

SEI me 00026077-46.2019.8.17  
8017

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-1000000000/CONSULTORIA JURIDI-  
1200000000/ASSESSORIA JURIDIC-1200003000**

CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 006 /2020-TJPE, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO PERNAMBUCO**, E, DO OUTRO LADO, **TECLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, NOS TERMOS DA LEI Nº 12.744/2012, LEI Nº 8.245/1991 E LEI FEDERAL Nº 8.666/1993, 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, 12.744/2012 e, subsidiariamente, pela Lei nº 8.666/93.

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

## 2. PARTES

2.1 **TECLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.824.478/0001-97, representada, neste ato, pelo Sr. Elpídio Martins Neto, portador da Carteira de Identidade nº 532.123 SDS-PE e do CPF nº 002.470.574-87.

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 para funcionamento da **DIRETORIA DE SAÚDE E PERÍCIA MÉDICA do TJPE**, situado na Avenida Abdias de Carvalho, 1.111 – Prado – Recife, Centro Empresarial Recife, com área construída total 1.436,95m<sup>2</sup> distribuídas entre os 5º e 1º pavimentos, da seguinte forma, o 5º pavimento (total) e o 1º andar, as salas 101, 102, 103 e 105, devendo o aludido imóvel ser reformado/construído com características

21/01/2020 18:00

específicas, às expensas do LOCADOR, para atendimento das necessidades e conforme especificações apresentadas pelo LOCATÁRIO, vide Termo de Referência Id 0545112, Parecer Técnico Id 0585973 e 0632936, Laudo Técnico de Avaliação Id 0585974 e demais documentos constantes dos autos do PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 00026077-46.2019.8.17.8017-CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 03/2019-CPL.

**3.1.** O conjunto locado integra o edifício comercial “Centro Empresarial Recife”, de forma que LOCATÁRIO fica obrigado a cumprir as disposições constantes no REGULAMENTO DO CENTRO EMPRESARIAL RECIFE, no que não contrariar o presente instrumento e Termo de Referência correspondente.

**3.1.1.** Está ciente o LOCADOR da necessidade de utilização de compressor de grande monta pela Diretoria de Saúde, que produz ruído acentuado, bem como da produção de lixo contaminado, oriundo dos atendimentos de saúde próprios daquela Diretoria, que deverá ser recolhido pelo LOCATÁRIO.

**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 DA DIRETORIA DE SAÚDE E PERÍCIA MÉDICA DO TJPE, 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 como 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 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.

**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 90 (noventa) dias 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 pelo LOCATÁRIO.

**7. PREÇO:** O valor mensal da presente locação é de R\$ 91.821,10 (noventa e um mil, oitocentos e vinte e um reais e dez centavos), mensais, que totaliza uma quantia anual de R\$ 1.101.853,20 (um milhão cento e um mil, oitocentos e cinquenta e três reais e vinte centavos)

**7.1** Correrá por conta do LOCATÁRIO 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). No tocante às taxas extraordinárias de condomínio, se houver, serão de responsabilidade do LOCADOR.

**7.2** Correrá por conta do LOCATÁRIO o pagamento das despesas de água, energia elétrica, internet, telefonia, limpeza, bem como os custos de manutenção de todos os equipamentos instalados pelo

LOCADOR.

**Parágrafo Único:** A garantia dos equipamentos mencionados na Cláusula 7.2 é de inteira responsabilidade dos seus respectivos fornecedores.

**7.3** Quanto à disposição dos resíduos da Diretoria de Saúde e Perícia Médica do TJPE, o material deverá ser recolhido pelo LOCATÁRIO.

**7.4** Os efeitos financeiros do presente 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 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 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, através de nota de empenho, mediante depósito bancário na conta corrente do LOCADOR.

9.1. Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos da Cláusula 9, estarão sujeitos a: a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e b) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste dos aluguéis estabelecido na Cláusula 8.

**10. RECURSOS:** Os recursos destinados ao atendimento das despesas previstas neste instrumento correrão, neste exercício, a conta da seguinte dotação orçamentária: a Locação de imóvel destinado à Junta Médica Oficial e Diretoria de Saúde, no projeto nº 15159, ação 4430, subação 1439 (A597), rubrica 3.3.90.39, fonte 0124000000, no valor de R\$ 91.821,10 x 11 (fev a dez/2020) = R\$ 1.010.032,10. 2021: R\$ 91.821,10, cuja dotação orçamentária e programação financeira serão liberadas com o advento da LOA 2020.

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

**11. ESTADO DO IMÓVEL:** Atestado pelo departamento competente, conforme Parecer Técnico nº 49/2019 (ID 0585973), Laudo de Avaliação nº 019/2019 (Id 0585974) c/c Parecer Técnico da nº 56/2019 (ID 0632936), todos 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 aprovada 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.

21/01/2020 18:0

**12.3** Se as benfeitorias danificarem, de qualquer modo, a estrutura do imóvel, o LOCATÁRIO deverá as perdas e danos correspondentes ao LOCADOR. Também é de exclusiva responsabilidade do LOCATÁRIO qualquer dano que venha a ser causado a terceiros em decorrência da obra.

**12.4** As adaptações e benfeitorias implementadas pelo LOCADOR, bem como os equipamentos instalados e materiais utilizados na obra, visando o atendimento das necessidades de uso do LOCATÁRIO, não poderão ser removidas ao término do Contrato, nem serão passíveis de indenização.

**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 do 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.

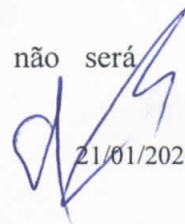
**14.1** Caso o LOCATÁRIO denuncie o Contrato antes da expiração do prazo previsto na Cláusula 6 ou a locação seja rescindida pelo LOCADOR em virtude do descumprimento das obrigações contratuais por parte do LOCATÁRIO, o LOCATÁRIO deverá pagar, a título de perdas e danos pré-fixados, valor correspondente a 24 (vinte e quatro) aluguéis, observado o limite máximo constante no 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. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:** Por força do edital de Chamamento Público nº 03/2019 (Id 0551986), que resultou no PROCESSO ADMINISTRATIVO SEI Nº 00026077-46.2019.8.17.8017 (PE INTEGRADO Nº 0279.2019.CPL.DL.0095.TJPE.FERM-PJ; Processo Licitatório LICON -TCE Nº 204/2019; Parecer CJ (ID 0673396), Dispensa de Licitação Nº 095/2019-CPL, Parecer nº 079/2019 – CPL, Decisão de ratificação publicada no DJe de 09/01/2020, Edição 06/2020, pág. 7.

**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



21/01/2020 18:0

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, 01 de janeiro de 2020.

*Adalberto de Oliveira Melo*

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO (LOCATÁRIO)**

**Des. Adalberto de Oliveira Melo**

**Presidente**



**TECLA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A (LOCADOR)**

**Sr. Elpídio Martins Neto**

**TESTEMUNHAS:**

- 1 - Frederson F. de Mendonça Filho CPF: 064.590.254-36
- 2 - Alana / Silva CPF: 056.995.754-05