

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2024/15144

.CONTRATO Nº 60/24

**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 LINDIVALDO PEREIRA DE SOUZA, 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 **LOCATÁRIO**, e, do outro lado, **LINDIVALDO PEREIRA DE SOUZA**, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº 001.920.965-75, portador do RG nº 597078521, residente e domiciliado na Rua Felix Batista, n. 19, Joaquim Romão, Jequié, Bahia, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista o constante no **Processo Administrativo nº TJ-ADM-2024/15144**, e de acordo com o artigo 74, inciso V da Lei 14.133/21, e no que couber, com a Lei Federal 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:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

Habilitado, com base no inciso V, do art. 74 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante Termo de Inexigibilidade de Licitação nº 70/24-DI, através do **Processo Administrativo nº TJ-ADM-2024/15144**, o **LOCADOR** promete ceder, mediante locação, imóvel situado na 4ª Travessa Argemiro Melo, nº130, bairro Joaquim Romão, Jequié - Bahia, e que possui cadastro Imobiliário Municipal sob o nº 01.01.111.90087.001, e registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jequié sob a matrícula 34.088 do Livro 2BBA, com o escopo de ser utilizado para abrigar o Depósito Judicial da Comarca de Jequié/BA.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA**

A locação vigorará pelo prazo de 36 (sessenta) 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 **LOCATÁRIO** poderá, a qualquer tempo ao longo da vigência do presente instrumento, rescindir unilateralmente o presente contrato, desde que



Documento reconhecido pelo Tribunal de Justiça da Bahia e conferido com o documento original por: CONFERIDO POR: ISA CRISTINA BEHRENS PINTO.  
Documento Nº: 1498998.30900500-5875 - Consulta à autenticidade em <http://www.tjba.jus.br/siga/consultapublica>



TJADM202415144V03



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2024/15144

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 **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** a importância de R\$ 3.686,61 (três mil seiscentos e oitenta e seis reais e sessenta e um centavos) mensais, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário a ser procedido em conta-corrente bancária, de sua titularidade 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 03 (três) 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

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 INPC, 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 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.

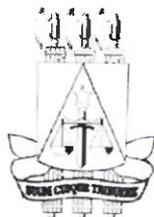
### CLÁUSULA QUINTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A despesa estimada com os aluguéis, para o presente exercício, será atendida à conta da Unidade Orçamentária 02.04.101, Unidade Gestora 037 — Jequié, Atividade 4557, Elemento de Despesa 33.90.36, Sub-Elemento 36.03, Fontes 113/ 120/ 313/ 320, conforme fl. 446 do Processo Administrativo TJ-ADM-2024/15144.

O valor global estimado para a Locação, considerado o período de vigência de 36 (trinta e seis) meses, será de R\$ 132.717,96 (cento e trinta e dois mil setecentos e dezessete reais e noventa e seis centavos).



TJADM202415144V03



## CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Cabe ao **LOCATÁRIO**:

Empenhar os recursos necessários, garantindo o pagamento da Nota Fiscal/Recibo no prazo devido.

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](http://www.tjba.jus.br).

Indenizar o **LOCADOR** quanto aos custos de seguro do imóvel, este que deve contemplar 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.

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 realizadas a fim de compensar a não devolução do imóvel no estado em que recebido.

Caberá ao **LOCATÁRIO**, por intermédio da Administração do Fórum da Comarca de Senhor do Bonfim, a observância pelo fiel cumprimento deste contrato.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Cabe ao **LOCADOR**:

Assinar o termo de entrega das chaves, emitido pelo **LOCATÁRIO**.

Receber o imóvel, após seu uso pelo **LOCATÁRIO**, assinando o termo de devolução das chaves, emitido pelo **LOCATÁRIO**.

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.

Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

Garantir, no 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, pelo que se obriga o **LOCADOR** a fazer constar, na respectiva escritura de compra e venda, cláusula garantidora deste direito em favor do **LOCATÁRIO**, sob pena de responder por infração contratual, independentemente de perdas e danos apurados em execução;





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2024/15144

Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação.

Custear todas as despesas de água e energia da área locada.

### 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.

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;

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.

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.

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.

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

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 NONA – DA SUBLOCAÇÃO

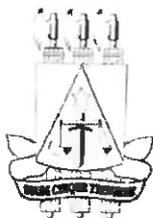
Independentemente de anuência prévia ou posterior do **LOCADOR**, fica o **LOCATÁRIO** autorizado a sublocar ou ceder total ou parcialmente o imóvel ou, de qualquer modo, ceder ou transferir os direitos decorrentes da presente locação.

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.



Documento reconhecido pelo Tribunal de Justiça da Bahia e conferido com o documento original por: CONFERIDO POR: ISA CRISTINA BEHRENS PINTO.  
Documento Nº: 1498998.30900500-5875 - Consulta à autenticidade em <http://www.tjba.jus.br/siga/consultapublica>





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2024/15144

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 entenderem conveniente, respeitando o horário normal de funcionamento dos serviços executados pelo **LOCATÁRIO**.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA CONFIDENCIALIDADE - Lei n. 13.709/2018

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 n. 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.

É vedada às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução do presente contrato, para finalidade distinta daquela do objeto pactuado, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

Os dados pessoais devem ser armazenados pelo prazo necessário para cumprimento de legislação aplicável ao serviço, especialmente prevenção à lavagem de dinheiro.

As partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução do contrato, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

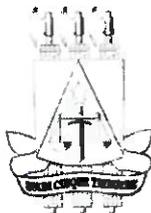
O **LOCADOR** declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação, aplicando e aprimorando as medidas de prevenção e proteção à segurança dos dados que manuseia, com o intuito de proteger os dados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

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

As partes têm conhecimento que as autorizações para tratamento de dados poderão ser revogadas, a qualquer momento, pela respectiva pessoa natural, mediante simples manifestação expressa, devendo as eventuais revogações de consentimento serem informadas uma a outra, a fim de que as devidas medidas sejam imediatamente adotadas.



TJADM202415144V03



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2024/15144

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

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 instruções do **LOCATÁRIO**, salvo nos casos de exclusão previstos legalmente (art. 43 da Lei n. 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, desmoronamento, desapropriação, subseqüente 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.

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

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) ou considerar rescindido o presente Contrato, sem que o **LOCADOR** assista o direito a qualquer indenização.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

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.

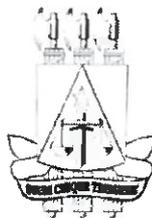
Conforme art. 117 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, a execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por um ou mais fiscais do contrato, os quais serão indicados oportunamente pela Administração.



Documento reconhecido pelo Tribunal de Justiça da Bahia e conferido com o documento original por: CONFERIDO POR: ISA CRISTINA BEHRENS PINTO.  
Documento Nº: 1498998.30900500-5875 - Consulta à autenticidade em <http://www.tjba.jus.br/siga/consultapublica>



TJADM202415144V03



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA

TJ-ADM-2024/15144

O fiscal do contrato anotarà 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.

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.

Caberá ao **LOCATÁRIO** providenciar, por sua conta, a publicação resumida do Contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), que é condição indispensável para a sua eficácia, conforme preceitua o art. 94 da Lei 14.133/2021.

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 11 de dezembro de 2024.

**Locatário:**

  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA

Desembargadora CYNTHIA MARIA PINA RESENDE

Presidente

**Locador:**



LINDIVALDO PEREIRA DE SOUZA

Proprietário

Testemunhas:



CPF: 97661422549

RG: 0681086050



CPF: 05644219519

RG: 1608620352





TJADM202415144V03

