

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

.CONTRATO Nº 32/2024

CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANA, PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS, QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DA BAHIA, POR INTERMÉDIO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA, E FG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, 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 DO ESTADO 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 pela sua Presidente, **Desembargadora CYNTHIA MARIA PINA RESENDE**, adiante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, **FG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita sob o CNPJ o nº 34.631.900/0001-59, com sede na Av. Paulo Afonso, nº 22, Sala 102 D, Alto da Maravilha, Juazeiro/BA, pelo intermédio de seu procurador, Gilmar Gomes de Oliveira, brasileiro, portador do RG nº 518358437, SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 538.201.265-20, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**, tendo em vista o constante nos autos do Processo Administrativo nº **TJ-ADM-2023/17010 (SIGA)**, e de acordo com o artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, e no que couber, com a Lei Federal nº 8.245/91, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel urbano, para fim não residencial, de acordo com as seguintes cláusulas e condições:



TJADM202317010V01





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Habilitado no Processo Administrativo nº TJ-ADM-2023/17010, com base no inciso V, do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante Termo de Inexigibilidade de Licitação nº 45/24-DI, o **LOCADOR** promete ceder, mediante locação, o imóvel não residencial de sua propriedade, localizado na Rua Largo Alegre, nº 58, Bairro João XXIII, Juazeiro/BA, para instalação do Depósito Judicial de Juazeiro.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

A locação ora ajustada terá vigência de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da assinatura deste instrumento, admitida a sua prorrogação, desde que firmado termo contratual aditivo específico, condicionada sua respectiva assinatura à existência de dotação orçamentária própria nos exercícios subsequentes.

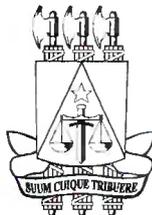
Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** poderá, a qualquer tempo ao longo da vigência do presente instrumento, rescindir unilateralmente o presente contrato, desde que denuncie expressamente e por escrito sua intenção de fazê-lo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo: Em caso de devolução espontânea e antecipada do imóvel por parte do **LOCATÁRIO**, ficará este inteiramente desobrigado quanto ao pagamento de quaisquer valores, seja a que título for, inclusive por eventual multa ou indenização de qualquer espécie ou motivação, em especial aquela prevista no art. 4º da Lei Federal nº. 8.245/91.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL

O **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** a importância de R\$ 4.977,83 (quatro mil novecentos e setenta e sete reais e oitenta e três reais) mensais, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário a ser procedido em conta-corrente bancária, de titularidade a ser previamente indicada pelo **LOCADOR** em até 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura deste instrumento.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

Parágrafo Primeiro: Em caso de omissão ou retardo por parte do **LOCADOR** quanto à apresentação dos dados bancários pertinentes ao pagamento dos locativos mensais aqui ajustados, não será admitida a cobrança de quaisquer encargos moratórios ao **LOCATÁRIO**, até a data da efetiva e comprovada oferta das informações.

Parágrafo Segundo: Em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos e de outras providências de ordem administrativa, não se configurará a eventual mora do **LOCATÁRIO** nos 03 (três) primeiros meses do exercício financeiro anual, ficando-lhe facultado pagar os aluguéis sem encargos moratórios até o final do primeiro triênio do respectivo período.

CLÁUSULA QUARTA – DOS REAJUSTES

Acordam as partes que o locativo mensal somente poderá ser reajustado monetariamente 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 INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor), verificada nos 12 (doze) meses anteriores ou, o que determinar, à época, a legislação pertinente.

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 financeira mensal decorrente da presente locação imobiliária será de R\$ 4.977,83 (quatro mil novecentos e setenta e sete reais e oitenta e três reais), contabilizando, assim, uma despesa total estimada, considerando o período de vigência contratual de 05 (cinco) anos, da ordem de R\$ 298.669,80 (duzentos e noventa e oito mil seiscentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos), a ser atendida mediante





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

recursos da Unidade Orçamentária 02.04.101, Unidade Gestora 38 - Juazeiro, Atividade 4557, Elemento de Despesa 33.90.39, Sub-Elemento 39.15, Fontes 113/ 120/ 313/ 320.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cabe ao **LOCATÁRIO**:

1. Empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento dos locativos mensais no prazo ajustado.
2. Publicar o extrato do contrato e de seus aditivos, se ocorrerem, no Diário da Justiça Eletrônico, órgão oficial de divulgação dos atos processuais e administrativos do Poder Judiciário Baiano, veiculado no site do PJBA, no endereço www.tjba.jus.br.
3. Indenizar o **LOCADOR** quanto aos custos eventualmente comprovados da contratação de uma apólice de seguro do imóvel contra danos físicos, com vigência igual ao prazo da locação e enquanto esta perdurar, contemplando cobertura de danos contra incêndio (inclusive decorrente de tumultos, greves e lockout), queda de raio, explosão, implosão, queda de aeronaves e fumaça, assim como danos elétricos e curto circuito.
4. Devolver o imóvel locado no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal ou modificações autorizados pelo **LOCADOR**, observando as condições do imóvel expostas nos relatórios de vistoria realizados antes da ocupação, ou indenizar o proprietário pelas benfeitorias eventualmente necessárias e efetivamente comprovadas, a fim de compensar a não devolução do imóvel no estado em que recebido.
5. Caberá ao **LOCATÁRIO**, por intermédio da Administração do Fórum da Comarca de Cândido Sales, a observância pelo fiel cumprimento das cláusulas deste contrato.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Cabe ao **LOCADOR**:

1. Assinar o termo de entrega das chaves emitido pelo **LOCATÁRIO**, quando da eventual restituição do imóvel locado.
2. Caso o **LOCADOR** não assine o termo de devolução das chaves ou não se manifeste, por escrito, até o 5º (quinto) dia útil a partir do recebimento da **COMUNICAÇÃO POR ESCRITO**, será considerado entregue o imóvel, inexistindo, a partir daquela data, quaisquer valores ou correções pendentes de pagamento ao **LOCADOR**, exceto aqueles inerentes à própria locação do imóvel.
3. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer eventuais alterações na titularidade da propriedade do imóvel locado, inclusive com a apresentação oportuna da documentação correspondente.
4. Garantir, em caso de alienação do imóvel durante a vigência deste contrato, que os novos adquirentes se obriguem a respeitar esta locação em todas as suas cláusulas e condições, inclusive prazo de vigência, cuidando o **LOCADOR** para que faça constar, na respectiva escritura de compra e venda, cláusula garantidora deste direito em favor do **LOCATÁRIO**, sob pena de vir a incorrer em infração contratual, sem prejuízo da apuração e consecutivo pagamento de eventuais perdas e danos suportados pelo **LOCATÁRIO**.
5. Manter, durante a vigência deste contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições aferidas quando da sua habilitação para contratar com a Administração Pública.
6. Custear as despesas atinentes ao IPTU do prédio locado.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

CLÁUSULA OITAVA – 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, 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 eventuais estragos a que der causa, desde que não provenientes do uso normal do imóvel.

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, 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 respectiva indenização pelo **LOCADOR**, a ser efetivada mediante compensação dos respectivos e comprovados valores dos aluguéis, quando e se ainda na vigência do presente contrato.

Parágrafo Quarto: Não realizada, por qualquer motivo, a compensação de que trata o parágrafo anterior, fica assegurado ao **LOCATÁRIO** o exercício do direito de retenção, até a efetiva indenização, pelo **LOCADOR**, das acessões ou benfeitorias introduzidas efetivamente no imóvel.

Parágrafo Quinto: As benfeitorias voluptuárias serão indenizadas pelo **LOCADOR**, quando por ele 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



TJADM202317010V01



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

parágrafos anteriores, devendo o respectivo laudo ser instruído com fotos de todo o imóvel e assinado pelos contratantes.

CLÁUSULA NONA – DA SUBLOCAÇÃO

Independentemente de anuência prévia ou posterior do **LOCADOR**, fica o **LOCATÁRIO** proibido de sublocar ou ceder 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 imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância com suas cláusulas pela outra parte.

CLÁUSULA DÉCIMA – 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 PRIMEIRA – DA CONFIDENCIALIDADE

As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações - em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis - repassadas em decorrência da execução do presente contrato, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento deste instrumento.

Parágrafo Primeiro: É vedada às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução do presente



Documento reconhecido pelo Tribunal de Justiça da Bahia e conferido com o documento original por: CONFERIDO POR: **MARCOS FERNANDO DE ALCANTARA**. Documento Nº: 1354225.28778519-5204 - Consulta à autenticidade em <http://www.tjba.jus.br/siga/consultapublica>



TJADM202317010V01



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

contrato, para finalidade distinta daquela do objeto pactuado, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

Parágrafo Segundo: Os dados pessoais dos contratantes devem ser armazenados pelo prazo necessário para cumprimento da legislação aplicável ao serviço, assegurando a prevenção à eventual tentativa de lavagem de dinheiro.

Parágrafo Terceiro: As partes responderão administrativa e judicialmente caso venham a agir de modo a causar danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução deste contrato, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

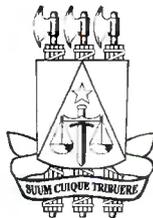
Parágrafo Quarto: O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação correspondente, aplicando e aprimorando as medidas de prevenção e proteção à segurança dos dados que manuseia, com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo **LOCATÁRIO**.

Parágrafo Quinto: O **LOCADOR** fica obrigado a comunicar ao **LOCATÁRIO**, em até 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais disponibilizados neste instrumento, assim como situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, devendo adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

Parágrafo Sexto: O **LOCADOR** se compromete a cumprir toda legislação aplicável à segurança da informação, privacidade e proteção de dados, devendo adotar as medidas necessárias e suficientes para, nos termos do art. 8º da LGPD, obter o consentimento prévio dos titulares para tratamento de seus dados, quando for o caso.

Parágrafo Sétimo: O **LOCADOR** responde solidariamente pelos danos causados pelo tratamento quando descumprir as obrigações da legislação de proteção de dados ou quando não tiver seguido as





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

instruções do **LOCATÁRIO**, salvo nos casos de exclusão previstos legalmente (art. 43 da Lei nº 13.709/2018).

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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**, neste caso com prévia notificação ao **LOCADOR**, por escrito e com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, desde que assim justifique a natureza ou o interesse do Serviço Público, não importando, em qualquer das hipóteses enunciadas, em direito à indenização, multa ou qualquer outro encargo para o **LOCATÁRIO**.

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 TERCEIRA – DO IMPEDIMENTO À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

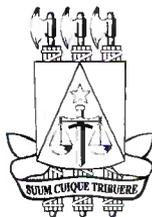
Em caso de incêndio, ou de qualquer outro motivo de força maior, que impeça a utilização parcial ou total do imóvel ora locado, poderá **LOCATÁRIO**, a seu critério, alternativamente:

- 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 ao **LOCADOR** assista o direito a qualquer indenização, seja a que título for.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

Conforme art. 117 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por um ou mais fiscais do contrato, os quais serão indicados oportunamente pela Administração.

Parágrafo Primeiro: O fiscal do contrato anotará, em registro próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

Parágrafo Segundo: O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

Parágrafo Terceiro: Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação resumida dos termos deste contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, com as testemunhas abaixo nomeadas, que declaram conhecer o seu inteiro conteúdo.



Salvador, em 16 de JULHO de 2024.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2023/17010

Locatário:

Cynthia Maria Pina Resende
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA

Desembargadora CYNTHIA MARIA PINA RESENDE

Presidente

Locador:

Gilmar Gomes de Oliveira
FG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
GILMAR GOMES DE OLIVEIRA

Locador

G.O.

Testemunhas:

KPPFP
CPF: 66768015-68
RG: 0525040069 SSP/BA

Dra. Keyla Cuneledes F. M. Brito
Juiz de Direito

Vanderley Andrade de Lacerda
CPF: 603.297.934-20
RG: 1.239.817-558-1B

Vanderley Andrade de Lacerda
Juiz de Direito

Alfonso Renato de S. S. S.
CPF: 094.022.145-73
RG: 14683954-40 SSP/BA

Erick Guilherme R. Sacramento
CPF: 094.187.555-56
RG: 21.506.839-46 SSP-BA

