

5-10
PA _____
FLS 419
ASS. *Araceli*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

PA 2015/12543

Nº 02/21 - LI

CONTRATO DE LOCAÇÃO PREDIAL URBANA, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DA BAHIA, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO E SERTANEJA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (EPP), NA FORMA ABAIXO:

O ESTADO DA BAHIA, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.937.032/0001-60, por intermédio do **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA**, órgão do Poder Judiciário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13100722/0001-60, com sede e foro nesta cidade do Salvador, Estado da Bahia, na Quinta Avenida, nº 560, Centro Administrativo da Bahia - CAB, representado pelo seu presidente Desembargador, **LOURIVAL ALMEIDA TRINDADE**, adiante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, **SERTANEJA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (EPP)**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o número 23.055.264/0001-48, com sede na Av. Rio Branco, nº 18, 1º Andar, Centro, do Município de Cândido Sales, neste ato representada por seu sócio-administrador, **ADILTON TEIXEIRA DO NASCIMENTO**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº.657.006.945-49, doravante denominada simplesmente **LOCADOR**, resolvem, tendo em vista o constante no **PA de nº TJ-ADM-2015/12543**, e de acordo com a Lei Estadual nº 9.433/05 e com a Lei Federal 8.666/93, e no que couber, com a Lei Federal 8.245/91 celebrar o presente contrato de locação de imóvel urbano, para fim não residencial, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Habilitada, com base no inciso VII do art. 59 da Lei Estadual nº 9.433, de 01 de março de 2005, mediante Dispensa de Licitação nº 39/21, editada no **Processo Administrativo nº TJ-ADM-2015/12543**, o **LOCADOR** promete ceder, como cedido está, mediante locação, o imóvel não residencial de sua propriedade, situado na Praça Moisés Felix dos Santos, nº 145, Centro, Cândido Sales, Bahia, destinado a instalação e funcionamento do Fórum da Comarca de Cândido Sales.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

PA 2015/12543

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

A locação vigorará pelo prazo de **24 (vinte e quatro) meses**, contados a partir da data da assinatura deste Contrato, admitida a sua prorrogação, desde que firmado termo contratual aditivo e condicionado este, nos exercícios subsequentes, à existência de dotação orçamentária própria.

Parágrafo Primeiro: O **CONTRATANTE** poderá, a qualquer tempo ao longo da vigência do presente instrumento, rescindir unilateralmente o presente contrato, desde que manifeste expressamente e por escrito sua intenção de fazê-lo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: Em caso de devolução espontânea e antecipada do imóvel por parte do **LOCATÁRIO** estará o mesmo desobrigado quanto ao pagamento de qualquer valor, seja a título de multa ou indenização, em especial aquela prevista no art. 4º da Lei Federal nº. 8.245/91.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL

O aluguel mensal, no importe de **R\$ 9.024,74 (nove mil, vinte e quatro reais e setenta e quatro centavos)** que será pago ao **LOCADOR** até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário a ser procedido em conta-corrente bancária, de sua titularidade e por ele previamente indicada.

Parágrafo único: Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem administrativa, não se configurará mora do **LOCATÁRIO** nos 02 (dois) primeiros meses do exercício financeiro, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o terceiro mês do exercício financeiro.

CLÁUSULA QUARTA – DOS REAJUSTES

Considerando a vigência do presente ajuste, por um prazo inicial de 24 (vinte e quatro) meses, acordam as partes que o locativo mensal, poderá ser reajustado após o decurso sucessivo de cada período de 12 (doze) meses, a contar da assinatura do presente instrumento, e de acordo com a negociação entre si estabelecida, observando-se como limite máximo, a variação do IGP-M, verificada nos 12 (doze) meses anteriores ou, o que determinar, à época, a legislação pertinente.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

PA 2015/12543

Parágrafo Único: O período a ser considerado para verificação da variação ocorrida no indexador pactuado terá como termo inicial o dia da assinatura do Contrato e como termo final o dia imediatamente anterior ao do seu aniversário, perfazendo o total de 12 (doze) meses.

CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa total com aluguéis estimada para o presente instrumento, considerado o período de vigência de **24 (vinte e quatro) meses**, de **R\$ 216.593,76 (duzentos e dezesseis mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos)** sendo o valor de **R\$ 18.049,48 (dezoito mil, quarenta e nove reais, quarenta e oito centavos)** para o presente exercício, que serão atendidos à conta da Unidade Orçamentária 02.04.101, Unidade Gestora 0137 – Cândido Sales, Atividade 4557, Elemento de Despesa 33.90.36, Sub-Elemento 36.03, Fonte 120, nos autos do **PA nº 2015/12543**. No exercício subsequente, o respectivo orçamento consignará dotação própria para atender a despesa.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES

Durante o período da locação, correrão por conta do **LOCATÁRIO** as despesas relativas ao consumo de água, energia elétrica, telefone ficando a cargo do **LOCADOR** todos os tributos que incidam sobre o imóvel, inclusive o IPTU.

Parágrafo primeiro: O **LOCADOR**, neste ato, autoriza previamente o **LOCATÁRIO** a proceder no imóvel locado, todas as modificações necessárias à perfeita adaptação do mesmo aos serviços que ali funcionarão, ficando, contudo, o **LOCATÁRIO** obrigado a, finda a locação, restituí-lo nas mesmas condições em que o recebeu, se assim solicitar ao **LOCADOR**.

Parágrafo segundo: Obriga-se o **LOCADOR**, em desejando vender ou alienar o imóvel ora locado, a notificar o **LOCATÁRIO**, a fim de que este exerça seu direito real de preferência, nos termos dos arts. 27 a 34 da Lei Federal nº. 8.245/91.

Parágrafo terceiro: Obriga-se ao **LOCADOR**, em caso de venda ou alienação do imóvel ora locado, denunciar ao comprador a existência deste instrumento, obrigando o novo proprietário ao cumprimento deste contrato em todas as suas condições e cláusulas.

CLÁUSULA SÉTIMA – REPAROS E BENFEITORIAS

O **LOCATÁRIO** deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação, para restituí-lo, quando findo ou rescindido o Contrato, no estado em que o recebeu,





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

PA 2015/12543



salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

Parágrafo primeiro: O **LOCATÁRIO** obriga-se a realizar no imóvel locado, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

Parágrafo segundo: O **LOCATÁRIO** poderá realizar obras de adaptação ou reforma no imóvel ora locado, caracterizadas como acessões ou benfeitorias necessárias ou úteis, com vistas à sua utilização, desde que previamente autorizadas pelo **LOCADOR**, ressalvadas aquelas caracterizadas como emergenciais, para corrigir defeitos/danos que coloquem em risco a integridade do imóvel ou de pessoas.

Parágrafo terceiro: Na impossibilidade de levantamento das acessões ou benfeitorias realizadas pelo **LOCATÁRIO** é devida a sua indenização, pelo **LOCADOR**, a ser efetivada mediante compensação nos aluguéis ainda no curso do presente contrato.

Parágrafo quarto: Na hipótese de não realização da compensação mencionada no parágrafo anterior, fica assegurado ao **LOCATÁRIO** o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização pelo **LOCADOR**, das acessões ou benfeitorias no imóvel.

Parágrafo quinto: As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo **LOCADOR**, quando por ela previamente autorizadas.

Parágrafo sexto: Finda a locação, será promovida vistoria no imóvel, de modo a verificar o seu estado de conservação e as alterações efetuadas pelo **LOCATÁRIO**, sua natureza e possibilidade de levantamento, necessidade de reparos de danos excedentes dos desgastes resultantes do uso normal, indenizações e compensações não enquadradas nos parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA OITAVA – DA SUBLOCAÇÃO

Sem prévio e escrito consentimento do **LOCADOR**, fica o **LOCATÁRIO** proibido de sublocar total ou parcialmente o imóvel ou, de qualquer modo, ceder ou transferir os direitos decorrentes da presente locação.

Parágrafo único: O presente Contrato obriga aos contratantes e todos os seus sucessores, a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros, obrigando o **LOCADOR** a fazer constar a existência do presente Contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o



PA _____
FLS 423
ASS. *Almeida*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

PA 2015/12543

imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA NONA - DA VISTORIA DO IMÓVEL

Fica facultado ao **LOCADOR** inspecionar o imóvel quando entender conveniente, respeitando o horário normal de funcionamento dos serviços executados pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

Considerar-se-á extinto ou rescindido o presente Contrato, independentemente de qualquer providência judicial ou extrajudicial, nos casos de incêndio, desmoração, desapropriação, subsequente inexistência de dotação orçamentária para custeio das despesas, ou motivo de força maior, ou, ainda, a critério do **LOCATÁRIO**, com prévia notificação ao **LOCADOR**, por escrito, com antecedência de 30 (trinta) dias, desde que justifique a natureza ou o interesse do Serviço Público. Em qualquer das hipóteses enunciadas, a extinção ou rescisão não importará em indenização, multa ou qualquer outro ônus para os contratantes.

Parágrafo único: Rescindir-se-á, também, este Contrato, na hipótese de infração de qualquer de suas cláusulas, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos porventura daí decorrentes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

No caso de incêndio ou de qualquer outro motivo de força maior que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, por parte do **LOCATÁRIO**, poderá este, alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações deste Contrato, obrigando-se o **LOCADOR** a prorrogar o prazo de locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;
- b) considerar rescindido o presente Contrato, sem que o **LOCADOR** assista o direito a qualquer indenização.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

PA 2015/12543

SEAD
PA _____
FLS 424
ASS: Manoel

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA – DO FORO

As partes contratantes elegem o foro da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, para solução de qualquer litígio decorrente da execução do presente contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem de pleno acordo com as cláusulas estipuladas, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.

Salvador, em 24 de janeiro de 2021

LOCATÁRIO:


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA
LOURIVAL ALMEIDA TRINDADE

LOCADOR:


SERTANEJA HOLDING PATRIMONIAL LTDA (EPP)
ADILTON TEIXEIRA DO NASCIMENTO
Sócio-administrador

TESTEMUNHAS:

- 1- 
CPF: 963.281.505-04
- 2- 
CPF: 004.264.615-06

