



**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal de Justiça**

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 095/2019-TJPE, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO PERNAMBUCO**, E, DO OUTRO LADO, **TOPAZIO ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES S/A**, EM FACE DA DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 057/2019-CPL, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 8.666/1993, NA FORMA ABAIXO ADUZIDA.

**1. NEGÓCIO JURÍDICO**

1.1. Natureza do Negócio: **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

1.1.1. Regime Jurídico: Locação de imóvel regida pela Lei Federal nº 8.245/1991 e, subsidiariamente, pela Lei nº 8.666/93.

1.2. Forma Jurídica: Instrumento Particular, submetido às regras públicas no que couber.

**2. PARTES**

2.1. **LOCADOR: TOPAZIO ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.135.717/00001-90, representada, neste ato, pelo Sra. Nicole Ribeiro Siqueira Araújo, portador do RG nº 4.623.699 SDS/PE e inscrita no CPF sob o nº 019.992.924-64.

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, CEP 50.010.240, inscrito no CNPJ sob o nº 11.431.327/0001-34, neste ato representado pelo 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 do imóvel situado na Rua Francisco Silveira, 131– Galpão B.8.1, no Bairro de Afogados, em Recife-PE, CEP 50.770-020, identificado conforme escritura pública parte integrante e inseparável deste instrumento e, demais documentos nos autos do Processo Administrativo SEI nº 00021229-4.2019.8.17.8017 (PE INTEGRADO Nº 0172.2019.CPL.DL.0057.TJPE.FERM-PJ; PROCESSO LICITATÓRIO LICON - TCE Nº 126/2019; DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 057/2019-CPL e PARECER Nº 046/2019 – CPL, Decisão de ratificação publicada no DJe de 16/09/2019, Edição 171/2019, pg. 15/16.

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 abrigar de modo adequado, processos sob a responsabilidade do Cartório de Recursos para Tribunais Superiores – CARTRIS, sendo vedada a sublocação total do imóvel, assim **como a cessão do presente contrato.**



**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal de Justiça**

**5.1.** Caso seja necessária a instalação de serviços de apoio como copiadora, restaurante e lanchonete, desde já o LOCADOR anui quanto a concessão de uso a terceiros, mediante pagamento de verbas indenizatórias ao **LOCATÁRIO**.

**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 e no Decreto 7.689/2012, e no que couber a 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.

**7. PREÇO:** O valor mensal da presente locação (locação mais despesas de rateio das áreas comuns) é de R\$ 3.240,00 (três mil, duzentos e quarenta reais), correspondendo a R\$ 38.880,00 (trinta e oito mil, oitocentos e oitenta e oito mil) anuais, que totaliza em sessenta meses o valor de R\$ 2.332.800,00 (dois milhões, trezentos e trinta e dois mil e oitocentos reais).

**7.1.** A despesa fica assim discriminada: Os valores por m<sup>2</sup> da LOCAÇÃO e do RATEIO DAS ÁREAS COMUNS

(1) ALUGUEL DO IMÓVEL (Locação área): R\$ 14,52 / m<sup>2</sup> = R\$ 2.352,24 (dois mil, trezentos e cinquenta e dois reais e vinte e quatro centavos).

(2) DESPESAS DE RATEIO (Rateio + Impostos): RS 5,48 / m<sup>2</sup> = R\$ 887,76 (oitocentos e oitenta e sete reais e setenta e seis centavos).

- DESPESAS RATEIO (portaria, zeladoria, água, energia elétrica externa) - R\$ 4,07
- IMPOSTOS (IPTU, TLP, SPU, Taxa de Bombeiros TPEI) - R\$ 1,41
- Sendo de responsabilidade da LOCADORA o pagamento das despesas acima e demais despesas vinculadas ao direito de propriedade que, por força de lei, incidam sobre o imóvel.

**7.2.** Correrá por conta do LOCATÁRIO o pagamento das despesas de água, energia elétrica, internet, telefonia e limpeza.

**7.3.** Quanto à disposição dos resíduos do arquivo, o material deverá ser recolhido pelo LOCADOR, em local depositado pelo LOCATÁRIO.

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



**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal de Justiça**

**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.

**8.1** O valor dos impostos (IPTU, TLP, SPU e taxas de Bombeiros - TPEI) será reajustado anualmente de acordo com índices oficiais praticados pelos mesmos órgãos públicos, sempre no início do ano, independente do mês de assinatura do contrato de locação.

**8.2** O valor do rateio (portaria, zeladoria, água e luz externa) será sempre proporcional a área locada, será reajustado anualmente, no início do ano ou quando necessário para o bom funcionamento da área comum. Essas despesas estarão sempre disponíveis na Administração, com total transparência para todo e qualquer inquilino.

**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: Banco Bradesco S/A – Agência 3202-6, Conta 494.653-7.

**10. RECURSOS:** Os recursos destinados ao atendimento das despesas previstas neste instrumento correrão, neste exercício, a conta da seguinte dotação orçamentária: programa de trabalho 02.122.0422.4430.1438, natureza da despesa 3.3.90.39, fonte 0124000000, Nota de Empenho nº 2019NE002129, emitida em 19/09/2019, no valor de R\$ 12.960,00 (doze mil, novecentos e sessenta reais) para os meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2019.

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

**11. ESTADO DO IMÓVEL:** Atestado pelo departamento competente, conforme Laudo de Avaliação nº 09/2019, da Diretoria de Engenharia e Arquitetura – DEA (id 0510060).

**12. BENFEITORIAS:** O LOCADOR, de logo, autoriza o LOCATÁRIO a fazer modificações ou benfeitorias no imóvel, caso sejam necessárias, devendo ser fundamentadas.

**12.1.** As benfeitorias necessárias serão realizadas pelo LOCADOR, em até 30 (trinta) dias da notificação do LOCATÁRIO e só após esse prazo sem que o LOCADOR tenha tomado as providências, o LOCATÁRIO poderá realizar diretamente e cobrar ao LOCADOR.

**12.2.** 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.



**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**Tribunal de Justiça**

**12.3.** Toda e qualquer alteração da configuração da divisão física atual do imóvel, só poderá ser modificada com autorização do LOCADOR e desde que possível de adequação perante os Bombeiros, cujo pedido de regularização caberá exclusivamente ao LOCATÁRIO. O projeto atual, aprovado pelo corpo de bombeiros nº 153210000069/16, contempla 1 extintor, 1 detector de fumaça, e 1 acionador. Em caso de alteração de layout, divisórias, poderá haver necessidade de adequação que deverá ser realizada pelo **LOCATARIO**.

**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 pelo período de 90 (noventa) dias previsto na lei de desocupação.

**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.

**15. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Por força do edital de Chamamento Público nº 02/2019 (id 0487231), que resultou no Processo Administrativo SEI nº 00021229-4.2019.8.17.8017 (PE INTEGRADO Nº 0172.2019.CPL.DL.0057.TJPE.FERM-PJ; Processo Licitatório LICON -TCE Nº 126/2019; Parecer CJ (ID 0540898), Dispensa de Licitação Nº 057/2019-CPL, Parecer nº 046/2019 – CPL, Decisão de ratificação publicada no DJe de 16/09/2019, Edição 171/2019, pg. 15/16.

**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.

Contrato referente ao Proc. Administrativo SEI nº00021229-43.2019.8.17.8017 – Contrato de Locação – Dispensa de Licitação



**ESTADO DE PERNAMBUCO  
PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal de Justiça**

**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, 16 de outubro de 2019.

*Queminto de Oliveira*  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO  
LOCATÁRIO**

*Nicole Siqueira Araújo*  
**TOPAZIO ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES S/A  
Sra. Nicole Ribeiro Siqueira Araújo  
LOCADOR**

**TESTEMUNHAS:**

1. *[Assinatura]* (CPF 610.767.754-20)  
2. *[Assinatura]* (CPF 688.390.994-49)