



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE  
ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE  
JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ E A  
EMPRESA SATINVEST IMOBILIÁRIA E  
PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo  
Administrativo 8518300-37.2021.8.06.0000).**

**CT Nº 49/2021**

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**, com sede na Av. General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Bairro Cambéa, Fortaleza-CE, inscrito no CNPJ sob o número 09.444.530/0001-01, doravante denominado simplesmente de TJCE ou CONTRATANTE, neste ato representado pela sua Presidente, Maria Nailde Nogueira Pinheiro, e por seu Secretário de Administração e Infraestrutura, Pedro Ítalo Sampaio Girão, denominado simplesmente de TJCE ou LOCATÁRIO, e a empresa **SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com endereço na Avenida Santos Dumont, nº 1388, conj. 01, Bairro Aldeota, Fortaleza-CE, inscrita no CNPJ sob o número 12.454.526/0001-20, representado neste ato por sua bastante procuradora SJ ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., sociedade comercial com sede nesta Capital, na Av. Santos Dumont, 1388, CNPJ (MF) 06.534.445/0001-38, CRECI 350-J daqui por diante simplesmente denominado LOCADOR, têm, entre si, justo e acertado o presente contrato de locação de imóveis para fins não residenciais, mediante processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art.º 74, parágrafo 5º, da Lei nº 14.133/21, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo, descritas no presente.

**Cláusula Primeira - Da Fundamentação**

Fundamenta-se o presente Instrumento na proposta apresentada pela **SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.** datada de 08.11.2021, a qual passará a ser parte integrante deste Contrato, no Termo de Referência anexo único deste Instrumento, e nas disposições do art.º 74, parágrafo 5º, da Lei nº 14.133/21, e suas alterações, e no parecer da Consultoria Jurídica da Presidência do TJCE, aprovado pelo Exma. Sra. Desa. Presidente do TJCE.

**Cláusula Segunda - Do Objeto**

O Objeto deste Contrato consiste na **locação de 2 (dois) imóveis comerciais, situados na Rodovia**





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**BR 116, nº 2555, km 6, módulos 01/02 e 20/21, em Fortaleza/CE, a fim de sediar depósito de bens móveis e guarda de arquivo do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.**

**Cláusula Terceira - Das Obrigações do Locador**

- 3.1 Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 3.2 Apresentar Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período ou a critério da Administração;
- 3.3 Fornecer declaração comum, atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação; ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato;
- 3.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;
- 3.5 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 3.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 3.7 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 3.8 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 3.9 Pagar as taxas de administração imobiliária, se couber, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 3.10 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 3.11 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 3.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 3.13 Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;
- 3.14 Atender com presteza a solicitação do Gestor e do Fiscal do Contrato.

**Cláusula Quarta - Das Obrigações do Locatário**

- 4.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Contrato;





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

4.2 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.3 Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.7 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.8 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

4.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;

4.10 Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver), água e esgoto;

4.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.12 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

4.13 Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

4.14 Notificar o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção.

**Cláusula Quinta - Do Preço e das Condições de Pagamento**

5.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, o valor mensal de **R\$ 101.200,00** (cento e um mil e duzentos reais), com os seguintes descontos:

5.1.1 Da data da assinatura do contrato a fevereiro de 2022: Desconto de **R\$ 12.785,00** (doze mil e setecentos e oitenta e cinco reais);





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

5.1.2 De março de 2022 a novembro de 2022: Desconto de **R\$ 20.240,00** (vinte mil duzentos e quarenta reais);

5.1.3 De dezembro de 2022 à data do término do contrato: Desconto de **R\$ 5.060,00** (cinco mil e sessenta reais);

5.1.4 O valor mensal engloba as despesas de aluguel, IPTU, água, condomínio e seguro incêndio.

5.2 O imóvel terá cobertura do seguro durante todo o período de vigência da locação, salvo em caso de construção, demolição, reconstrução ou alteração estrutural do imóvel, bem como em qualquer tipo de obra, inclusive instalações e montagens.

5.3 O seguro de que trata o item 5.1.4 desta cláusula não inclui de forma alguma os móveis, utensílios ou outros objetos que se encontrarem dentro do imóvel, por ocasião do sinistro, devendo por isso a LOCATÁRIA fazer, por sua conta, o seguro de seus pertences.

5.4 Os pagamentos serão realizados através de compensação bancária da fatura até o 5º dia útil do mês subsequente ao da locação após a disponibilização do documento de cobrança por parte da LOCADORA. A fatura será atestada pela unidade recebedora juntamente à apresentação de certidões que comprovem a regularidade da empresa com o fisco Federal, Estadual e Municipal, FGTS, INSS e débitos trabalhistas. Os documentos de cobrança devem ser apresentados 15 dias antes do seu vencimento.

5.5 Constatada a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do TJCE.

5.6 Nenhum pagamento isentará o LOCADOR das suas responsabilidades e obrigações assumidas no contrato.

5.7 O Tribunal de Justiça do Ceará não se responsabiliza por qualquer despesa bancária, nem por qualquer outro pagamento não previsto neste Contrato.

5.8 O aluguel não pago na data apazada, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, ficará sujeito à multa de 1% (um por cento) e juros de mora de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso. Os demais encargos não pagos na data do vencimento sofrerão a multa prevista nas respectivas contas.

**Cláusula Sexta - Do Reajuste do Valor do Aluguel**

O valor do aluguel será reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado.

Fica estabelecido que o primeiro reajuste se dará a partir de 2023.





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**Cláusula Sétima - Dos Recursos Orçamentários**

Os recursos utilizados para a presente contratação correrão por conta da seguinte Dotação Orçamentária:

04200121.02.122.512.20539.15.33903900.2.70.00.1.20  
04200121.02.122.512.20539.15.33903900.6.70.00.1.20  
04200121.02.122.211.20009.15.33903900.2.70.00.1.20  
04200121.02.122.211.20009.15.33903900.6.70.00.1.20

**Cláusula Oitava - Da Vigência**

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado dentro do limite legal, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

8.2 Em caso de alienação do imóvel objeto da locação, este contrato permanecerá vigente até o seu término.

8.3 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

**Cláusula Nona - Das Penalidades**

9.1 Fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independente de qualquer formalidade. Fica entendido que se a rescisão for motivada pelo LOCATÁRIO, não perderá o LOCADOR, com a cobrança ou recebimento da multa, o direito de exigir do LOCATÁRIO o que lhe for devido pelos aluguéis.

9.2 O contrato, nos casos previstos na legislação, será cancelado pela Presidência do Tribunal de Justiça após formalização da Secretaria de Administração e Infraestrutura, sendo assegurado ao fornecedor o direito à ampla defesa e ao contraditório.

**Cláusula Décima - Da Rescisão do Contrato**

10.1 AO LOCATÁRIO poderá extinguir o Contrato decorrente da locação, sem qualquer





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, tudo nos termos dos itens 10.7 e 10.8 abaixo.

10.2 Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art.º 137 da Lei nº 14.133, de 2021, com exceção das previstas no inciso IV que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.3 Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos VIII e V do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

10.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará obrigada a pagar uma multa de 10% (dez por cento) em relação ao saldo de contrato mais pro rata die.

10.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido, sendo necessária uma prévia notificação. Ficará dispensada qualquer multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.6 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento, com antecedência de 90 (noventa) dias.

10.7 Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

10.8 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

**Cláusula Onze - Da Fiscalização**

11.1 O contrato será gerido pela GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA DO TJCE e fiscalizado por um ou mais servidores especialmente designados para esse fim, de acordo com o estabelecido no art. 117, da Lei nº 14.133/2021. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Judiciário ou de seus agentes e prepostos.

11.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

11.3 O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

11.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

11.5 Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, definindo as providências e os prazos para a realização das correções consideradas pertinentes.

11.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato, inerentes ao objeto do contrato, deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

11.7 As decisões e providências que ultrapassem a competência dos representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas necessárias.

11.8 A CONTRATADA deverá manter preposto, aceito pela CONTRATANTE, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la sempre que for necessário.

11.9 A CONTRATANTE comunicará por escrito à CONTRATADA as irregularidades encontradas na execução dos serviços, definindo as providências e os prazos para a realização das correções consideradas pertinentes.

**Cláusula Doze - Da Publicação**

O CONTRATANTE providenciará a publicação do extrato deste Contrato no Diário da Justiça do Estado do Ceará, na forma do parágrafo único do artigo 89 da Lei nº 14.133/21.

**Cláusula Treze - Dos Casos Omissos**

Os casos omissos neste Contrato serão resolvidos conforme os preceitos de Direito Público, aplicando-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

**Cláusula Quatorze - Do Foro**

Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza-CE, para dirimir qualquer dúvida oriunda da execução deste Instrumento em obediência ao que dispõe a Lei nº 14.133/21, e o art. 109, inciso I da Constituição Federal Brasileira de 1988, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, serão assinadas pelos





**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

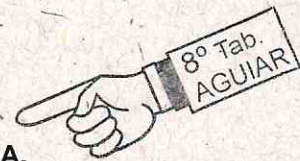
representantes das partes e pelas testemunhas.

Fortaleza/CE, 26 de novembro 2021.

**Maria Nailde Nogueira Pinheiro  
DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

**Pedro Ítalo Sampaio Girão  
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA DO TJCE CONTRATANTE**

*Maria Nailde Nogueira Pinheiro*  
**SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**



**TESTEMUNHAS:**

Nome:  
CPF:

Nome:  
CPF:

	Reconheço a(s) firma(s) de <i>JOSE DOUGLAS MOREIRA</i> <i>HILWY VIEIRA</i>
	Dou fé, Fortaleza-CE, em 26 NOV 2021 da verdade.
JOSE DOUGLAS MOREIRA Escrevente Autorizado	