidros e espelhos

9.6.1. Janelas: Vidros incolores, lisos com 4mm de espessura;

9.6.2. Espelhos - cristal 4mm em todos os banheiros. Nos banheiros de PNE, observar a norma 9050/2015 da ABNT, sobretudo acerca das barras.

9.7. Instalações hidros sanitárias:

9.7.1. Deverão ser construídos/instalados:

Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a perfeita condição de utilização das louças, metais e válvulas.

As instalações hidros sanitárias deverão atender às normas e padrões exigidos pela concessionária, pelas repartições públicas locais competentes e normas da ABNT, como as seguintes:

NBR 5626/1998 (Instalações Prediais de Água Fria);

NBR 5648/2010 (Tubos e conexões de PVC-U com junta soldável para sistemas prediais de água fria-Requisitos).

9.7.2. Deverão ser previstos:

Descargas de bacias, preferencialmente, do tipo dual flush, exceto as de PIVE;

Torneiras Docol, Deca, Fabrimar ou equivalente, com manejo fácil e econômicas (temporizadas);

Espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários;

Boxes dos banheiros com portas com tranca e divisórias opacas;

Ventilação natural ou exaustão nos banheiros;

0 Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de granito;

Bancada em aço inox ou granito, com comprimento mínimo de 1,40m (um metro e cinquenta centímetros), para a copa;

Drenos para equipamentos de ar condicionado, dependendo do sistema de climatização.

Cada andar deve ter área destinada a depósito de material de limpeza (DML).

Reservatório de água para, pelo menos, três dias de reservação, interligado à rede da COMPESA.

Destino final de esgoto ou interligação à rede da COMPESA.

9.8. Instalações elétricas, sistema de cabeamento estruturado (dados e voz), climatização e alarme.

9.8.1. As luminárias deverão ser de LED) para embutir, com capacidade de 11W nas áreas de circulação, copa e banheiros; 18W ou 20W nos ambientes de trabalho;

9.8.2. Os circuitos elétricos deverão ser divididos de maneira que cada sala tenha acionamento individualizado. Todos os circuitos deverão ser aterrados.

9.8.3. Os cabos da rede estruturada serão, preferencialmente, CAT 5e.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

9.8.4. A climatização de todas as salas poderá ser feita com aparelhos split ou multi-split, inverter, ou outra tecnologia que permita a maior economia possível de energia. A solução a ser adotada deverá ser apresentada para o TJPE, na fase de projeto, para apreciação quanto à adequabilidade do projeto.

9.8.5. A partir do programa de necessidades e do layout, com locação de pontos de elétrica e cabeamento estruturado, deverão ser elaborados e executados pelo proprietário os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado.

9.8.6. Deverão ser seguidas todas as orientações das normas técnicas vigentes e as da concessionária local, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:

NBR 5.410/2004 (versão corrigida 2008) - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

NBR 5.419/2015, Partes 1 a 4 - Proteção contra descargas atmosféricas.

9.8.7. Instalação de, em média, 2 (dois) pontos de energia elétrica, 1 (um) ponto de energia normal 220V com um módulo de tomada de 10A e um ponto de energia ininterrupta, protegida por no break central — predial ou por pavimento de 110V com três módulos de tomadas de 10A e um módulo de tomada de 20A; 1 (um) ponto de lógica com 2 (dois) módulos RJ45 para cada servidor; além dos pontos necessários para as demais áreas, tudo de acordo com layout a ser elaborado e fornecido antes da assinatura do contrato.

9.8.8. A autonomia do no break, central predial ou por pavimento, deve ser de no mínimo 30 (trinta) minutos a plena carga.

9.8.9. O fornecimento, a instalação e a manutenção do no break deverá ser realizada de acordo com as normas pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver.

9.8.10. Todas as tomadas deverão atender o padrão da NBR 14.136/2012 (versão corrigida 4:2013) - Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo até 20 A/250 V em corrente alternada — Padronização.

9.8.11. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.

9.8.12. A instalação deverá contemplar o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA).

9.8.13. Os circuitos para tomadas da rede normal, tomadas da rede ininterrupta e iluminação deverão ser independentes entre si.

9.8.14. As impressoras, copiadoras e fragmentadoras deverão ter circuitos dedicados.

9.8.15. Deverão ser previstos disjuntores tipo DR e DPS, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.

9.8.16. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira, bebedouro e forno de micro-ondas.

9.8.17. No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura durante todo o período de locação de, no mínimo, 20 % (vinte por cento).

9.8.18. Possuir medição individual de energia para a área ofertada, por meio de relógio medidor.

9.8.19. A edificação deve apresentar sistema de iluminação de emergência composto por bloco autônomo ou equivalente, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco.

9.8.20. O imóvel deverá possuir de geradores de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: o sistema de iluminação das áreas comuns; o funcionamento de, pelo menos, um elevador.

[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

9.8.21. O fornecimento, a instalação e a manutenção do sistema de geradores de energia elétrica deverão ser realizados de acordo com as normas, pelo proprietário do imóvel ou pelo condomínio, se houver.

9.9. Cabeamento estruturado

9.9.1. Salas de equipamentos de tecnologia da informação:

- Conforme layout, deverá possuir uma sala específica de equipamentos de telecomunicações, devendo ser refrigerada de 18 a 20 °C (dezoito a vinte graus Celsius) e umidade inferior a 60% (sessenta por cento) com dois aparelhos de ar condicionado instalados;

- Possuir, no mínimo, duas tomadas de força 110V;

- Possuir aterramento conectado ao ponto principal de aterramento do edifício;

9.9.2. O cabeamento deverá ser constituído de cabos de quatro pares trançados não blindados (U/UTP 4 PARES) com classe de flamabilidade tipo CM, preferencialmente categoria 5e, sólidos, entre os pontos de utilização e os patch painéis (distribuidor). Cada cabo deverá possuir uma folga de 5,5m para manobra dentro da Sala Técnica.

9.9.3. Os projetos e a execução do cabeamento deverão estar em conformidade com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, tais como:

- NBR 14565:2012 - Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers;

- ANSI/TIA-568-C.0 - Cabeamento de telecomunicações genérico para as dependências do cliente;

- ANSI/TIA-568-C.1 - Cabeamento de telecomunicações para edifícios comerciais;

- ANSI/TIA-568-C.2 - Cabeamento de telecomunicações em par balanceado e componentes; ANSI/TIA-568-C.3 - Componentes de cabeamento em fibra ótica.

9.9.4. Deverão ser providenciados testes de todos os pontos e links ópticos da rede conforme legislação específica para cabeamento estruturado (certificação da rede).

9.9.5. Todo cabeamento deverá ser lançado em eletro calhas sobre os forros. Estes não poderão percorrer os mesmos dutos, calhas e prateleiras dos cabos de energia elétrica.

9.9.6. Todas as tomadas, patch painéis, cabos, plugues, patch cord, line cord e os demais equipamentos especificados deverão ser do mesmo fabricante.

9.9.7. Toda a infraestrutura deverá ser tecnicamente expansível, em até 20%, (vinte por cento) visando ampliações quando do surgimento das necessidades futuras.

9.10. Sistema de climatização

9.10.1. O projeto deverá ser elaborado de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, em especial as alturas das divisórias e continuidade dos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.

9.10.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

9.10.3. Os aparelhos de ar condicionado serão do tipo Split, podendo ser mono ou multisplit, hi-wall, piso-teto ou cassete ou do tipo Split com dutos (de embutir), preferencialmente inverter, ou outra tecnologia que permita a maior economia possível de energia, com o maior nível de eficiência PROCEL disponível, conforme o fabricante. Os equipamentos terão controles individuais para cada ambiente ou conjuntos de ambientes, de modo a que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia, pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

9.10.4. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações: ABNT NBR 16401/2008, Partes 1 a 3 - Instalações de ar-condicionado - Sistemas centrais e unitários. ABNT NBR 10080/1987 Instalações de ar-condicionado para salas de computadores --- Procedimento.

9.11. Prevenção e monitoramento quanto à segurança das instalações, do patrimônio, das pessoas, da prevenção e do combate a incêndio e abandono da edificação.

9.11.1. A área ocupada pelo TJPE deverá ser contínua e exclusiva e, no caso de edificação vertical, os andares devem ser inteiros e adjacentes/consecutivos, visando otimizar recursos e reduzir riscos.

9.11.2. Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros do Estado de Pernambuco.

9.11.3. Possuir guarita de acesso de entrada e saída de veículos e pessoas.

9.11.4. Possuir reservatórios com capacidade de reserva total, suficiente para atendimento do consumo médio diário de cinco dias e ainda rega de jardim.

9.11.5. As escadas deverão ter largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), de acordo com a NBR 9077/2001 — Saídas de emergência em edifícios, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência de acordo com as normas.

No momento da entrega do imóvel, o LOCADOR estará obrigado a apresentar o Habite-se, escritura e certidão do Registro Geral de imóveis atualizada, e outros documentos exigidos por lei, sem ônus para o LOCATÁRIO.

12. BENFEITORIAS: O LOCADOR, de logo, autoriza o LOCATÁRIO a fazer modificações ou benfeitorias no imóvel, caso sejam necessárias, devendo ser fundamentadas. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção (art. 578 do Código Civil). As benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO que puderem ser levantadas não serão incorporadas ao imóvel. As benfeitorias voluptuárias 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.

13.1. 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.

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

13.3. 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.

[Assinatura]



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

15. DISPENSA DE LICITAÇÃO: Por força do Edital de Chamamento Público nº 04/2019 - TJPE (Id 0561734), PE INTEGRADO Nº 0271.2019.CPL.DL.0094.TJPE.FERM-PJ, PROCESSO LICITATÓRIO LICON -TCE Nº 197/2019, que originou a DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 094/2019-CPL, com base no disposto no inciso X do art. 24 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, para a locação do imóvel já referido, que se destina ao serviço público, conforme Parecer nº 76/2019-CPL, da Comissão Permanente de Licitação, e Parecer Id 0662838, da Consultoria Jurídica, nos autos do Processo Administrativo SEI nº 00033039-79.2019.8.17.8017, consoante Ratificação publicada no Diário de Justiça Eletrônico nº 235, de 17/12/2019.

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.

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 em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para o mesmo efeito Jurídico, na presença das duas testemunhas abaixo, que a tudo presenciaram e que também o assinam.

Recife/PE, 20 de ~~JANEIRO~~ de 2020.

[Assinatura manuscrita]

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO (LOCATÁRIO)

[Assinatura manuscrita]
SR. SANDRO WELLINGTON CELESTINO

(LOCADOR)

TESTEMUNHAS:

1. *[Assinatura]* *[Assinatura]* (nome/CPF) 688.390.904-49
2. *[Assinatura]* *[Assinatura]* (nome/CPF) 082.920.734-91

ROSÁRIO BEZERRA CARVALHO
Técnico Judiciário - TJ
Mat. 172.360-0