



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANEXO I

MINUTA DO TERMO DE REFERÊNCIA

1. DADOS DA ÁREA GESTORA

1.1. Unidade Gestora: Divisão de _____ – Departamento _____

– Endereço: Rua _____, _____, Bairro _____, Curitiba – Paraná. CEP: _____.
Telefone: (____) _____-____, ramal _____; Usuário gestor: _____; Matrícula: _____; Cargo: _____; CPF: ____.

1.2. Unidade Fiscal: _____; Usuário fiscal: _____; Matrícula: _____; Cargo: _____; CPF: _____.

2. DO OBJETO

2.1. O objeto deverá ser descrito indicando, de forma detalhada, as especificações e características do(s) imóvel(s) pretendido(s):

- a) Tipo de construção;
- b) Tipo do imóvel;
- c) Área do terreno;
- d) Área construída;
- e) Localização;
- f) Acessibilidades;
- g) Benfeitorias;
- h) Destinação a ser dada ao imóvel;
- i) Outras.

2.2. Se possível, a indicação de imóveis que eventualmente atendam a necessidade, constando endereço, características e valor pretendido do aluguel.

2.3. 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 convencional, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2.3.1. O locatário, todavia, poderá devolver o imóvel alugado, pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

3. DA JUSTIFICATIVA

3.1. A justificativa para a locação, a ser apresentada pela unidade interessada, deve contemplar a razão da sua necessidade e o prazo de vigência estimado do contrato, bem como a observância do Decreto 930/2015 e da IN nº.../2017.

4. DA CONSULTA À SECRETARIA DE ESTADO

4.1 – Após autorização do Presidente deste Tribunal de Justiça, deverá ser feita consulta à Secretaria de Estado da Administração e da Previdência – Coordenadoria de Patrimônio do Estado (CPE/SEAP), nos termos da IN... /2017.

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. O valor de mercado do aluguel será apurado pelo Avaliador Judicial.

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

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-padrão do contrato (ANEXO II).

6.2. O Contrato 54 terá vigência de _____, contados da data de assinatura do instrumento contratual, 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.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

8.DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

8.1. As obrigações das partes estão descritas na minuta-padrão (Anexo II).

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 pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura – DEA do Tribunal de Justiça, observando-se as regras da IN nº., do Decreto 930/2015 e da Minuta Contratual Padrão.

9.2. Apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato, o Laudo de Corpo de Bombeiros ao Departamento de Engenharia e Arquitetura do Tribunal de Justiça (Rua Ivo Leão, 651), bem como apresentar a atualização desses laudos, certificados e alvarás sempre que necessário.

10.DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1 A forma de pagamento está prevista na minuta-padrão (Anexo II).

11.DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A fiscalização do contrato de locação será realizada pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura nas unidades vinculadas à Secretaria e, em conjunto com a Direção do Fórum, nos demais imóveis.

11.2. A Divisão de Controle de Contratos e Atas de Registros de Preços do Departamento do Patrimônio será a responsável pela gestão contratual.

12.DAS PENALIDADE

12.1. As penalidades estão previstas na minuta-padrão (Anexo II).

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 201_, consignada sob a rubrica n. – Despesa Corrente – Locação de Imóveis – PF/PJ”DEF.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ANEXO II 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, Desembargador _____, doravante denominado **LOCATÁRIO**, e a empresa _____, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. _____, sediada na _____, representada neste ato por _____, _____, _____, portador do RG n. _____, inscrito no CPF sob o n. _____, doravante denominado **LOCADOR**, têm justo e avençado o presente CONTRATO DE LOCAÇÃO, protocolo nº xxxxx, autorizado pela decisão de fls. XX, em conformidade com as cláusulas e condições especificadas a seguir:

I - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação de um imóvel comercial, com área construída de _____

1.2. O imóvel locado destina-se às atividades do Poder Judiciário do Estado do Paraná, especificamente para alocação da _____, ou de quaisquer outros setores que o Poder Judiciário do Estado do Paraná instalar no local.

II - DO PRAZO

2.1. A locação terá vigência de _____ (conforme a necessidade – máximo 60 meses), contados a partir da assinatura do presente contrato.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

2.2. O presente contrato poderá ser renovado, por prazo determinado, se houver interesse de ambas as partes, cuja vigência total será limitada a 60 (sessenta) meses.

2.2.1. Caso não tenha interesse na prorrogação, o **LOCADOR** deverá enviar comunicação escrita ao **LOCATÁRIO**, a ser protocolada no Departamento de Gestão Documental – Divisão Protocolo Administrativo, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do vencimento contratual. A ausência de tal comunicação, no prazo estipulado, presume a aquiescência na prorrogação.

2.3. O **LOCATÁRIO** poderá dar por finda a locação a qualquer tempo, mediante notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, independente de indenização, ressalvando-se o item 11.1 deste contrato.

2.3.1. Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado.

2.3.2. O locatário poderá devolver o imóvel pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada, salvo em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, onde 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.

2.4. 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 ao **LOCADOR**, a título de aluguel, a importância mensal de R\$ a partir da efetiva ocupação do imóvel.

3.1.1. O imóvel, somente, poderá ser ocupado pelo **LOCATÁRIO** quando o **LOCADOR** concluir todas as obras e adaptações necessárias à utilização do imóvel, constantes do Anexo I, o que será aferido por vistoria realizada pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 pelo **LOCADOR**, instruído com informações relativas ao mês de referência, recibo do valor respectivo e certidões negativas do **LOCADOR** junto às Fazendas Nacional, Estadual e Municipal, certidão de regularidade junto ao FGTS, Certidão negativa de débitos trabalhistas e o Cadastro Informativo Estadual- CADIN.

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

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

4.1.3. Para efeito do pagamento, o **LOCADOR** deverá protocolizar o pedido neste Tribunal, após o transcurso do mês de referência.

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

4.2. O aluguel será pago mensalmente pelo **LOCATÁRIO**, mediante depósito na conta de titularidade de

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 multa no índice de 2% (dois por cento) do valor do aluguel constante no item 3.1 (Cláusula III).



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

4.3.1. Na hipótese do item 4.3, se o **LOCADOR** não se manifestar até o efetivo pagamento do aluguel (ou eventuais valores descritos no item 4.1.1.) correspondente ao mês subsequente, ficará extinto o seu direito à cobrança de multa.

4.4. O pagamento do aluguel deverá observar as formalidades dispostas nos itens 3.1. (Cláusula III), 4.1. (Cláusula IV) e 9.1. (Cláusula 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.

4.6. Eventuais despesas relativas a vícios ocultos, não constatáveis, quando da vistoria realizada pelo Departamento de Engenharia do **LOCATÁRIO**, serão compensadas, mediante abatimento do valor do aluguel, nos termos do Item 4 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 pelo **LOCADOR**, 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, pelo **LOCADOR**, os documentos correspondentes. Nesta hipótese, o prazo para pagamento será interrompido, iniciando-se após a regularização.

V - DO REAJUSTE CONTRATUAL E DO REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

FINANCEIRO

5.1. O preço inicialmente contratado poderá ser reajustado mediante prévia negociação entre as partes, observados os valores praticados no mercado e a periodicidade de 1 (um) ano contado da data da assinatura deste contrato, tendo como limite máximo a variação do IPC-FIPE ou de outro índice que venha a substituí-lo.

5.2. O reajuste acima previsto deverá ser solicitado por escrito pelo **LOCADOR** e terá vigência a partir da data base para reajuste, conforme item 5.1. Caso o pedido não seja realizado até 30 (trinta) dias após a data-base, o reajuste terá vigência a partir da data do protocolo do pedido.

5.2.1. O pedido de reajuste deverá ser endereçado ao Tribunal de Justiça do Paraná e protocolado no Departamento de Gestão Documental – Divisão de Protocolo Administrativo.

5.3. 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. 65, inc. II, alínea “d”, da Lei Federal n. 8.666/93.

5.3.1. Para os fins descritos no item anterior, o **LOCADOR** 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**.

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.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

6.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba.

6.1.4. Efetuar, independentemente de autorização do **LOCADOR**, os reparos necessários, quando as avarias verificadas comprometerem a segurança das pessoas que transitam no prédio, podendo os valores correspondentes serem descontado do aluguel.

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

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.

6.1.5.2. As benfeitorias voluptuárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO** findam a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, nos termos do artigo 36 da Lei Federal nº 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 do **LOCADOR**, dispensado o consentimento deste 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.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

6.1.8. Entregar ao **LOCADOR** 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 pelo **LOCADOR** ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora.

6.1.10. Solicitar, através do Departamento de Engenharia e Arquitetura do Tribunal de Justiça, à Copel e a 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 de outras prestadoras de serviços tais como: telefonia, dados e fibra ótica.

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 Divisão de Arquitetura do TJPR;

6.1.11.2. Instalação de divisórias de madeira para eventual divisão de salas, conforme layout a ser confeccionado pela Divisão de Arquitetura do TJPR;

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 Divisão de Arquitetura do TJPR.

VII - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

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

7.1.1. Entregar o imóvel nas condições estabelecidas neste contrato e descritas no Layout fornecido pelo Departamento de Engenharia.

7.1.2. Apresentar, no prazo de 60 (sessenta) dias da assinatura do contrato, o Laudo de Corpo de Bombeiros ao Departamento de Engenharia e Arquitetura do Tribunal de Justiça (Rua Ivo Leão, 651), bem como apresentar a atualização desses laudos, certificados e alvarás sempre que necessário.

7.1.2. Executar obras de manutenção estrutural, de reforma ou de acréscimos que interessem e sejam necessárias à estrutura integral do imóvel.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7.1.2.1. Com relação às obras de manutenção estrutural do imóvel necessárias para o fiel cumprimento das obrigações do **LOCADOR**, fica ressalvado o direito de retenção e indenização, quando realizadas pelo **LOCATÁRIO**, o qual será convertido em compensação nos aluguéis vincendos ou ainda mediante ressarcimento pecuniário do **LOCADOR** ao **LOCATÁRIO**.

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

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

7.1.5. 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.

7.1.6. 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 do **LOCATÁRIO**, no prazo de 30 (trinta) dias de sua efetivação.

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

7.1.8. Realizar as reformas e adaptações descritas na Cláusula seguinte, no prazo nela estipulado.

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

VIII - DAS PROVIDÊNCIAS PARA A ENTREGA DO IMÓVEL

8.1. Fica a cargo do **LOCADOR** as providências apontadas pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura - DEA do Tribunal de Justiça.

8.1.1. O **LOCADOR** deverá adaptar, às suas expensas, o imóvel ao layout fornecido pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura conforme necessidade



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

da unidade a ser instalada, incluindo divisões de espaços, infraestrutura de elétrica, inclusive aumento de carga da edificação, lógica, telefonia, iluminação, hidráulica, acessibilidade, entre outros.

8.1.1.1. 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.

8.1.2. Entregar o imóvel com:

- a) pintura adequada;
- b) todos os pontos de eletricidade, iluminação, lógica e telefonia, conforme layout apresentado pelo Tribunal de Justiça, em pleno funcionamento;
- c) todo o sistema hidráulico e sanitário revisado e em pleno funcionamento;
- d) todas as fechaduras verificadas e com chaves, inclusive revisão de todas as janelas, devendo todas estarem em pleno funcionamento de fechamento e estanqueidade.

8.2. Opcionalmente, quando instado, o **LOCADOR** pode autorizar expressamente a execução do aumento de carga às expensas do Tribunal de Justiça, compensando-se o Tribunal de Justiça dos valores dispendidos no (s) aluguel(eis) subsequentes à realização do serviço.

IX - DO TERMO DE VISTORIA E DA ENTREGA DE CHAVES

9.1. O Termo de Vistoria de ocupação do imóvel será elaborado pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura, mediante agendamento prévio com o **LOCADOR**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data prevista para sua ocorrência, constituindo requisito para a ocupação do imóvel.

9.1.1. O termo de recebimento e entrega de chaves, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, sendo assinado



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conjuntamente por representante do Departamento de Engenharia e Arquitetura, da unidade interessada e do **LOCADOR**.

9.1.2. O Termo, mencionado no item 9.1, deverá, ainda, atestar a realização, pelo **LOCADOR**, das providências descritas na Cláusula VIII.

9.1.3. O não comparecimento do **LOCADOR** ou seu representante, após devidamente comunicado, não impede a realização da vistoria e emissão do laudo que deverá constar a informação quanto a ausência do **LOCADOR**.

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

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

9.3.1. Caso o **LOCADOR** não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pelo Departamento de Engenharia, ficando a chave na posse da unidade interessada à disposição do **LOCADOR**.

9.3.2. Realizada a vistoria de saída, o locador será noticiado com prazo de 03 dias para a entrega de chaves do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do locador importará no recebimento tácito das chaves.

9.3.3. Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos 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**.

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

9.4.1. O **LOCATÁRIO** obrigará-se a pagar os danos apontados na vistoria de saída, pelo valor aferido pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura do



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Tribunal de Justiça do Paraná ou por aquele apresentado pelo **LOCADOR**, se inferior.

9.5. O **LOCATÁRIO** deverá, por meio do Departamento de Engenharia e Arquitetura e da Direção do Fórum da Comarca, 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.

9.6. O recebimento das chaves, tanto na entrada quanto na saída, será formalizado mediante assinatura de termo pelas partes, ficando o **LOCATÁRIO**, para tal fim, representado pelo(s) servidor(es) designado(s) pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura.

X - DAS COMUNICAÇÕES

10.1. Qualquer comunicação entre as partes somente terá validade se devidamente formalizada por escrito, por qualquer meio admitido em Direito.

10.2. As solicitações previstas neste instrumento, incluídas as referentes a pagamentos e reajuste do valor da locação, deverão ser protocoladas no Departamento de Gestão Documental, dirigidas ao Departamento do Patrimônio, podendo ser feita remessa pelo Correio, hipótese em que valerá, para efeito de eventual contagem de prazo, a data do recebimento.

XI - DA RESCISÃO

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

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

11.1.2. Desapropriação do imóvel.

11.1.3. Demais previsões legais.

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

11.2. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência de qualquer das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei Federal n. 8.666/93, que



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

sejam aplicáveis a esta relação locatícia, garantida a prévia defesa, sempre mediante notificação por escrito.

11.3. O **LOCADOR** não terá direito à reclamação, à indenização ou à rescisão do contrato se, por qualquer motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento ou convenção, houver restrições na perfeita utilização do imóvel locado, especialmente na impossibilidade de concessão de alvará de funcionamento pela Prefeitura Municipal.

XII - DAS PENALIDADES

12.1. O **LOCADOR** ficará sujeito:

12.1.1. No caso de infração a qualquer das cláusulas deste contrato, à multa no valor de 1 a 5 alugueres vigentes à época (para cada descumprimento), proporcional à gravidade da infração e aos prejuízos ocasionados ao Tribunal de Justiça.

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

12.2. A cada infração será imputada a multa respectiva.

12.3. A aplicação da penalidade depende do prévio e competente processo administrativo.

12.4. O **LOCADOR** autoriza o desconto, do valor da multa aplicada, dos valores devidos a título de aluguel.

12.5. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o **LOCADOR**, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções elencadas no art. 87 da Lei n. 8.666/93.

XIII - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

13.1. O **LOCADOR** 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, sendo que, para a efetivação da preferência, deverá o **LOCATÁRIO** responder a notificação.



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

13.1.1 O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

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

XIV - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

14.1. Em qualquer das hipóteses de transmissão da propriedade do imóvel, não exercendo o **LOCATÁRIO** seu direito de preferência para aquisição, deverá ser respeitada, em todos os seus termos, a presente locação, observado o art. 8º, parte final, da Lei Federal n. 8.245/91.

XV - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

15.1. O Departamento de Engenharia e Arquitetura e a Unidade interessada serão responsáveis pela supervisão e fiscalização do contrato.

15.2. A Divisão de Controle de Contratos e Atas de Registros de Preços do Departamento do Patrimônio será a responsável pela gestão contratual.

XVI - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. As despesas decorrentes do presente contrato correrão por conta da dotação orçamentária do Tribunal de Justiça, para o exercício financeiro de 201__, consignada sob a rubrica n. ____ – Despesa Corrente – Locação de Imóveis – PJ ou PF do DEF.

XVII - DO FUNDAMENTO JURÍDICO

17.1. A celebração deste contrato fundamenta-se nos artigos 24, inciso X, e 25, caput, da Lei Federal nº 8.666/93; artigos 34, inciso VIII, e 33, caput, da Lei Estadual nº 15.608/07; na Lei Federal nº 8.245/91, com as alterações promovidas pela Lei Federal nº 12.112/09; e, no que esta for omissa, pelo Código Civil e demais disposições legais pertinentes.

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



Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

XVIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. 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.

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

18.3. O **LOCATÁRIO** poderá efetuar a averbação deste contrato no Registro de Imóveis, para que possa surtir efeitos perante terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei Federal n. 8.245/91, bem como exercer o direito de preferência.

18.4. Caberá ao Departamento de Engenharia e Arquitetura, nos casos do item 7.1.2.1., realizar todas as providências necessárias para a obtenção do Laudo do Corpo de Bombeiros, Certificados e Alvarás.

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

18.6. Haverá vinculação ao edital de licitação ou ao termo de dispensa ou de inexigibilidade ao convite e à proposta do licitante vencedor.

XIX - DO FORO

19.1. 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, ainda que privilegiado.

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, na presença de testemunhas, como adiante se vê.

Curitiba, de _____ de 20_ .

Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná

LOCADOR:

TESTEMUNHAS:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

ANEXO III

DESCRIÇÃO DAS CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL					
ENDEREÇO DO IMÓVEL	RUA / AV			Nº	
	COMPLEMENTO		BAIRRO		
	CIDADE			CEP	UF
LOCALIZAÇÃO	CENTRAL ()	BAIRRO ()		SUBÚRBIO ()	
PAVIMENTAÇÃO DA RUA					
CALÇADA	SIM ()	NÃO ()	TIPO		
TIPO DO IMÓVEL	CASA () PRÉDIO () APARTAMENTO () CONJUNTO ()			OUTRO () QUAL?	
	SALA () BARRACÃO () GARAGEM ()				
TIPO DE CONSTRUÇÃO	ALVENARIA ()		MADEIRA ()	MISTA ()	
TERRENO MURADO	SIM ()	NÃO ()	TIPO		
ÁREA ALUGADA			m ²	ÁREA DE TERRENO	m ²
NÚMERO DE PAVIMENTOS				DATA DA CONSTRUÇÃO	
ITEM	TIPO	ESTADO			
		RUIM	REGULAR	BOM	ÓTIMO
COBERTURA					
CALHAS					
FORRO					
PAREDES INTERNAS					
PAREDES EXTERNAS					
ESQUADRIAS					
VIDROS	CANELADO () LISO () MARTELADO ()				
PORTAS					
FECHADURAS					
PISO					
PINTURA GERAL					
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA					
INSTALAÇÃO ELÉTRICA					



TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Estado do Paraná

PODER JUDICIÁRIO

UTENSÍLIOS	QUANTIDADE	ESTADO				OBSERVAÇÕES
		RUIM	REGULAR	BOM	ÓTIMO	
Relógio de água						
Quadro de luz						
Torneiras externas						
Torneiras internas						
Interruptores de luz						
Tomadas						
Lustres						
Spots						
Tomadas para telefone						
Espelhos						
Equipamentos sanitários						
Chuveiros						
Armários						
Instalações contra incêndios						

Esse relatório deverá estar acompanhado de Relatório Fotográfico com pelo menos uma foto por ambiente e do equipamentos e/ou características relevantes.

OBSERVAÇÕES:

<Nome do Órgão Responsável>

Em / /

Nome do Engenheiro Responsável : _____ CREA: _____

Assinatura: _____

VISTO:

Data: ___/___/___

DE ACORDO:

Data: ___/___/___

<Nome do Titular do Setor Interessado>
<Nome do cargo / função>

<Nome do Locador