

DIVISÃO DE CONTRATOS E DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA - DICOD

TERMO DE REFERÊNCIA

**Objeto: Locação do imóvel localizado na
Avenida Brigadeiro Lima e Silva, nº 1.795,
Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, RJ.
Processo: 11986/2024.**

1.0 OBJETO:

1.1 Visa o presente Termo de Referência a detalhar os elementos necessários à locação do imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Lima e Silva, nº 1.795, Jardim 25 de Agosto, Duque de Caxias, RJ., com base no art. 74, V, da Lei nº 14.133/21, na Lei nº 8.245/91 e, no que couber, na Instrução Normativa SEGES nº 103/2022 e nas disposições do Código Civil.

1.2 O imóvel tem área do terreno de 722,70 m², com área total computável de 3.857,23 m², considerando como área construída as seguintes distribuições: 687,14 m² nos dois pavimentos de garagens; 1.004,04 m² no térreo para utilização da loja; 104,00 m² no pavimento intermediário; 2.000,50 m² nos pavimentos tipo do 1º ao 5º andar e 61,56 m² no pavimento técnico/cobertura.

1.3 O imóvel locado será utilizado para instalação do Fórum Trabalhista de Duque de Caxias.

2.0 JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO:

A pretendida locação justifica-se pela necessidade da mudança do imóvel que abriga o Fórum Trabalhista de Duque de Caxias.

O imóvel que atualmente abriga o Fórum em Duque de Caxias possui diversos impedimentos estruturais para sua adaptação e para atendimento das necessidades básicas, em especial quanto aos aspectos de acessibilidade e segurança. Por essa razão, no ano de 2018 foi realizado um processo de chamamento público (Proad 5.279/2018) em que foram registrados os diversos problemas do atual imóvel, alguns insanáveis, com diversos relatórios detalhados, dentre os quais se destacam:

- alto custo para modernização do sistema de refrigeração;
- alto custo para modernização do sistema de prevenção e detecção de incêndio;
- necessidade de modernização das instalações elétrica e lógica;
- impossibilidade de instalação de equipamento detector de metais;
- pé-direito (a altura entre o piso e o teto) dos pavimentos do imóvel é muito baixa, o que impede a utilização de rebaixamentos para esconder os dutos aparente, pois tornaria ambientes claustrofóbicos. Além disso, cabe destacar o Despacho do Diretor Geral para a Presidência no Proad 22.886/2023, que relata, em detalhes, diversas demandas dos usuários do Fórum, dentre as quais se destacam:

- Poucos aparelhos de ar condicionado;
- Vagas de garagem insuficientes para atendimento adequado;
- Prédio sem acessibilidade para pessoas com deficiência;

- Constantes quedas de energia decorrentes de problemas nas instalações elétricas;
- Excesso de ruído externo, cuja amenização/supressão demandaria elevado investimento a ser incorporado de forma definitiva em prédio alugado;
- Elevadores que frequentemente estão em manutenção prejudicando o acesso de magistrados, servidores e jurisdicionados.

Cabe lembrar também que foi necessária a suspensão das atividades presenciais no Fórum de Duque de Caxias em razão da falta de segurança dos elevadores do prédio (Proad 19.433/2023).

Considerando a urgência do caso e o tempo que demanda o processo de aquisição de um novo imóvel, o qual envolve inclusive a análise e aprovação pelo CSJT, restou demonstrada a necessidade de locação de outro imóvel.

3.0 TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS RELATIVOS AO IMÓVEL:

3.1 Os tributos federais, estaduais ou municipais, formados por impostos, taxas e contribuições de melhoria, serão de responsabilidade do Locador, Locatário ou de ambos, conforme estipulado nos subitens seguintes, devendo ser observada sempre a proporcionalidade do objeto, no que tange aos tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel.

3.2 Os impostos que tenham como fato gerador a propriedade ou utilização do imóvel serão de responsabilidade do Locatário sendo, todavia, do Locador o encargo de pagá-los em época própria, utilizando-se dos benefícios, descontos etc., concedidos pelo Órgão Tributante.

3.2.1 Entende-se por época própria a data do vencimento, pois, em hipótese alguma, o Locatário se responsabilizará por multas, juros ou correção monetária que venham incidir sobre o imposto devido.

3.3 O Locador encaminhará ao Locatário cópia autenticada da guia de pagamento, devidamente quitada, a fim de que possa ser reembolsado dentro de 30 (trinta) dias da apresentação.

3.4 As cobranças de taxas e tarifas, tais como as inerentes aos serviços de eletricidade, água e esgoto etc., deverão ser transferidas, quando possível, mediante apresentação do instrumento de contrato junto aos fornecedores, para o nome do Locatário, o qual se responsabilizará pelas transferências e respectivos pagamentos até a entrega do imóvel, exceto quanto à taxa prevista no subitem 3.7.

3.5 As contribuições de melhoria que venham a incidir sobre o imóvel serão de total responsabilidade do Locador.

3.6 Será de responsabilidade do Locador o pagamento das taxas, tributos e quaisquer débitos anteriores à ocupação do imóvel pelo Locatário, quando houver pendência de sua quitação, isentando-se o Locatário de qualquer responsabilidade relativa a tais pendências.

3.7 Caberá ao Locatário arcar com o pagamento da taxa de incêndio junto ao FUNESBOM.

4.0 SEGURO DO IMÓVEL:

4.1 O Locador fica responsável pela contratação, junto à seguradora de sua preferência, do seguro do imóvel e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais, arcando com o pagamento do respectivo prêmio.

4.2 A apólice de seguro deverá ter como beneficiário direto o proprietário do imóvel, que se dará por indenizado por qualquer prejuízo, não respondendo o Locatário por nenhum outro tipo de indenização referente ao imóvel, em caso de eventual sinistro.

5.0 OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1 O Locatário obriga-se a:

- a)** Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, a contar da emissão do Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel;
- b)** Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- c)** Manter o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação, higiene e asseio, bem como todos os aparelhos e acessórios a ele pertencentes;
- d)** Restituir o imóvel, no estado em que o recebera, salvo deterioração decorrente de seu uso normal, findo o prazo locatício e precedido de prévio e manifestado desinteresse na prorrogação;
- e)** Comunicar ao locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- f)** Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si e/ou seus visitantes;
- g)** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;
- h)** Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que lhe direcionada;
- i)** Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica e água;

j) Permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por mandatário, mediante prévio agendamento de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/1991;

k) Contratar os serviços de manutenção da estação de tratamento de efluentes/resíduos, manutenção dos elevadores, limpeza periódica dos reservatórios de água potável, autovistoria, manutenção do sistema de combate e prevenção de incêndio, para-raios e controle de infestações de pragas.

6.0 OBRIGAÇÕES DO LOCADOR E PENALIDADES:

6.1 Caberá ao Locador a realização dos serviços de adaptação para atendimento das demandas do Locatário, que se encontram relacionados no Anexo I do Edital de Chamamento Público 01/2024, observados os desenhos constantes dos documentos 40/41 dos autos do Processo nº 11986/2024.

6.2 O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até 8 (oito) meses após a formalização do contrato.

6.3 Será aplicada a multa de 5% ao mês sobre o valor do aluguel a ser paga pela Locadora, em caso de descumprimento do prazo de 8 meses para a entrega definitiva do imóvel.

7.0 REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS:

7.1 A realização das benfeitorias necessárias será de responsabilidade do Locador, podendo o Locatário, caso não realizadas no tempo acordado, efetuar-las e, nesse caso, abater o custo do valor do aluguel.

7.2 As benfeitorias úteis, se não autorizadas, e as voluptuárias serão de responsabilidade do Locatário, que poderá levantá-las, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8.0 DIREITO DE PREFERÊNCIA:

8.1 Em caso de alienação do imóvel locado, o Locador se obriga a dar preferência ao Locatário, em iguais condições de preço e forma de pagamento, sendo que, na hipótese de o Locatário declinar do direito de preferência, o Locador fará constar no respectivo instrumento de alienação a existência do contrato e a obrigatoriedade de o adquirente cumpri-lo até o final.

9.0 VALOR DO ALUGUEL:

9.1 O aluguel mensal inicial é de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), o qual vencerá no último dia de cada mês.

10.0 PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL:

10.1 O prazo de vigência do contrato de locação será de 5 (cinco) anos, contados a partir da formalização do instrumento contratual, podendo ser prorrogado até o limite de 10 (dez) anos, com base no art. 9º, § 1º, da IN SEGES/MP nº 103/2022.

11.0 REAJUSTE:

11.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data da formalização do contrato.

11.2 O valor da locação será condicionado ao valor de mercado apurado em laudo técnico avaliativo por empresa contratada pela Locatária, realizado com base na documentação do imóvel.

11.3 Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, positiva ou negativa, do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M/FGV), ou outro que venha substituí-lo, observado, em todos os casos, o parâmetro de mercado indicado em laudo avaliativo elaborado por empresa contratada pela Locatária, o qual prevalecerá, para fins de fixação do aluguel, caso o valor apurado mediante a aplicação do índice de reajuste (positivo ou negativo) supere o referido parâmetro.

11.4 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

11.5 Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

11.6 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

11.7 O reajuste será realizado por apostilamento.

11.8 Os casos omissos decorrentes da aplicação desta cláusula serão dirimidos pelo Subcomitê de Imóveis da Locatária.

12.0 PAGAMENTO:

12.1 O pagamento do aluguel será efetuado pelo Locatário, por meio de ordem bancária, até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao vencido, em favor do Locador.

13.0 GESTÃO CONTRATUAL:

13.1 A execução contratual será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por representante da Contratante, com atribuições específicas, formalmente designado por intermédio de Portaria, em cumprimento ao disposto no Ato nº 156/19 da Presidência do TRT da 1ª Região.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2025.