



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 PLANOS TÉCNICOS DO BRASIL LTDA. (Processo Administrativo nº 8513827-08.2021.06.0000).

CT Nº 52/2021

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ, com sede na Av. General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Bairro Cambé, Fortaleza-CE, inscrito no CNPJ sob o número 09.444.530/0001-01, neste ato representado por sua Presidente, Desembargadora Maria Nailde Pinheiro Nogueira, e por seu Secretário de Administração e Infraestrutura, Pedro Ítalo Sampaio Girão, denominado simplesmente de TJCE ou LOCATÁRIO, e a empresa PLANOS TÉCNICOS DO BRASIL LTDA., com endereço na Rua São Paulo, nº1941, Bairro Jacarecanga, Fortaleza/CE, CEP.: 60.030-101, inscrita no CNPJ nº 07.309.68510001-00, neste ato representada pelo proprietário, Sr. JOÃO SOARES NETO, brasileiro, CPF Nº000.995.203-97 e RG Nº 2009009099632 SSP/CE, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza/CE, daqui por diante simplesmente denominado LOCADORA, têm, entre si, justo e acertado o presente contrato, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo, descritas no presente.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1 Fundamenta-se o presente Instrumento na proposta apresentada pela PLANOS TÉCNICOS DO BRASIL LTDA., datada de 19.10.2021, a qual passará a ser parte integrante deste Contrato, no Termo de Referência anexo único deste Instrumento, e nas disposições do art. 75, inciso V e § 5º, da Lei 14.133/21, e no parecer da Consultoria Jurídica da Presidência do TJCE, aprovado pela Exma. Sra. Desa. Presidente em 25.11.2021.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO

2.1 O Objeto deste Contrato consiste na locação de uma Área de Uso Comercial (ARCO), situado no Shopping Benfica que fica estabelecido à Av. Carapinima, 2200, Loja 234A, com 117 m², Bairro Benfica CEP 60.015-290, Fortaleza-Ce, destinado a sediar o 4º Juizado Especial Cível (JEC) da Comarca de Fortaleza.

CT Nº 52/2021



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

3.1 A entrega do imóvel, com as respectivas adequações físicas do espaço, dar-se-á em até 90 (noventa) dias corridos a partir da assinatura do contrato. Ao concluir as adequações físicas, a LOCADORA entregará a posse do imóvel à LOCATÁRIA mediante e assinatura do termo de entrega das chaves;

3.2 No Laudo de Avaliação, a ser realizado pela CONTRATANTE/LOCATÁRIO, apontará a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes;

3.3 A Área de Uso Comercial (ARCO), com objeto da locação do presente instrumento, será entregue ao LOCATÁRIO com estrutura de gesso (paredes), forro de gesso, instalações elétricas, iluminação (luminárias similares aos de uso do Shopping Benfica), climatização (incluindo aparelhos de ar condicionado), instalações de dados e de voz, conforme projetos arquitetônicos e layout, climatização, elétrico, incêndio, voz e dados entregues ao LOCADOR. Acordam as partes que a LOCADORA ficará isento da obrigação de adquirir todos os equipamentos mencionados nos projetos, exemplo, roteador, rack, switches, dentre outros.

3.4 Caberá ao LOCATÁRIO adquirir e instalar extintores, computadores, os mobiliários e demais serviços necessários para a instalação e funcionamento do Juizado Especial, inclusive a placa luminosa indicativa da 4.^a Unidade do Juizado Especial de Fortaleza e a placa de inauguração, tudo conforme disposto nas Normas Gerais Complementares dos Contratos Atípicos de Locação das Áreas de Uso Comercial (ARCOS) do Shopping Benfica, doravante denominado Normas Gerais.

3.5 Os projetos arquitetônicos e layout, climatização, iluminação, elétrico, incêndio, voz e dados, bem como os registros nos órgãos fiscalizadores competentes, são de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO.

3.6 Do ponto de vista estrutural, a sobrecarga na laje de piso não poderá ultrapassar a admissível de 400 kg/m² (quatrocentos quilogramas/força por metro quadrado), ficando, desde já, pactuado que qualquer alteração só poderá ser realizada após apresentação de projeto, que será analisado pelo departamento de engenharia calculista, sendo de responsabilidade do LOCATÁRIO todos os custos e ônus referentes às alterações aprovadas.

3.7 O LOCATÁRIO compromete-se a transferir para seu nome a conta de consumo de energia elétrica junto à Companhia Energética – ENEL, desde que disponibilizado pela LOCADORA a medição individualizada, sendo de responsabilidade da LOCADORA a ligação entre o MEDIDOR e QGBT (quadro geral de baixa tensão) interno do 4º JEC.

3.7.1 Acorda-se que caso a LOCADORA não disponibilize a medição individualizada, bem como a ligação entre o medido e o QGBT (quadro geral de baixa tensão) interno do 4º JEC tratada na subcláusula 3.7 do presente instrumento, arcará com a adimplemento do consumo de energia elétrica junto à Companhia Energética do Ceará- ENEL.

3.7.2 Ficará o LOCATÁRIO responsável pelo consumo de água e esgoto da loja, através do medidor da própria CAGECE, bem como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) da área locada.



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3.7.3 É de responsabilidade do LOCATÁRIO realizar a dedetização periódica do objeto da presente locação, o que ocorrerá mediante o exercício do serviço de uma empresa contratada.

3.7.4 A LOCADORA ficará obrigada a iniciar as adequações físicas e instalações previstas na Cláusula 3.3 do presente contrato de acordo com o projeto previamente aprovado, devendo após a conclusão da comentada obrigação, entregar as chaves ao LOCATÁRIO.

3.7.5 O LOCATÁRIO obriga-se a executar as obrigações previstas na Cláusula 3.4 do presente instrumento no prazo de 45 dias, contados da data do recebimento das chaves do imóvel, devendo concluir e abrir ao público o objeto da locação.

3.8 Fica acertada a disponibilização de 02 (duas) vagas de estacionamento gratuitas e mais 07 (sete) vagas ao custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) a diária, as quais serão utilizadas pelo(a) magistrado(a) e servidores do 4º JEC, a serem pagas mensalmente, conforme utilização pelos veículos credenciados junto à administradora do estacionamento.

3.8.1 A utilização das vagas pelos veículos credenciados dar-se-á em dias úteis, no intervalo semanal de segunda a sexta feira, ficando o acesso aos finais de semana e feriados sob às expensas do condutor do veículo.

3.9 A LOCATÁRIA se obriga a celebrar anualmente às suas expensas e junto à seguradora idônea, seguro contra roubo e incêndio abrangendo móveis, instalações, estoques, equipamentos e quaisquer outros objetos da ARCO locada, enviando uma cópia da apólice de seguro à LOCADORA.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL E FORMA DE PAGAMENTO

4.1 O valor básico mensal do aluguel será de R\$ 23.400,00 (vinte e três mil e quatrocentos reais).

4.1.1 Fica acordado o desconto de 100% (cem por cento) sobre o valor do aluguel durante a vigência do presente instrumento.

4.2 O valor mensal do condomínio será de R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos) reais, com vencimento a partir da entrega das chaves pela LOCADORA, o qual será reajustado, anualmente, pela variação do IGP-M(FGV) ou pelo índice oficial que venha a substituí-lo.

4.3 O valor mensal pelo uso do estacionamento, conforme Cláusula 3.8, será de até R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais), a serem pagos junto com a fatura do condomínio, de acordo com a utilização demonstrada por meio de relatório de controle de acesso dos veículos credenciados ao referido estacionamento.

4.3.1 O valor unitário da vaga de estacionamento será reajustado anualmente pela variação do IGP-M(FGV) ou pelo índice oficial que venha a substituí-lo, ficando o referido valor limitado ao custo unitário estabelecido da tabela geral de preços da administradora do estacionamento.

4.4 O valor anual do IPTU será de aproximadamente R\$ 1.780,47 (um mil setecentos e oitenta reais e quarenta e sete centavos), devendo a LOCADORA informar o valor exato, com pelo menos 15 dias de antecedência da data de vencimento do documento de arrecadação municipal emitido pelo órgão competente.



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

- 7.1 O prazo de vigência do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data de assinatura;
- 7.2 Em caso de alienação do imóvel objeto da locação, este contrato permanecerá vigente até o seu término.
- 7.3 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da data da conclusão das intervenções físicas a serem executadas pela LOCADORA.

CLÁUSULA OITAVA – DOS ENCARGOS DE MORA

- 8.1 O aluguel e/ou encargos devidos, não pagos até o décimo dia útil do mês subsequente ao vencido, ficarão sujeitos a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel, a título de multa moratória. Além da multa, o locatário pagará juros de 1% (um por cento) ao mês, mais a correção monetária que se verificar entre a data do vencimento e aquela em que for efetivado o pagamento.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

- 9.1 O presente Contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer aviso, notificação, ou interpelação Judicial ou extrajudicial, nos seguintes casos:
- a) por mútuo acordo;
 - b) em decorrência da prática de infração legal ou contratual;
 - c) em decorrência de falta de pagamento do aluguel e demais encargos;
 - d) para a realização de reparações urgentes, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
 - e) nos casos em que houver necessidade de adequação da infraestrutura do imóvel, em que se torne extremamente oneroso;
 - f) em decorrência de desapropriação, com a emissão do expropriante na posse do imóvel;
 - g) no caso de eventual venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação de pagamento do imóvel locado, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.
 - h) na ocorrência de eventos imprevisíveis devido às ações governamentais e/ou judiciais, por força maior ou caso fortuito;
 - i) inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, em qualquer dos casos dispostos na Lei 14.133/2021.
 - j) nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, dentre outros, o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensado de qualquer prévia notificação ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

9.2 Em qualquer dos casos de rescisão, caberá a LOCADORA receber pela utilização do imóvel, até sua efetiva entrega, mas NÃO haverá incidência de multa por rescisão antecipada, prevista no art. 4º da lei nº 8.245/1991.

9.3 O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue a LOCADORA por correio eletrônico oficial de ambas as partes, com antecedência de 90 (noventa) dias.

9.4 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.

9.5 A LOCADORA reconhece os direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

9.6 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 DEZ – DA FISCALIZAÇÃO

10.1 O contrato será gerido e fiscalizado pela GERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO DA COMARCA DE FORTALEZA no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

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

10.3 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.

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

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

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

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

10.8 A LOCADORA deverá manter preposto, aceito pelo LOCATÁRIO, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la sempre que for necessário.

10.9 A LOCADORA comunicará por escrito ao LOCATÁRIO as irregularidades encontradas na execução dos serviços, definindo as providências e os prazos para a realização das correções consideradas pertinentes.



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CLÁUSULA ONZE – DAS BENFEITORIAS

11.1 O LOCATÁRIO, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizado a fazer no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias necessárias aos seus serviços.

11.1.1 Fica acordado que é de responsabilidade da LOCADORA, a realização de reforma de acordo com os projetos arquitetônicos e de engenharia fornecidos pelo LOCATÁRIO.

11.1.2 Delibera-se que se outras alterações ou benfeitorias forem realizadas, com prévio consentimento por escrito da LOCADORA, integrarão o imóvel e não serão indenizadas ao locatário.

11.2 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, divisórias, lustres, luminárias, não poderão ser retiradas pelo locatário, exceto os tapetes, cofres e móveis, desde que não tenham sido afixadas em parede.

CLÁUSULA DOZE – DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CONTRATO

12.1 Integram o presente contrato os documentos abaixo que a LOCATÁRIA declara ter conhecimento e se obriga a cumprir:

12.1.1 As Normas Gerais Complementares dos Contratos Atípicos de Locação das Áreas de Uso Comercial do Shopping Benfica, Registro nº 309279 do cartório do 3º Registro de Títulos e Documentos de Fortaleza.

12.1.2 O Regimento Interno do Shopping Benfica, Registro nº 309280 do Cartório do 3º Registro de Títulos e Documentos de Fortaleza

CLÁUSULA TREZE – DA PUBLICAÇÃO

13.1 A LOCATÁRIA 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 QUATORZE – DOS CASOS OMISSOS

14.1 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 QUINZE – DO FORO

15.1 Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza, para dirimir qualquer dúvida oriunda da execução deste Instrumento em obediência ao que dispõe a Lei N.º 14.133/2021, e o art. 109, inciso I da Constituição Federal Brasileira de 1988, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



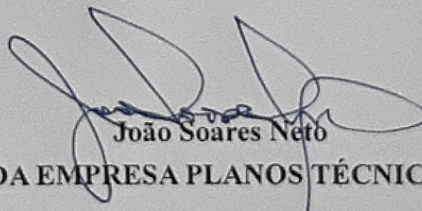
ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, serão assinadas pelos representantes das partes e pelas testemunhas.

Fortaleza/CE, 26 de novembro de 2021.

Desembargadora Maria Nailde Pinheiro Nogueira
PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

Pedro Italo Sampaio Girão
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA DO TJCE



João Soares Neto

REPRESENTANTE DA EMPRESA PLANOS TÉCNICOS DO BRASIL LTDA

TESTEMUNHAS:

.....

Nome:

CPF

.....

Nome:

CPF:



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANEXO ÚNICO
PROPOSTA DA EMPRESA

A

CT N° 52/2021



SHOPPING
Benfica

Bom é estar bem



Fortaleza, 19 de outubro de 2021.

Ao
Tribunal de Justiça do Estado do Ceará
Av. General Afonso Albuquerque Lima, SN
N/Capital

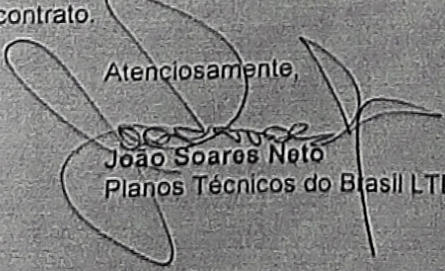
Exma. Sra. Desembargadora Presidente Maria Nailde Pinheiro Nogueira,

Cumprimentando-a cordialmente, é com grande satisfação que apresentamos a presente Carta de Intenções para a celebração de um contrato de locação de uma área no Shopping Benfica para a instalação de uma unidade de atendimento deste Egrégio Tribunal, nos termos à seguir:

Numeração da Loja	234A
Área Total Locada	117m ²
Valor do aluguel mensal	R\$ 23.400,00 (vinte e três mil e quatrocentos reais): 100% desconto.
Valor do condomínio mensal	R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais), reajustado anualmente.
IPTU anual	R\$ 1.780,47
Vagas Estacionamento	02 vagas gratuitas 07 vagas – Diária: R\$ 5,00 cada.
Obrigações da LOCADORA	- entregar o espaço com estrutura de gesso (paredes), forro de gesso, instalações elétricas, instalações de dados e de voz e aparelhos de ar condicionado.
Obrigações da LOCATÁRIA	- adquirir e instalar extintores, mobília, computadores e periféricos, placa luminosa e demais serviços necessários para a instalação e funcionamento da unidade de atendimento. - contribuição para execução de obras no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), a ser pago em 03 parcelas.

Aguardamos a resposta de V.S.^a a fim de que possamos avançar para a celebração do contrato.

Atenciosamente,


João Soares Neto
Planos Técnicos do Brasil LTDA