



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
Pç. Nossa Senhora da Salete - Bairro Centro Cívico - CEP 80530-912 - Curitiba - PR - www.tjpr.jus.br

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 10228655 - SG-SLCC-CLCD-DSC

SEI!TJPR Nº 0142682-96.2023.8.16.6000
SEI!DOC Nº 10228655

TERMO DE REFERÊNCIA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

1.1. Trata-se de locação de imóvel para abrigar o Fórum de Ampére/PR

1.2. Especificações e características do(s) imóvel(s) pretendido(s):

a) Cidade: Ampére/PR;

b) Tipo de construção: vedações de alvenaria e estrutura de concreto;

c) Tipo do imóvel: imóvel para uso comercial ou de escritórios, preferencialmente de uso exclusivo para o TJPR, sem compartilhamento com outros órgãos;

d) Área do terreno: a área do terreno é irrelevante;

e) Área construída: área mínima construída de 620 m²;

f) Localização: considerar preferencialmente imóvel central;

g) Acessibilidades: Conforme normas e legislação vigentes. Se o imóvel não for acessível, deve estar apto a receber alterações que o torne acessível;

h) Benfeitorias: Toda a infraestrutura necessária ao bom funcionamento dos serviços, como, instalações hidráulica, elétrica e lógica, ar condicionado, sistema de segurança, sanitários, copa;

i) Destinação a ser dada ao imóvel: instalação de Fórum de Entrância Inicial com juízo único;

1.3. Indicação de imóveis que eventualmente atendam a necessidade, constando endereço, características e valor pretendido do aluguel, constam no SEI! 0142682-96.2023.8.16.6000

1.4. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado, salvo em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, uma vez que este compromete-se a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Justifica-se a presente contratação tendo em vista que o contrato de locação do imóvel que abriga

atualmente a referida unidade judiciária (Contrato nº 9294686 – SEI nº 0003537-25.2023.8.16.6000) teve o seu prazo de vigência encerrado no dia 31/12/2023, sem possibilidade de prorrogação. Assim, necessária a locação de outro imóvel para abrigar o Fórum da Comarca de Ampére para exercício das atividades judiciais, já que a obra de construção do novo Fórum está prevista para dezembro de 2024 (Cota 9864853).

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A presente contratação será processada por inexigibilidade de licitação, com fulcro no art. 74, V da Lei 14.133 de 2021 e no Decreto Judiciário 269 de 2022.

4. DA CONSULTA À SECRETARIA DE ESTADO

4.1. A consulta à Secretaria de Estado da Administração e da Previdência – Coordenadoria de Patrimônio do Estado (CPE/SEAP) foi realizada e retornou o seguinte: “não foram identificados imóveis desocupados do Estado do Paraná que atendam às necessidades especificadas” (doc. SEI nº 10178614)

5. DO VALOR DO ALUGUEL

5.1. O preço do aluguel deverá refletir o preço de mercado, devendo-se incluir, no(s) preço(s), todas as despesas que incidirem sobre o imóvel, tais como seguro, impostos, taxas, etc.

5.2. Conforme informado na Avaliação n.º 10191353 e ETP 10190804, a estimativa de valor para esta contratação é de R\$ 9.500 (nove mil e quinhentos reais).

5.3. O aluguel só começará a contar a partir da efetiva ocupação do imóvel.

5.4. O valor do aluguel inicialmente contratado poderá ser reajustado mediante prévia negociação entre as partes e nos termos delimitados no Contrato.

6. DO CONTRATO E DA VIGÊNCIA

6.1. As obrigações decorrentes da locação a ser firmada entre o Tribunal de Justiça e a CONTRATADA, serão formalizadas através de contrato, observando-se as condições estabelecidas neste Termo, nas normas vigentes, na proposta do LOCADOR do imóvel e na minuta contratual (Apêndice 1).

6.2. O Contrato terá vigência até a data de 31/12/2024, podendo ser prorrogado por conveniência da Administração Pública.

7. DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO

7.1. O proprietário do imóvel a ser locado pelo Tribunal de Justiça deverá apresentar toda a documentação de habilitação jurídica e inclusive que comprove sua regularidade fiscal e trabalhista, bem como a documentação do imóvel.

8. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. As obrigações das partes estão descritas na minuta contratual (Apêndice 1).

8.2. Outras obrigações poderão ser previstas às partes, a depender do caso concreto.

9. DAS PROVIDÊNCIAS PARA A ENTREGA DO IMÓVEL

9.1. Fica a cargo do LOCADOR as providências apontadas pela Secretaria de Infraestrutura do Tribunal de Justiça, observando-se as regras da Lei Federal nº 8.245/1991, do Decreto nº 930/2015 e da Minuta Contratual.

9.2. Apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato, o Laudo de Corpo de Bombeiros à Secretaria de Infraestrutura do Tribunal de Justiça, bem como apresentar a atualização desses laudos, certificados e alvarás sempre que necessário.

10. FORMA DE PAGAMENTO

10.1. A forma de pagamento está prevista na minuta contratual (Apêndice 1).

11. DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A Divisão de Gestão de Contratos de Bens e de Locações da Coordenadoria de Contratos e Convênios da Secretaria de Licitações, Contratos e Convênios será a responsável pela gestão contratual.

11.1.1. Unidade gestora: Divisão de Gestão de Contratos de Bens e Locações. Telefone: (41) 3250-6539. Usuário gestor: oportunamente designado no expediente SEI da contratação.

11.2. A fiscalização do Contrato de Locação será realizada pela Direção do Fórum e, nos prédios das unidades administrativas, pelo Síndico ou Síndica, quando houver, com o auxílio da unidade de apoio técnico da Secretaria de Infraestrutura quando necessário, que deverá acompanhar a execução do Contrato, verificando a relação entre as obrigações contratadas e as executadas (modo, forma e tempo) e adotar todas as providências que se fizerem necessárias para o perfeito cumprimento das obrigações pactuadas.

11.3. Unidade Fiscal: Secretaria do Cível, do Crime e do Distribuidor e Anexos do Juízo Único da Comarca de Ampére. Usuário fiscal: oportunamente designado no expediente SEI da contratação.

12. DAS PENALIDADES

12.1. As penalidades estão previstas na minuta contratual (Apêndice 1).

13. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

13.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária do Tribunal de Justiça, para o exercício financeiro de 2024, consignada sob a rubrica a ser informada pela SEF.

APÊNDICE 1

MINUTA CONTRATO DE LOCAÇÃO

Dispensa nº

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL FIRMADO ENTRE O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ E.....

□

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 77.821.841/0001-94, situado na Praça Nossa Senhora Salete, s/n., Centro Cívico, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representado por seu Presidente, DES....., doravante denominado LOCATÁRIO, e....., inscrita no CNPJ sob nº. e localizada na Rua, CEP

..... -PR, representada por, portador do RG e inscrito no CPF/MF sob nº, domiciliado na Rua, CEP, -PR, doravante denominada LOCADORA, têm justo e avençado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO nº, protocolo SEI, autorizado pela Decisão, em conformidade com as cláusulas e condições especificadas a seguir:

I - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel situado na-PR, com área construída de

1.2. O imóvel locado se destinará às atividades do Poder Judiciário do Estado do Paraná, especificamente para, podendo ser destinado a quaisquer setores que o Poder Judiciário do Estado do Paraná instalar no local.

II - DO PRAZO

2.1. A locação terá vigência de (.....) meses, contados a partir da assinatura do presente contrato.

2.2. O contrato poderá ser prorrogado, por prazo determinado, se houver interesse de ambas as partes.

2.2.1. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, a ser protocolada no Centro de Protocolo Judiciário e Arquivo Geral do Tribunal de Justiça – Divisão Protocolo Administrativo, com antecedência mínima de 01 (um) ano do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, implica presunção de aquiescência com a prorrogação.

2.3. O LOCATÁRIO poderá dar por finda a locação a qualquer tempo, mediante notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, independentemente de indenização, ressalvando-se o disposto nos Capítulos IX e X deste contrato.

2.4. A presente locação continuará em vigor em qualquer hipótese de transferência a terceiros, a qualquer título, de domínio ou posse do imóvel locado, conforme o disposto na Cláusula XIV deste instrumento.

III - DO VALOR

3.1. O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA, a título de aluguel, a importância mensal de R\$ (.....), a partir da efetiva entrega das chaves e viabilidade da ocupação do imóvel, nos termos do item 4.1.1 do presente.

3.1.1. O imóvel somente poderá ser ocupado pelo LOCATÁRIO quando a LOCADORA concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, conforme vistoria realizada pela(o)

3.1.2. O regime de execução do contrato é o de execução indireta, por preço global.

IV - DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

4.1. Os valores locatícios serão pagos mensalmente pelo LOCATÁRIO no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados da data da protocolização de pedido no Departamento de Gestão Documental – Divisão de Protocolo Administrativo, que será formulado pela LOCADORA, instruído com informações relativas ao mês de referência, recibo do valor respectivo e certidões negativas junto às Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, certidão de regularidade junto ao FGTS, Certidão negativa de débitos trabalhistas e Cadastro Informativo Estadual-CADIN.

4.1.1. O pagamento do aluguel somente será devido a partir da efetiva entrega das chaves ao Fiscal do contrato, da apresentação do Habite-se e do Laudo do Corpo de Bombeiros ao Gestor do Contrato, bem como após laudo circunstanciado de vistoria pelo, atestando a realização das adaptações e obras de responsabilidade da LOCADORA e a viabilidade de ocupação do imóvel.

4.1.2. Quando houver omissão da LOCADORA em solucionar os problemas no imóvel que sejam de sua obrigação, no prazo estipulado pelo, poderá ser suspenso o pagamento do aluguel, até o montante estimado para a adequação e decisão acerca de eventual compensação.[]

4.1.2. Havendo erro ou apresentação incompleta do documento de cobrança o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se novamente após a regularização.

4.1.3. Constatada a irregularidade fiscal, o LOCATÁRIO notificará a LOCADORA para regularização de sua situação fiscal e/ou apresentar a devida justificativa, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sob pena de abertura de procedimento administrativo para apuração de responsabilidade e aplicação das penalidades previstas na Cláusula XII deste contrato.

4.1.4. Para efeito do pagamento, a LOCADORA deverá protocolizar o pedido neste Tribunal, após o transcurso do mês de referência.

4.2. O aluguel será pago mensalmente pelo LOCATÁRIO, mediante depósito na instituição bancária informada pela LOCADORA.

4.2.1. Para efeito do contido no item 4.2, os comprovantes de depósito servirão como recibos de pagamentos.

4.3. Vencido o prazo estipulado no item 4.1., sem que o pagamento tenha sido realizado, incidirá a multa no índice de 2% (dois por cento) do valor do aluguel constante na cláusula correspondente.

4.3.1. Na hipótese do item 4.3, se a LOCADORA não se manifestar até o efetivo pagamento do aluguel (ou eventuais valores descritos no item 4.1.2) correspondente ao mês subsequente, ficará extinto o seu direito à cobrança de multa.

4.4. O pagamento do aluguel deverá observar as formalidades dispostas nas Cláusulas III, IV e IX deste instrumento.

4.5. Observadas as mesmas formalidades mencionadas no item anterior, o aluguel (e eventuais valores descritos no item 4.1.) correspondente ao último mês de locação será devido até a vistoria de devolução do imóvel, ocasião em que ocorrerá a entrega das chaves.

4.5.1. Eventual necessidade de reforma para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação com a devolução das chaves à Locadora.

4.6. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pelo do LOCATÁRIO, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel, nos termos do art. 4º do Decreto Judiciário nº 930/2015.

4.7. Caso o imóvel tenha despesas de condomínio, os valores relativos à área comum do imóvel (despesas condominiais ordinárias) serão pagos no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados da protocolização do pedido correspondente, a ser formulado pela LOCADORA, instruído com planilha demonstrativa de custos e com comprovantes discriminados das despesas (recibos e comprovantes de pagamento) da cota-parte correspondente à área utilizada pelo LOCATÁRIO.

4.7.1. Ocorrendo dúvida ou divergência relacionada à planilha demonstrativa e/ou aos comprovantes das despesas, o pagamento ficará pendente até que sejam apresentados, pela LOCADORA, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se após a regularização.

V - DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO

5.1. O valor do aluguel inicialmente contratado poderá ser reajustado mediante prévia negociação entre as partes, observados os preços praticados no mercado, bem como, a periodicidade mínima de 12 (doze) meses, contada da data da assinatura do contrato, tendo como limite máximo a variação do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.2. A prorrogação do contrato sem a solicitação de reajuste implicará preclusão do direito ao reajuste.

5.3. Também haverá a preclusão do direito ao reajuste se o pedido for formulado depois de extinto o contrato.

5.4. É vedada a aplicação cumulativa de índices relativos aos períodos em que tenham ocorrido a preclusão.

5.5. Para que o início da vigência do reajuste seja retroativo à data-base, a CONTRATADA deverá, de forma cumulativa, apresentar o requerimento até 30 dias corridos da data-base e até a realização da prorrogação do contrato ou extinção.

5.6. Caso a CONTRATADA formule o pedido após o prazo de 30 dias previsto no item 5.5 e antes da efetivação da prorrogação ou extinção do contrato, o início da vigência do reajuste será a data do protocolo.

5.7. Caso a CONTRATADA apresente o pedido após a efetivação da prorrogação ou extinção do contrato, o pleito será indeferido, com base no item 5.2 ou 5.3, conforme o caso.

5.8. O presente instrumento contratual poderá ser alterado, com as devidas justificativas, por acordo entre as partes, para restabelecer o equilíbrio inicialmente fixado entre os encargos da contratada e a retribuição da Administração, na hipótese em que sobrevierem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, mas de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado, ou, ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando álea econômica extraordinária e extracontratual, nos termos do art. 124, inc. II, alínea "d", da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.8.1. Para os fins descritos no item anterior, a LOCADORA deverá encaminhar requerimento por escrito, juntamente com documentos comprobatórios (laudo de avaliação elaborado de acordo com as normas técnicas pertinentes), os quais serão analisados pelo LOCATÁRIO.

5.8.2. O LOCATÁRIO terá o prazo não superior a 06 meses para apresentar a decisão referente ao pedido de reequilíbrio econômico e financeiro realizado pela LOCADORA.

5.8.3. O prazo referido no item anterior ficará suspenso enquanto a LOCADORA não cumprir os atos ou apresentar a documentação solicitada pelo LOCATÁRIO para a comprovação do alegado desequilíbrio.

VI - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. Caberá ao LOCATÁRIO, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 23 da Lei Federal n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato):

6.1.1. Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação.

6.1.2. Indenizar, finda a locação, os reparos para o que imóvel retorne ao seu estado do início da locação, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, observado o disposto neste contrato quanto à possibilidade de compensação com os valores referentes à indenização das benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO.

6.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba.

6.1.4. Efetuar, independentemente de autorização da LOCADORA, os reparos necessários, quando as avarias verificadas comprometerem a segurança das pessoas que transitam no prédio, podendo os valores correspondentes serem descontados do aluguel ou eventualmente compensado no caso do item 6.1.2.

6.1.5. Informar a LOCADORA, por escrito, a realização de toda e qualquer benfeitoria útil ou voluptuária, ficando a sua realização condicionada à autorização expressa, dispensada a autorização prévia para a realização de benfeitorias necessárias e instalação de ar-condicionado, desde que não afete a estrutura do imóvel.

6.1.5.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

6.1.5.1.1. Os valores correspondentes às indenizações mencionadas no item anterior deverão ser corrigidos, a contar do desembolso pelo LOCATÁRIO, pelo mesmo índice previsto para o reajuste do valor do aluguel.

6.1.5.2. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, finda a locação, podem ser levantadas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do art. 36 da Lei Federal 8.245/91.

6.1.6. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por usuários.

6.1.7. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA, dispensado o consentimento desta para a colocação de divisórias, redes e películas de proteção nas janelas, instalação de equipamentos de ar-condicionado e instalação de persianas.

6.1.7.1. O LOCATÁRIO poderá, nas partes externas do imóvel, afixar cartazes, letreiros, painéis ou luminosos, de modo a demonstrar sua atividade no local, desde que não danifique o imóvel e não afronte as diretrizes do Código de Postura Municipal ou legislação assemelhada.

6.1.8. Entregar à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, LOCATÁRIO.

6.1.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCADORA ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e horário.

6.1.10. Solicitar à Copel e à Sanepar, no início e no final do contrato, que seja ligada e desligada a energia elétrica e a água e esgoto do imóvel locado, bem como às demais companhias responsáveis, o desligamento de telefonia, dados, fibra ótica, etc.

6.1.11. Realizar as seguintes reformas e adaptações:

6.1.11.1. Instalação de aparelhos de ar-condicionado, conforme layout a ser confeccionado pela do TJPR;

6.1.11.2. Instalação de divisórias para eventual divisão de salas, conforme layout a ser confeccionado pela do LOCATÁRIO;

6.1.11.3. Instalação de persianas;

6.1.11.4. Fornecimento do mobiliário padrão e sob medida que se fizer necessário, conforme layout a ser confeccionado pela do TJPR.

VII - DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

7.1. Caberá a LOCADORA, além do cumprimento das obrigações especificadas no artigo 22 da Lei Federal n. 8.245/91:

7.1.1. Entregar o imóvel, após realizar às suas expensas, as adaptações/obras delineadas neste contrato e pelo, incluindo manutenção estrutural, adequação de elevadores às normas técnicas, reformas, acréscimos, divisões de espaços, infraestrutura de elétrica, inclusive aumento de carga da

edificação, adequação da entrada de energia, lógica, telefonia, iluminação, hidráulica, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, entre outras necessárias, de acordo com a especificidade do imóvel, as normas técnicas vigentes e a demanda do Locador, tudo conforme os documentos _____, que fazem parte do presente instrumento, de modo que a assinatura deste implica presunção de conhecimento e aceitação por parte da LOCADORA.

7.1.2. Providenciar a regularização do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros, à COPEL e a outros órgãos e concessionárias em função das adequações realizadas, com a apresentação ao Gestor do Contrato, no prazo de 60 (sessenta) dias da assinatura deste contrato (ou ao término das obras apontadas no item anterior), do Habite-se, Laudo de Corpo de Bombeiros, certificados e alvarás pertinentes.

7.1.3. Executar, durante a vigência do presente contrato, reforma e obras com vistas à sanar vícios ocultos, não constatáveis quando da vistoria realizada pelo do Locatário, bem como, de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à estrutura integral do imóvel, inclusive manutenção, reforma e adaptações dos elevadores, abrangendo todos os mecanismos para seu perfeito funcionamento, tais como, plataformas, casa de máquinas, painel de controle, cabine, cabos de sustentação, entre outros.

7.1.3.1. Sendo constatados problemas decorrentes do exposto no item anterior, estes deverão ser resolvidos pela LOCADORA e às suas expensas, no prazo indicado pelo do LOCATÁRIO.□□□

7.1.3.2. A comprovação por parte da LOCADOR de que o equipamento do elevador ou da plataforma instalados, reformados ou submetidos à manutenção, atendem às normas técnicas de acessibilidade, segurança, utilização e funcionamento pertinentes, deve ser feita por laudo emitido por profissional habilitado.□□□□□

7.1.3.3. Constatada a omissão da LOCADORA em solucionar o problema no prazo estipulado pelo, poderá ser suspenso o pagamento do aluguel, até o montante estimado para a adequação e a decisão acerca de eventual compensação.□

7.1.3.4. Excepcionalmente, o LOCATÁRIO, em situações devidamente justificadas, poderá executar diretamente, mediante prévia análise do Setor Técnico correspondente e com autorização da Autoridade Superior, as adequações necessárias que surjam no curso do Contrato, bem como a reforma, a manutenção e a adaptação dos elevadores, além de qualquer situação que coloque em risco a vida e a incolumidade das pessoas que frequentam a unidade em questão.

7.1.3.5. Ocorrendo qualquer situação prevista no item anterior, o Locatário poderá, a seu critério, realizar posteriormente a compensação do montante despendido a esse título com o valor do aluguel, podendo esta ser feita em parcelas e limitada a percentual negociado com a LOCADORA, excluindo o valor das benfeitorias que puderem ser retiradas, respeitando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, por tantos meses quantos bastem para a sua completa quitação.□□□□□

7.1.3.6. Caso não seja possível a retirada das benfeitorias, os valores despendidos para a realização das que forem necessárias, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, e para a realização das que forem úteis, desde que autorizadas pela LOCADORA, deverão ser corrigidos monetariamente pelo mesmo índice previsto contratualmente para o reajuste do aluguel, podendo ser compensados com os alugueres devidos e/ou com o valor necessário para a entrega do imóvel ao final da locação, salvo casos devidamente justificados e autorizados pela autoridade competente.□□

7.1.3.7. Caso não seja realizada a compensação total dos valores das benfeitorias na forma do item anterior, eventual saldo remanescente devido pela LOCADORA deverá ser devidamente adimplido quando do término da relação locatícia, mediante pagamento de guia emitida pelo□

7.1.4. Efetuar a cobrança dos valores dos aluguéis mensais, de acordo com o disposto na Cláusula correspondente deste instrumento.

7.1.5. Manter atualizados, perante o LOCATÁRIO, os dados bancários necessários para a efetivação dos pagamentos.

7.1.6. Pagar todos os tributos (inclusive o Imposto Predial Territorial Urbano), taxas (inclusive as taxas de Coleta de Lixo, taxa de Vigilância Sanitária, contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública) e demais tributos incidentes sobre o imóvel.

7.1.7. Contratar seguro de incêndio para o imóvel e efetuar o pagamento do respectivo prêmio, no prazo de até 30 dias da assinatura do contrato, bem como providenciar sua renovação durante toda a vigência do presente contrato, encaminhando cópia da renovação ao LOCATÁRIO, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação.

7.1.8. Manter-se regular perante os fiscos Federal, Estadual e Municipal, bem como a trabalhista e ao Cadastro Informativo Estadual (CADIN), durante todo o contrato.

7.1.9. Realizar as reformas e adaptações descritas na Cláusula correspondente deste contrato, no prazo nela estipulado.

7.1.10. Efetuar recargas e reparos necessários dos equipamentos de segurança e de proteção contra incêndios.

7.1.11. Indenizar o LOCATÁRIO pelos valores despendidos para a realização de benfeitorias necessárias por ele introduzidas, bem como as úteis, estas desde que autorizadas, nos termos do item 6.1.5.1 do Capítulo VI deste Contrato.

7.1.11.1. Os valores correspondentes às indenizações pelas benfeitorias, nos termos do item anterior, deverão ser corrigidos, a contar da data do desembolso pelo LOCATÁRIO, pelo mesmo índice previsto para o reajuste do valor do aluguel.

7.1.12. Providenciar a averbação do presente instrumento na referida matrícula, no prazo de 30 (trinta) dias a contar de sua assinatura.

VIII - DAS PROVIDÊNCIAS PARA A ENTREGA DO IMÓVEL

8.1. Ficam a cargo e às expensas da LOCADORA, as providências apontadas pelo do Tribunal de Justiça nos documentos..., conforme detalhado na cláusula das suas obrigações deste contrato, tudo com arrimo na Decisão Presidencial nº.....e na Instrução Normativa nº ____/20__.

8.1.1. O atendimento do requisito acessibilidade resultará da observância do disposto no artigo 1º da Lei Federal nº 7.405/85, artigos 47 e 56 da Lei Federal nº 13,146/2015, artigo 11, parágrafo único, da Lei Federal nº 10.098/2000, e artigos 111, 124, 127, 136, parágrafo único, 137, parágrafo único, 139, 141, 142 e 178, incisos I e II, da Lei Estadual nº 18.419/2015, artigo 4ª, §6º, da Resolução nº 230/2016, do CNJ, bem como dos requisitos da NBR 9050, NBR 313, NBR 15655-1 e NBR 16537, sem prejuízo da obediência de outras normas vigentes por ocasião da contratação.

IX - DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DE CHAVES

9.1. A ocupação do imóvel só poderá ocorrer após emissão de Relatório Circunstanciado de Vistoria de entrada e Parecer Técnico, relatando o estado do bem e seu registro fotográfico, providenciados pelo, devendo o parecer estar assinado pela LOCADORA, fiscal do Contrato e
.....

9.1.1. Para a realização do parecer de vistoria de entrada e ocupação, a LOCADORA será notificada formalmente pelo(a) Fiscal do contrato, observada prévia definição com o, da data e horário, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data prevista para a ocorrência.

9.1.2. O não comparecimento da LOCADORA ou de seu representante, após devidamente comunicado, não

impede a realização da vistoria e emissão do parecer retro mencionado, que deverá constar a informação quanto à ausência da LOCADORA.

9.1.3. Os documentos mencionados no item 9.1 deverão atestar a realização, pela LOCADORA, das providências e adaptações descritas na cláusula que descreve as suas obrigações.

X – DA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

10.1. O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas pelos supracitados termos de vistoria, resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos.

10.2. O LOCATÁRIO deverá notificar a LOCADORA para a realização da vistoria de saída, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis da data prevista para sua ocorrência.

10.2.1. O não comparecimento da LOCADORA ou de seu representante, após devidamente comunicado, não impede a realização da vistoria de saída nem a emissão do Parecer Técnico pelo do LOCATÁRIO, devendo constar informação quanto à ausência.[]

10.2.2. Realizada a vistoria de saída, a LOCADORA será notificada para, no prazo de 03 dias, receber as chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação.

10.2.3. O não comparecimento da LOCADORA importará no recebimento tácito das chaves após o prazo definido para tal fim, ficando-as na posse da unidade interessada à disposição da LOCADORA.

10.2.4. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos no imóvel não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação.

10.3. Considera-se obrigação do LOCATÁRIO, na hipótese de ocorrência de danos ao imóvel, indenizá-los.

10.3.1. O LOCATÁRIO adotará as providências para a celebração do Acordo de Indenização para as Reformas, mediante a elaboração de planilha de materiais e serviços e orçamento de custos pelo, que servirá como base de negociação com a LOCADORA.[][]

10.3.2. Deverão ser incluídos nos cálculos ao final da locação, para a devida negociação e eventual compensação, os valores pendentes decorrentes de obrigações das partes, conforme disposto nas cláusulas a respeito.

10.3.3. Concomitantemente à elaboração da planilha de materiais e serviços pelo, o LOCATÁRIO notificará a LOCADORA para apresentar, em até 30 (trinta) dias, três orçamentos das reformas a realizar.[]

10.3.4. O LOCATÁRIO obrigará-se a pagar os danos apontados na vistoria de saída pelo valor aferido pelodo Tribunal de Justiça do Paraná ou por aquele apresentado pela LOCADORA, se inferior, podendo tais valores serem compensados com os débitos e créditos contratuais das partes, considerando o contido no item 10.3.2.[][]

10.4. O LOCATÁRIO deverá, por meio do Fiscal do Contrato, entregar todas as chaves, internas e/ou externas, bem como os comprovantes de pagamento por meio de contra recibo, do consumo final da luz, água/esgoto e do desligamento do telefone e das eventuais taxas.

10.5. O recebimento das chaves, tanto na entrada quanto na saída, será formalizado mediante assinatura de termo pelas partes, ressalvados os casos de devolução tácita das chaves ao final da locação, ficando o LOCATÁRIO, para tal fim, representado pelo Fiscal do Contrato e/ou servidor designado pela unidade administrativa competente.

XI – DOS REQUERIMENTOS DA CONTRATADA E DAS COMUNICAÇÕES

11.1. Os requerimentos ou manifestações da CONTRATADA por medida de celeridade e segurança, deverão ser protocolados por meio do endereço eletrônico <https://www.tjpr.jus.br/protocolo-admin> (opção “contratados”) ou encaminhado, via e-mail, para sei@tjpr.jus.br, ao Departamento de Gestão Documental ou ainda, no e-mail utilizado pelo Gestor para as comunicações entre as partes.

XII - DA RESCISÃO

12.1. Será rescindido o presente contrato, independentemente de comunicação prévia ou indenização por ambas as partes, nos seguintes casos:

12.1.1. Ocorrência de qualquer sinistro, incêndio ou fato que impossibilite o uso do imóvel para os fins a que se destina a presente locação.

12.1.2. Desapropriação do imóvel.

12.1.3. Demais previsões legais.

12.1.4. Inadimplemento das condições contratuais, aplicando-se, para tal fim, os princípios do contraditório e da ampla defesa.

12.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 137, da Lei Federal nº 14.133/21, que sejam aplicáveis à relação locatícia, garantida a prévia defesa, sempre mediante notificação por escrito.

12.3. A LOCADORA não terá direito a reclamação, indenização ou rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições à perfeita utilização do imóvel locado, especialmente se houver impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pelo Município.

XIII - DAS PENALIDADES

13.1. A inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres nele elencados sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

13.1.1. Advertência, por conduta que prejudique o andamento do procedimento de contratação;

13.1.2. Multa:

13.1.2.1. de 0,5% (cinco décimos percentuais) por dia de atraso injustificado sobre o valor mensal do contrato, até o limite de 20% (vinte por cento);

13.1.2.2. de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato (valor mensal multiplicado pelo número de meses de vigência), no caso de inexecução total da obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa do item 13.1.2.1, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato, sem prejuízo da rescisão contratual e de outras medidas cabíveis;

13.1.2.3. de 1 a 5 alugueres por descumprimento de qualquer das cláusulas contratuais vigentes à época (para cada descumprimento), proporcionalmente à gravidade da infração e aos prejuízos ocasionados ao Tribunal de Justiça, desde que não configure hipótese de aplicação das multas previstas nos itens 13.1.2.1 e 13.1.2.2;

13.1.2.4. de 2% (dois por cento) sobre o valor mensal da locação, nos casos de irregularidade fiscal não regularizada no prazo estabelecido no contrato.

13.1.3. Impedimento de licitar e contratar com a Administração, nas hipóteses previstas no artigo 156, caput, inciso III e § 4º da Lei nº 14.133/21;

13.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nas hipóteses previstas no artigo 156, caput, inciso IV e § 5º da Lei nº 14.133/21;

13.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais.

13.3. A LOCADORA autoriza o desconto do valor da multa aplicada sobre os valores devidos a título de aluguel.

13.4. Qualquer multa ou encargo imputado à LOCADORA não pago será inscrito em Dívida Ativa do Estado, inscrito no CADIN Estadual e cobrado com base na Lei Federal nº 6.830/80, sem prejuízo da correção monetária pelo mesmo índice previsto para o reajuste do valor do aluguel.

13.5. As disposições desta Cláusula não excluem a responsabilidade da LOCADORA por eventuais atos lesivos previstos na Lei Federal nº 12.846/13 e demais diplomas legais.

XIV - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

14.1. A LOCADORA deverá notificar o LOCATÁRIO para que este possa exercer seu direito de preferência na aquisição do imóvel (venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento), nas mesmas condições em que for oferecido a terceiros.

14.1.1. Para a efetivação da preferência, deverá o LOCATÁRIO responder a notificação.

14.1.2. O direito de preferência do LOCATÁRIO caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

14.2. Não havendo interesse na aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, este deverá permitir que interessados na compra façam visitas em dias e horários a ser combinados entre as partes, inclusive em horário forense.

XV - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO - DO DIREITO DE PERMANÊNCIA

15.1. Em qualquer das hipóteses de transmissão da propriedade do imóvel, não exercendo o LOCATÁRIO seu direito de preferência para aquisição, não poderá o adquirente denunciar o contrato para a sua desocupação, devendo respeitar o prazo de vigência do presente contrato.

XVI - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

16.1. A gestão do contrato competirá ao, ou servidor por ele designado.

16.2. A fiscalização do contrato competirá ao Diretor do Fórum de _____ e, nos prédios das unidades administrativas, pelo Síndico ou pela Síndica, quando houver, ou servidor por esses designados.

XVII - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

17.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária do Tribunal de Justiça, para o exercício financeiro de _____, consignada sob a rubrica n. _____ – Despesa Corrente – "Outros Serviços de Terceiros Pessoa Jurídica - Locação de Imóveis – PJ ou PF" do

XVIII - DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS –

18.1 A LOCADORA, ao celebrar o presente instrumento contratual, reafirma que conhece e entende os termos da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, comprometendo-se a abster-se de qualquer atividade que constitua uma violação das disposições desta Lei.

18.2. A LOCADORA e seu representante legal, que ora assinam o presente instrumento de Contrato,

admitem o tratamento de seus dados pessoais nos termos da Lei Federal nº 13.709/2018, atendendo ao princípio constitucional da publicidade e à Lei Federal nº 12.527/2011.

18.3. Fica vedado o tratamento de dados pessoais sensíveis por parte da LOCADORA com objetivo de qualquer espécie, com exceção daquelas hipóteses previstas no parágrafo 4º do art. 11 da Lei Federal nº 13.709/18.

18.4. A LOCADORA se obriga a dar ciência prévia ao LOCATÁRIO para fazer uso dos dados privados, sempre zelando pelos princípios da minimização da coleta, necessidade de exposição específica da finalidade, sem prejuízo da mera correção dos dados.

XIX - DO FUNDAMENTO JURÍDICO

19.1. A celebração deste contrato fundamenta-se na Lei Federal n. 8.245/91; art. 51 e art. 74, inciso V, ambos da Lei nº 14.133/2021, na Instrução Normativa nº ____/20__; e, no que estas forem omissas, pelo Código Civil e demais disposições legais pertinentes.

19.1.1. O Tribunal de Justiça do Estado do Paraná regulará as locações de imóveis, bem como a disposição das leis mencionadas neste dispositivo, as quais se aplicam aos casos omissos.

XX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. O imóvel objeto deste contrato destina-se aos fins aqui estipulados, sendo vedado ao LOCATÁRIO sublocá-lo, cedê-lo ou emprestá-lo, no todo ou em parte, seja a que título for, ressalvando-se, única e exclusivamente, as áreas restritas à eventual instalação de postos bancários, cantina e serviços de fotocópia, bem como aquelas sujeitas a outras formas de cessão parcial da área locada, desde que com a finalidade de dar atendimento aos interesses do Poder Judiciário.

20.2. Os sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam, desde já, ao inteiro teor deste contrato.

20.3. Caberá ao Gestor do contrato solicitar à LOCADORA a apresentação do Laudo do Corpo de Bombeiros, Certificados e Alvarás pertinentes, bem como, a atualização desses documentos, sempre que necessário.

20.4. Em caso de rescisão administrativa por inexecução total ou parcial do contrato, deve-se reconhecer os direitos da Administração.

XXI - DO FORO

21.1. Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, para dirimir as questões oriundas deste ajuste, com exclusão de outro qualquer, por mais privilegiado que seja.

O presente contrato terá seu extrato publicado no Diário da Justiça do Estado.

E, por estarem justos e acordados, depois de lido e achado conforme, assinam o presente instrumento, em duas vias de igual teor e forma, os representantes das partes inicialmente nomeadas, seguidos de duas testemunhas, como adiante se vê.

Curitiba, data da assinatura digital.

□

PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ
LOCATÁRIO

LOCADORA

TESTEMUNHAS:

1) _____

2) _____



Documento assinado eletronicamente por **FABIO AUGUSTO ROSSETTI SOARES, Técnico Judiciário**, em 25/03/2024, às 18:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjpr.jus.br/validar> informando o código verificador **10228655** e o código CRC **89C30E1D**.