

DIVISÃO DE CONTRATOS E DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA - DICOD

TERMO DE REFERÊNCIA

**Objeto: Locação do imóvel localizado na
Rua da Proclamação, 634, Bonsucesso, Rio
de Janeiro, RJ.**
Processo: 1783/2024.

1.0 OBJETO:

1.1 Visa o presente Termo de Referência a detalhar os elementos necessários à locação do imóvel localizado na Rua da Proclamação, 634, Bonsucesso, Rio de Janeiro, 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 ocupada de 1.496,10 m², composto de 01 (um) galpão com 03 (três) pavimentos.

1.3 O imóvel locado será utilizado para triagem e armazenamento de bens móveis, bem como para demais finalidades compatíveis com a atividade do Locatário.

2.0 JUSTIFICATIVA PARA A CONTRATAÇÃO:

A locação justifica-se pela necessidade de atender à demanda de triagem e armazenamento de bens móveis da Secretaria de Imóveis, Material e Logística (SML), e tendo em vista a indisponibilidade de imóveis públicos e vagos que atendam às necessidades da Administração, conforme certidões de indisponibilidade da União e do Estado (docs. 36; 37 do processo Proad 1783/2024).

A resposta do Município quanto à disponibilidade de imóveis informa que o único imóvel oferecido está situado à Rua Uranos, nº 1230, Olaria, Rio de Janeiro/RJ. No entanto, destaca-se que a edificação necessita de reformas estruturais (doc. 186). Ainda, a DDESF realizou vistoria externa no imóvel da Rua Uranos constatando que este é inadequado para as necessidades do Tribunal (doc. 187). Tal avaliação é corroborada pelas fotografias acostadas ao doc. 188.

Para avaliar a viabilidade de ocupação do imóvel oferecido pelo Município, foi autuado o Proad nº 2644/2025, em 10/02/2025.

Por fim, considerando que o imóvel atualmente locado já está adaptado e em pleno funcionamento, conforme informações acostadas aos docs. 83/86, e que abriga depósito de grande porte do TRT 1ª Região, eventual desmobilização, com a necessária adaptação de um novo imóvel, decerto acarretariam elevados custos à Administração.

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 dos Locadores, 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, dos Locadores 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 Os Locadores encaminharão 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 dos Locadores.

3.6 Será de responsabilidade dos Locadores 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 aos Locadores arcar com o pagamento da taxa de incêndio junto ao FUNESBOM.

4.0 SEGURO DO IMÓVEL:

4.1 Os Locadores ficam responsáveis pela contratação, junto à seguradora de sua preferência, do seguro do imóvel, abrangendo sinistros relacionados a incêndio, raio e explosão de qualquer natureza e coberturas adicionais (exemplo: vendaval, furacão, ciclone, tornado, granizo, impacto de veículos terrestres e fumaça) 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 manter o imóvel ora locado em perfeito estado de conservação, higiene e asseio, bem como todos os aparelhos e acessórios pertencentes aos mesmos, como

também as previstas no art. 23, da Lei nº 8.245/91, no que forem compatíveis com as demais disposições deste instrumento.

5.2 Finda a locação, o Locatário devolverá o imóvel ao proprietário em boas condições, nos moldes do relatório de recebimento, salvo os desgastes naturais de seu uso normal, sendo, à época, vistoriado pelos Locadores.

5.3 O Locatário providenciará o registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis competente, para fins do disposto no artigo 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 e no artigo 576 do Código Civil.

6.0 REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS:

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

6.2 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.

7.0 DIREITO DE PREFERÊNCIA:

7.1 Em caso de alienação do imóvel locado, os Locadores se obrigam 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, os Locadores farão constar no respectivo instrumento de alienação a existência do contrato e a obrigatoriedade de o adquirente cumpri-lo até o final.

8.0 VALOR DO ALUGUEL:

8.1 O aluguel mensal inicial é de R\$ 31.838,00 (trinta e um mil, oitocentos e trinta e oito reais), o qual vencerá no último dia de cada mês.

9.0 PRAZO DE VIGÊNCIA CONTRATUAL:

9.1 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.

10.0 REAJUSTE:

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

10.2 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.

10.3 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.

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

10.5 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.

10.6 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.

10.7 O reajuste será realizado por apostilamento.

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

11.0 PAGAMENTO:

11.1 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 dos Locadores, considerando a cessão de 50% (cinquenta por cento) da cota-parte do crédito dos alugueres de cada locador às respectivas esposas mencionadas no preâmbulo deste instrumento.

12.0 GESTÃO CONTRATUAL:

12.1 A execução contratual será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por representante da Locatária, 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, 29 de maio de 2025.