



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO Nº 202308000431383

1. DO OBJETO

1.1. Locação de espaço com área aproximada de 280 m², visando abrigar as unidades do arquivo e Depósito Judicial, conforme sugerido pela Diretoria de Arquitetura e Engenharia.

2. DA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justifica-se a presente contratação, tendo em vista a necessidade de abrigar as unidades do arquivo e Depósito Judicial que cederá o espaço atualmente, conforme sugerido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura.
- 2.2. Importante ressaltar que diante da criação da vara criminal nesta comarca, e implantada no mês de Outubro de 2023, o local onde se encontra o arquivo e o depósito serão modificados para comportarem as novas vagas de garagem, e a criação de gabinetes, a fim de atender a demanda judiciária.
- 2.3. Assim, considerando que na comarca não há espaços disponíveis, o arquivo e o Depósito Judicial, poderão ser realocados para outros edifícios que estiverem disponíveis para locação.
- 2.4. Em relação à avaliação prévia do bem, a Diretoria do Foro de Goianira, por meio de Oficiais de Justiça Avaliadores, informa que, tomando por estimativa o estado de conservação e localização, o valor médio de mercado



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

do metro quadrado avaliado se encontra dentro do preço médio de mercado da região, para efeito de locação.

2.5. Por oportuno, registro que a prefeitura da cidade de Goianira, informou por meio do Ofício nº 119/2024 que não há imóvel público disponível para a utilização do Fórum desta Comarca.

2.6. Por fim, resta consignar que o valor do metro quadrado proposto é de R\$ 12,24 (doze reais e vinte quatro centavos), estando dentro valor médio de mercado.

3. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

3.1. O prazo de locação do imóvel será de 12 (doze) meses prorrogáveis por igual período, contados a partir da entrega definitiva do imóvel, podendo ser prorrogado, a critério do **LOCATÁRIO**, pelo prazo que for necessário, e só terá validade e eficácia se realizadas, pelo **LOCADOR**, todas as adaptações e reformas indicadas no *layout* elaborado pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**.

3.2. A entrega definitiva se concretizará com a assinatura do *Termo de Vistoria* pelo **LOCADOR** e pelos representantes do **LOCATÁRIO**, ora designados a Diretora Administrativa e a Diretora de Engenharia e Arquitetura do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

3.3. Findo o prazo máximo estipulado no *caput* desta cláusula, sem que as partes tenham convencionado prorrogação ou renovação contratual, obriga-se o **LOCATÁRIO** a restituir o imóvel objeto deste contrato, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a data de seu vencimento.

4. DA CLASSIFICAÇÃO DO BEM



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

- 4.1. Trata-se de bem imóvel de natureza singular, tendo em vista atender todos os requisitos técnicos para a abrigar as unidades citadas no objeto.
- 4.2. O respectivo imóvel se encontra localizado na Avenida Goianira, Quadra 30, Lote 03, Vila Kleréa, Goianira-GO. Além disso o valor do metro quadrado do supracitado bem corresponde a R\$ 12,24 (doze reais e vinte quatro centavos), totalizando o valor mensal R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais).
- 4.3. Assim, sugere-se a aquisição por meio de inexigibilidade, conforme preceitua o inciso V, art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”

5. DA ESTIMATIVA DE CUSTO E PREÇOS DE REFERÊNCIA

- 5.1. foi apurado, por meio de Laudo de Avaliação, encontrando o valor médio de mercado de R\$ 12,24 (doze reais e vinte quatro centavos), para efeito de locação, compatível com o valor do metro compatível com o valor de mercado apurado por profissional competente.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 6.1. Efetuar o pagamento do aluguel no prazo e condições previstos no presente instrumento.
- 6.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.
- 6.3. Declarar, por meio de Atestado de Conformidade, via Diretoria de Engenharia e Arquitetura e previamente à vistoria de recebimento do



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

imóvel, que as adaptações realizadas pelo **LOCADOR** estão de acordo com o *layout* apresentado, a fim de dizer que o imóvel atende às necessidades do **LOCATÁRIO**.

- 6.4. Realizar a vistoria para recebimento do imóvel, a fim de verificar minuciosamente seu estado, fazendo constar do *Termo de Vistoria de Recebimento* os eventuais defeitos existentes. Referida vistoria servirá de parâmetro comparativo no momento da devolução do imóvel;
- 6.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, de acordo com o *Termo de Vistoria de Recebimento*, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 6.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;
- 6.8. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao **LOCATÁRIO**;
- 6.9. Providenciar, via Diretoria Administrativa, a averbação do contrato junto às matrículas dos imóveis, consignando o prazo contratual;
- 6.10. Arcar com os custos de energia e gás dos espaços efetivamente ocupados, desde que a cobrança seja individualizada, por meio de medidores específicos para a área em questão;
- 6.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

7. DA SANÇÃO CONTRATUAL

7.1 A contratada poderá incorrer em infrações e sanções administrativas, caso haja o descumprimento do contrato, conforme dispõe a Lei nº 14.133/2021.

DAS PENALIDADES

Comete infração administrativa a CONTRATADA que incorrer na hipótese do artigo 155, da Lei nº 14.133/22, sendo-lhe aplicadas as sanções dispostas nos artigos 156 a 163 da mesma Lei.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

- 8.1. Entregar o imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta,
- 8.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 8.3. Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, quando da entrega do imóvel;
- 8.4. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 8.5. Apresentar, no momento da entrega do imóvel, o Certificado de Conformidade (CERCOM), emitido pelo Corpo de Bombeiros e o “habite-se” da Prefeitura;
- 8.6. Providenciar o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 8.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 8.8. Promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

- 8.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;
- 8.10. Pagar o condomínio relativo ao imóvel locado;
- 8.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 8.12. Arcar com as despesas condominiais extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:
 - 8.12.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
 - 8.12.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
 - 8.12.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 8.12.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 8.12.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - 8.12.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
 - 8.12.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

9. DAS BENFEITORIAS

- 9.1. O **LOCADOR** será notificada a realizar as benfeitorias que o imóvel locado necessitar.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

- 9.1.1. Caso o **LOCADOR**, depois de notificada e já tendo decorrido o prazo, se recuse a realizar as benfeitorias necessárias, o **LOCATÁRIO** promoverá os reparos que se mostrarem imprescindíveis, cumprindo-se observar que:
- 9.1.2. O **LOCADOR** deverá indenizar o **LOCATÁRIO** pelas respectivas despesas;
- 9.1.3. O **LOCATÁRIO** poderá descontar dos aluguéis os valores pagos com as benfeitorias necessárias, caso a **LOCADORA** se recuse a indenizá-lo pelas mesmas.
- 9.2. As benfeitorias úteis que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que autorizadas por escrito pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.
- 9.3. As benfeitorias voluptuárias que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis quando autorizadas pelo **LOCADOR**, caso contrário, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO** ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

10. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

- 10.1. O **LOCADOR** deverá adotar as práticas de sustentabilidade ambiental na execução do serviço, em atendimento ao art. 170 da CF/1988, ao art. 5º da Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 12.187/2009 e art. 6º da Instrução Normativa nº 1/2010 da SLTI/MPOG, bem como do Decreto nº 7746/2012.
- 10.2. A introdução dos critérios de sustentabilidade justifica-se em face da responsabilidade objetiva da Administração no que diz respeito à promoção do bem-estar dos administrados e à preservação do meio ambiente de forma sistemática e contínua.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

10.3. Portanto, é dever da Administração Pública zelar pelos princípios e diretrizes emanados da legislação que visam proteger o meio ambiente.

11. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

11.1. Nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.

11.2. Ficam designados:

11.2.1. **Gestor do Contrato:** Demétrio Mendes Ornelas Júnior – Diretor do Fórum

11.2.2. **Fiscal Administrativo:** Daniela Pinheiro Lino – Secretaria da Diretoria do Fórum da Comarca de Goianira.

11.2.3. **Fiscal Técnico:** Daniela Pinheiro Lino – Secretaria da Diretoria do Fórum da Comarca de Goianira.

11.3. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade do **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.

11.4. O gestor do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias consecutivos, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pelo contratado.

12.1.1. Para execução do pagamento, o **LOCADOR** deverá fazer constar da nota fiscal correspondente, emitida, sem rasura, em letra bem legível em nome do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás – TJGO (CNPJ nº 02.292.266/0001-80), o nome do banco, o número de sua conta bancária e a respectiva agência.

12.1.2. A Nota Fiscal deverá ser emitida pela própria **LOCADOR**, obrigatoriamente com o número de inscrição no CNPJ apresentado nos documentos de habilitação e das propostas, não se admitindo Notas Fiscais emitidas com outros CNPJ, mesmo aqueles de filiais ou da matriz.

12.1.3. Caso o LOCADOR emita nota fiscal eletrônica, deverá enviar os arquivos digitais em formato XML da NF-e para o Tribunal, por e-mail ou por meio de sistema específico, conforme as orientações do Gestor e/ou Fiscal do Contrato.

12.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal no momento em que o **LOCATÁRIO** atestar a execução do objeto do contrato.

12.3. A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio das certidões previstas no art. 68 da Lei nº 14.133/2021 e informação do Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais (CADIN ESTADUAL).

12.3.1. Os documentos referentes à regularidade fiscal deverão apresentar igualdade de CNPJ, ressalvando-se aquele que o próprio órgão emissor de-



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

clara expressamente no referido documento que ele é válido para todos os estabelecimentos sede e filiais do **LOCADOR**.

- 12.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a **LOCADOR** providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o **LOCATÁRIO**.
- 12.5. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 12.6. Antes de cada pagamento o **LOCADOR**, será realizada consulta às certidões de regularidade fiscal para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas neste Termo.
- 12.6.1. Constatando-se a situação de irregularidade do **LOCADOR**, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do **LOCATÁRIO**.
- 12.6.2. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, o **LOCATÁRIO** deverá realizar consulta para identificar possível suspensão temporária de participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.
- 12.6.3. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o **LOCATÁRIO** comunicará aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do **LOCADOR**, bem como



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

12.6.4. Persistindo a irregularidade, serão adotadas as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à **LOCADOR** a ampla defesa e o contraditório.

12.6.5. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o **LOCADOR** não regularize sua situação junto ao órgão correspondente.

a. Será rescindido o contrato em execução com o **LOCADOR** inadimplente, salvo por motivo de economicidade ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade do **LOCATÁRIO**.

12.7. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

12.7.1. A **LOCADOR** regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

12.8. Nos casos de eventual atraso de pagamento, desde que o **LOCADOR** não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula: $EM = I \times N \times VP$, sendo:

EM = Encargos moratórios.



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Secretaria da Diretoria do Foro



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento. VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX) \quad I = \frac{(6/100)}{365} \quad I = 0,00016438$$

TX = Percentual da taxa anual = 6%

Elaborado por Daniela Pinheiro Lino

Assessoria de Padronização de Termos de Referência

Daniela Pinheiro Lino
Secretaria da Diretoria do Foro

AUTENTICAÇÃO(ÕES) ELETRÔNICA(S)

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 881786925275 no endereço <https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento>

Nº Processo PROAD: 202308000431383 (Evento nº 54)

DANIELA PINHEIRO LINO

SECRETÁRIA (O) EXECUTIVA (O) DE DIRETORIA DE ÁREA

GOIANIRA DIRETORIA DO FORO

Assinatura CONFIRMADA em 26/06/2024 às 15:34

