



Proc. nº 1163/13-CJ

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

**CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 072/2019-TJPE**, QUE ENTRE SI CELEBRAM, DE UM LADO, O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO PERNAMBUCO**, E, DO OUTRO LADO, A EMPRESA **RIO AVE IMÓVEIS LTDA**, EM FACE DA **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 029/2019-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**
- 1.2.** Regime Jurídico: Locação de imóvel 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: RIO AVE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 10.729.661/0001-06, representada, neste ato, pelo Sr. **Alberto Ferreira da Costa Júnior**, portador do RG nº 3.966.404 e inscrito no CPF sob o nº 818.874.504-91.

**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 880.925 – SSP/PE e do CPF nº 051.466.234-49.

**3. OBJETO:** Constitui objeto do presente contrato a locação dos pavimentos 5º, 6º e 7º, correspondendo a uma área total construída de **3.378, 54m²** e área útil/privativa total de **1.921,28m²**, bem como 42 (quarenta e duas) vagas de estacionamento, do imóvel situado na Rua Cento e Sessenta e Três, nº 226, Torre Aníbal Cardoso, Cidade Garapú, Cabo de Santo Agostinho/PE, identificado conforme escritura pública parte integrante e inseparável deste instrumento.

**3.1.** O LOCADOR realizará as suas expensas às adequações necessárias no imóvel, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da assinatura desse instrumento, em função do atendimento às especificações técnicas exigidas pelo LOCATÁRIO, tudo conforme Termo de Referência e Caderno de Especificações, bem como layout desenvolvido e entregue ao LOCADOR.

*Adalberto de Oliveira Melo*



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

**3.2.** Em caso de não cumprimento do prazo estabelecido no subitem anterior, ficará o LOCADOR obrigado a pagar uma multa moratória no percentual de 0,1% (zero vírgula um por cento) ao dia de atraso do valor anual.

**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, para abrigar Unidade Judiciária Cível, 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, 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, a partir do momento em que o LOCATÁRIO for imitido na posse do referido imóvel, considerando a reforma de adaptação a cargo do LOCADOR, tendo eficácia legal com 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 é de **R\$ 96.000,00** (noventa e seis mil reais).

**7.1** Correrá por conta do LOCATÁRIO o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, taxa de foro, devida ao Patrimônio da União, taxas ordinárias e extraordinárias de condomínio, taxas de consumo de água e utilização de esgotos, energia elétrica, taxas de prevenção de incêndio e demais taxas, impostos, e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, sejam tributos de qualquer natureza. Os comprovantes das taxas e impostos, devidamente quitados, serão apresentados ao LOCADOR, no mês seguinte ao respectivo vencimento.

**7.2.** O pagamento da presente locação somente será exigido a partir da entrega das chaves do imóvel e a partir do momento em que o LOCATÁRIO for imitido na posse do referido imóvel, considerando a reforma de adaptação a cargo do LOCADOR.

**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,

*Luiz Roberto de Oliveira Neto*





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

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 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\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais), conforme Nota de Empenho nº 2019NE001858, emitida em 13/08/2019.

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

**11. ESTADO DO IMÓVEL:** Atestado pelo departamento competente, conforme Relatório de Vistoria nº 023/2019-DEA, emitido em 28/05/2019 (Id. nº 0461861) e sua complementação, em 09/08/2019 (Id. nº 513523), bem como pelo Laudo de Avaliação nº 008/2019-DEA, em 02/07/2019, ambos elaborados pela da Diretoria de Engenharia e Arquitetura - DEA.

**12. BENFEITORIAS:** O LOCATÁRIO poderá fazer modificações ou benfeitorias no imóvel, caso sejam necessárias, mediante autorização do LOCADOR, se forem úteis ou voluptuárias. As benfeitorias úteis e necessárias introduzidas pelo locatário permitem o exercício do direito de retenção, desde que possível de serem retiradas (art. 578 do Código Civil). Nesse caso, tais benfeitorias não serão incorporadas ao imóvel. As benfeitorias voluptuárias poderão 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.

*Amilton de Oliveira Neto*



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

**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 de o 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 60 (sessenta) dias de antecedência, poderá denunciar o término do presente contrato, se assim lhe convier.

**14.1** Na hipótese de rescisão antecipada, ocorrida durante os primeiros 36 (trinta e seis) meses, independente da motivação, salvo decorrente de força maior e caso fortuito (art. 393 do Código Civil), ficará o **LOCATÁRIO** responsável pelo ressarcimento dos custos despendidos pelo **LOCADOR**, quanto ao investimento realizado no imóvel, mediante comprovação, em função do atendimento às especificações técnicas exigidas pelo **LOCATÁRIO**, tudo conforme Termo de Referência e Caderno de Especificações Técnicas, bem como layout desenvolvido e entregue ao **LOCADOR**.

**14.2.** Na hipótese de não cumprimento do prazo estabelecido no subitem 3.1, o **LOCATÁRIO** poderá rescindir o presente instrumento após transcorrido o lapso temporal de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura deste contrato.

**15. DO PROCEDIMENTO DE LICITAÇÃO:** Por força do disposto no art. 25, *caput*, da Lei Federal nº 8.666/93 e entendimento do TCU (Acórdão nº 1.273/2018-Plenário e Acórdão nº 5.244/2017-1ª Câmara) e da AGU (Parecer nº 92/2017/DECOR/CGU/AGU), a presente licitação foi considerada inexigível, por inviabilidade de competição (Inexigibilidade de Licitação nº 029/2019-CPL), conforme Parecer nº 039/2019-CPL, da Comissão Permanente de Licitação (LICON TCE/PE Nº 084/2019), e Pareceres de Id. nº 0507521/2019 e Id nº 0513733/2219/2019-CJ, da Consultoria Jurídica, nos autos do Processo nº 0021290-97.2019.8.17.8017 (Proc. nº 1163/2019-CJ) e PE INTEGRADO Nº 0115.2019.CPL.PE.0054.TJPE, consoante ratificação publicada no Diário de Justiça Eletrônico nº 146, de 12/08/2019, págs. 66/67.

**15. 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  
Processo nº 00021290-97.2019.8.17.8017 (Proc. nº 1163/2019-CJ)

*Assinatura manuscrita*





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

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 provocadas da presente inexigibilidade de licitação (art. 25, *caput*, da Lei Federal nº 8.666/1993).

**16. 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.

**17. 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, 30 de agosto de 2019.

*Adalberto de Oliveira Melo*  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO**  
Desembargador Adalberto de Oliveira Melo  
Locatário

*Alberto Ferreira da Costa Júnior*  
**RIO AVE IMÓVEIS LTDA**  
Alberto Ferreira da Costa Júnior  
Locador

**TESTEMUNHAS:**

*Carla Manuella Pontes Taveira*  
\_\_\_\_\_  
*Eric Barbosa da Silva*  
\_\_\_\_\_  
*Junilson - 610.767.754-20*  
\_\_\_\_\_

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE PERNAMBUCO**

8º TABELIONATO DE NOTAS DO RECIFE  
Havildo de Figueiredo Andrade de Oliveira Filho  
Tabelião Público

Reconheço a(s) firma(s) por semelhança de:  
[0018995] - ALBERTO FERREIRA DA COSTA JÚNIOR  
[0198764] - CARLA MANUELLA PONTES TAVEIRA  
Recife, 22 de Agosto de 2019 - Em test. da verdade.  
ERIC BARBOSA DA SILVA  
Emel.: R\$ 8,42; TSNR: 1,60; FERC: 0,80; FERM: 0,00; FUNSEG:  
0,16; ISS: 0,40; Total: 8,82  
Selo digital 0073783-UFPE-08201909-04016e  
0073783-GAN08201909-04017

Fone: (81) 3073-0800  
[www.tabelionatofigueiredo.com.br](http://www.tabelionatofigueiredo.com.br)

Consulte Autenticidade em: [www.tjpe.jus.br/autenticidade](http://www.tjpe.jus.br/autenticidade)