



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 N° 52/2021

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, 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 N° 52/2021







ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4.4.1 Eventuais ajustes na dotação orçamentária para pagamento da despesa relativa ao IPTU, serão realizados por meio de apostilamento ao presente instrumento contratual.

4.4.2 Fica acertado que o pagamento da despesa relativa ao IPTU do exercício fiscal do ano de 2021, será realizado em parcela proporcional aos meses remanescentes do corrente ano.

4.5 Os pagamentos serão realizados através de compensação bancária da fatura até o dia 5 (cinco) de cada mês, a qual deverá ser apresentada pela LOCADORA com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência da data de vencimento. 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.

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

4.7 Nenhum pagamento isentará a LOCADORA das suas responsabilidades e obrigações assumidas no contrato.

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

4.9. Pelas adequações físicas definidas na Cláusula 3.3, fica acertado o pagamento de uma contribuição única por parte do LOCATÁRIO, no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), mediante transferência eletrônica para a conta n.º 2096-6, agência n.º 1922, CNPJ: 07.309.685/0001-00, em nome de Planos Técnicos do Brasil, banco Caixa Econômica Federal, a ser paga em 03 (três) parcelas, conforme execução das adequações físicas, nos seguintes percentuais: a) 35% (trinta e cinco por cento) para a primeira parcela; b) 35% (trinta e cinco por cento) para a segunda parcela e; c) 30% (trinta por cento) para a terceira parcela.

**CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE DO VALOR DO ALUGUEL**

5.1 O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, de acordo com o índice fixado pelo Governo Federal para a locação não residencial, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado.

**CLÁUSULA SEXTA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS**

6.1 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



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.



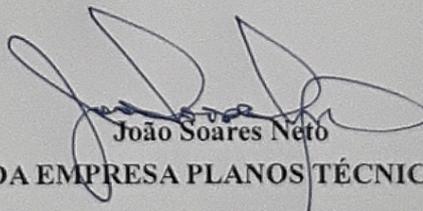
ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

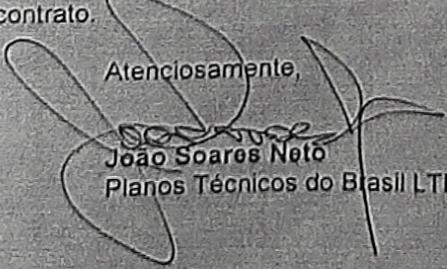
Exma. Sra. Desembargadora Presidente Maria Nailde Pinheiro Nogueira,

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 <sup>2</sup>
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.<sup>a</sup> a fim de que possamos avançar para a celebração do contrato.

Atenciosamente,

  
João Soares Neto  
Planos Técnicos do Brasil LTDA