



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

Considerando a justificativa apresentada e os elementos jurídicos trazidos como subsídios à decisão, AUTORIZO a formalização do instrumento contratual a ser celebrado com a CONSTRUTORA CASTRO & CASTRO LTDA, representada por COIMBRA IMÓVEIS LTDA., cujo objeto é a locação do imóvel situado na Av. Marechal Rondon, nº 3135. Bairro: Aparecida, Santarém/PA, destinado abrigar as instalações do Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém, pelo período de 12(doze) meses.

À Secretaria de Administração, para as providências sequenciais.

Belém, 19 de dezembro de 2024.

MARIA DE NAZARE SILVA GOUVEIA DOS SANTOS
PRESIDENTE



Assinado digitalmente por MARIA DE NAZARE SILVA GOUVEIA DOS SANTOS, conforme previsto na Lei 11.419/2006 e regulamentada pela Portaria 2067/2020-GP.
Use 4304164-7610 - para a consulta à autenticidade em <https://apps.tjpa.jus.br/sigaex/public/app/autenticar?n=4304164-7610>
Documento gerado por SIDALIA DO AMARAL FERREIRA *Data e hora: 09/01/2025 13:15

<i>Classif.</i> <i>documental</i>	00.04.00.02
--------------------------------------	-------------

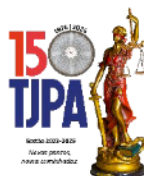


TJPADES2024279781A





PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça
do Estado do Pará



TERMO DE REFERÊNCIA

DIV. BENS PATRIMONIAIS

Nº 04 – VERSÃO 03

Objeto:

**Contratação para Locação de Imóvel para abrigar o
Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de
Santarém**

TJPA-PRO-2024/03916



MANUAL DAS
CONTRATAÇÕES

PLANO ANUAL
DE
CONTRATAÇÕES

TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO
ESTADO DO
PARÁ



INSTRUÇÃO
NORMATIVA
Nº 001 / 2023 TJPA

FASE DE
PLANEJAMENTO
DA
CONTRATAÇÃO



INSTRUÇÃO
NORMATIVA
Nº 002 / 2024 TJPA

FASE DE
SELEÇÃO DO
FORNECEDOR



TJPA-PRO-2024-03916V01



1. DEFINIÇÃO E NATUREZA DO OBJETO – art. 30, §1º, inciso I da IN nº 01/2023

1.1. Da definição

Contratação por Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel não residencial urbano para abrigar o Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém, nos termos da tabela constante no ITEM 2, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

O objeto desta contratação é caracterizado como comum, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

1.2. Da natureza – Escolher uma das opções abaixo:

(X) Locação de imóvel

1.3. O objeto é especificado como bem "de luxo"? - Portaria nº 2.029/2023-GP (TJPA)

(X) Não

2. INDICAÇÃO DAS QUANTIDADES - art. 30, §1º, inciso II da IN nº 01/2023

Item	CATMAT / CATSERV	Descrição Quantidade	Unidade de Medida	Quantidade
01	33903615	Locação de imóvel	UN	01

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO - art. 30, §1º, inciso III da IN nº 01/2023

3.1. Fundamentação:

Considerando-se a necessidade de abrigar o Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém, a contratação de imóvel para locação visando o uso de um imóvel para a função supracitada, fundamenta-se na necessidade de manter o atendimento e as prestações jurisdicionais do Juizado, garantindo o fluxo regular de trabalho e de rotina dos usuários e clientes da unidade;

Considerando-se o que dispõe a Lei nº 14.133/2021, que em seu artigo 51, determina que a locação de imóvel pelo Poder Público deve ser precedida de licitação, salvo em hipótese prevista no artigo 74, V, que trata da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, quando as características de instalação e de localização do imóvel tornarem necessária sua escolha, diante da inviabilidade de competição com outro imóvel.

Considerando ser o imóvel objeto de anterior contratação.

Considerando a complexidade envolvida na escolha de outro imóvel que atenda adequadamente às necessidades, visto que imóveis são objetos de difícil comparação, é possível que, antes do encerramento da atual vigência, não se consiga identificar uma opção que se encaixe de forma apropriada. Isso se deve às diferenças naturais entre os imóveis em suas especificidades, o que pode resultar em um processo licitatório e de contratação demorado. Esse cenário pode acarretar prejuízos imateriais na prestação jurisdicional e prejuízos pecuniários ao erário. Além disso, no caso de um novo imóvel ser escolhido e ocupado antes da finalização da adequação (reforma), o ambiente poderá tornar-se inadequado para os servidores e colaboradores dos setores lotados no imóvel, afetando sua saúde e bem-estar.

Concluimos então que a manutenção do mesmo imóvel sob contratação na modalidade de inexigibilidade de licitação, é vantajosa para a administração e, num primeiro momento, dada a proximidade do fim da vigência contratual atual, necessária à continuidade da prestação jurisdicional do imóvel em tela e que uma eventual mudança apressada de localização (dada a natural dificuldade em se encontrar imóveis adequados e disponíveis à locação) poderia trazer prejuízos ao erário e sua atuação.



3.2. O objeto da contratação está previsto no Plano Anual de Contratações 2025, conforme detalhamento a seguir:

ID PAC no PNCP:	Data de publicação no PNCP:	Código da contratação no PAC:	Classe/Grupo:
		SEADM29A25	

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO - art. 30, §1º, inciso IV da IN nº 01/2023

A solução escolhida para atender à necessidade de abrigar o Juizado Especial de Relação de Consumo da Comarca de Santarém consiste na locação de um imóvel específico, no qual o órgão possa operar, de maneira segura, com localização acessível e central. Essa solução atende aos critérios de viabilidade técnica e operacional, sendo a opção que melhor equilibra eficiência logística e segurança para o funcionamento do Fórum.

A locação do imóvel visa garantir espaço apropriado para o atendimento aos jurisdicionados, com conforto, segurança e fiabilidade. O imóvel locado, além de estar estrategicamente posicionado, atenderá às exigências estruturais necessárias, como resistência do piso, ventilação, iluminação e proteção contra intempéries, minimizando o risco de danos aos bens públicos e insalubridade aos ocupantes.

Ainda, a opção pela continuidade da locação deste imóvel também é estratégica do ponto de vista orçamentário, pois evita custos elevados com reformas ou adaptações estruturais significativas em outras instalações, considerando que o galpão já foi previamente utilizado e adaptado pelo Tribunal, com histórico positivo de utilização. Além disso, a escolha contribui para a preservação da rotina jurisdicional e assegura o cumprimento das atribuições do Poder Judiciário, mantendo a regularidade do atendimento à população e o pleno funcionamento das atividades processuais enquanto perdurar o uso temporário da unidade alternativa.

Considerando a proximidade geográfica central à cidade, a solução permite aos jurisdicionados fácil acesso e garantia de atendimento.

Portanto, considerando que o imóvel atual atende as especificidades demonstradas neste item, a solução escolhida é a manutenção do imóvel já contratado por inexigibilidade de licitação.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO - art. 30, §1º, inciso V da IN nº 01/2023

5.1. Da sustentabilidade

Considerando que a presente contratação será realizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, conforme o disposto na Lei 14.133/2021, e que se trata de locação de imóvel específico para abrigar o Juizado Especial da Relação de Consumo, o item de sustentabilidade não se aplica. Este fato se fundamenta na ausência de alternativas comparativas e na restrição de opções para a seleção de imóvel adequado, impossibilitando a inclusão de requisitos que impliquem critérios de sustentabilidade, os quais são mais aplicáveis em contratações competitivas com maior liberdade de escolha de propostas.

5.2. Indicação de marcas ou modelos - art. 41, inciso I da Lei nº 14.133/2021

(X) NÃO SE APLICA

5.3. Da vedação de contratação de marca ou produto

(X) NÃO SE APLICA

5.4. Da exigência de amostra

(X) NÃO SE APLICA

5.5. Da exigência de carta de solidariedade

(X) NÃO SE APLICA



5.6. Da subcontratação – art. 54, da IN nº 02/2024

(X) Não será admitida a subcontratação.

5.7. Da garantia da fase de seleção do fornecedor

(X) NÃO SE APLICA

a. Garantia para participação da licitação

(X) NÃO SE APLICA

b. Garantia adicional – para os casos de pagamento antecipado

(X) NÃO SE APLICA

5.8. Da prova de conceito

(X) NÃO SE APLICA

6. MATRIZ DE RISCOS - art. 30, §1º, inciso VI da IN nº 01/2023

(X) NÃO SE APLICA

7. ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO E/OU SERVIÇO - art. 30, §1º, inciso VII da IN nº 01/2023

7.1. Catálogo eletrônico de padronização

[X] Não

Justificativa: o imóvel não se encontra no catálogo.

7.2. Especificação

Locação de imóvel destinado a abrigar o Juizado Especial de relação de Consumo de Santarém, devendo possuir os seguintes serviços disponíveis e instalados:

- **Energia elétrica;**
- **Fornecimento de água potável;**
- **Serviço de esgoto pluvial (água de chuvas);**
- **Fossa e sumidouro ou serviço de esgoto sanitário;**
- **Vedação e proteção adequada dos ambientes internos contra intempéries (calor excessivo, água, poeira e umidade, mofo e bolor);**
- **Sistema elétrico em condições adequadas ao uso, sem degradações, vazamento de corrente e nem superaquecimentos;**
- **Sistema de água fria do imóvel sem vazamentos e funcionando em todos os pontos de serviço;**

8. INDICAÇÃO DO LOCAL DA ENTREGA DO IMÓVEL, E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTOS PROVISÓRIO E DEFINITIVO, QUANDO FOR O CASO – art. 30, §1º, inciso VIII da IN nº 01/2023

8.1 Condições da entrega do imóvel

- **Vistoria Inicial:** Antes da entrega do imóvel, deve ser realizada uma vistoria inicial para documentar o estado do imóvel, inclusa a verificação de todas as instalações, equipamentos e condições gerais do imóvel;
- **Termo de Vistoria:** Um termo de vistoria deve ser elaborado, detalhando todas as condições do imóvel no momento da entrega. Este documento deve ser assinado por representantes de ambas as partes;
- **Conformidade com o Contrato:** O imóvel deve estar em conformidade com as especificações contratuais acordadas. Qualquer discrepância deve ser resolvida antes da entrega definitiva;



- **Reparos Necessários:** Qualquer reparo necessário identificado durante a vistoria inicial deve ser realizado pelo locador antes da entrega do imóvel;
- **Documentação Completa:** Toda a documentação necessária, incluindo contratos, termos de vistoria e quaisquer outros documentos relevantes, deve estar completa e devidamente assinada;
- **Entrega das Chaves:** A entrega das chaves deve ser formalizada com a assinatura de um termo de entrega do imóvel, confirmando que foi entregue nas condições acordadas;
- O imóvel deverá ser entregue pelo proprietário ou por legal representante, a um servidor do TJPA devidamente autorizado;
- Da mesma forma, a devolução deverá ocorrer em condições idênticas.

a. Local de entrega do imóvel

Av. Marechal Rondon, nº 3135, Bairro: Caranazal, Santarém/PA. CEP: 68.040-070.

8.2. Condições de recebimento

▪ Recebimento provisório:

- Deverá ocorrer em até 07 (sete) dias, a contar da assinatura do contrato:
- Transferência da Posse: O recebimento provisório consiste na simples transferência da posse do imóvel para a Administração Pública.

▪ Recebimento definitivo:

- Prazo de Observação: Após o recebimento provisório, há um prazo de observação de 30 (trinta) dias durante o qual a Administração Pública deve verificar a adequação do imóvel às exigências contratuais.
- Vistoria Final: Uma vistoria final deve ser realizada para confirmar que o imóvel atende a todas as especificações e está em condições adequadas para uso; a cargo de Servidor ou equipe destacado(a) pela SEA/TJPA (Secretaria de Engenharia e Arquitetura do TJPA);
- Termo Circunstanciado Final: Após a vistoria e a confirmação da conformidade, um termo circunstanciado definitivo deve ser assinado pelas partes, formalizando o recebimento definitivo do imóvel.

Garantir que o imóvel alugado esteja em conformidade com os requisitos contratuais e que qualquer problema possa ser identificado e resolvido antes da aceitação final.

9. GARANTIA, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA - art. 30, §1º, inciso IX da IN nº 01/2023

9.1. Da garantia:

Não se aplica.

9.2. Manutenção:

- a. Responsabilidade do Locador: O locador é responsável pela manutenção estrutural do imóvel, incluindo reparos em telhados, paredes, pisos, instalações elétricas e hidráulicas;
- b. Responsabilidade do Locatário: O locatário (ente público) deve cuidar da manutenção cotidiana e reparos menores, garantindo que o imóvel seja mantido em boas condições durante o período de locação;

Garantir que tanto o locador quanto o locatário cumpram suas obrigações, mantendo o imóvel em condições adequadas para uso, evitando disputas futuras.



10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO - art. 30, §1º, inciso XI da IN nº 01/2023

10.1. Indicação do instrumento de formalização da contratação

(X) Necessidade de formalização contratual

Justificativa em caso de desnecessidade de formalização contratual:

Contrato de prestação de serviço continuado.

10.2. Dinâmica de execução

a. Processo de Contratação:

- Inexigibilidade de Licitação: A locação de imóveis pode ser realizada por inexigibilidade de licitação, desde que atendidos os requisitos legais, como a compatibilidade do preço com o valor de mercado;
- Avaliação de Mercado: Realização de avaliação prévia para garantir que o valor do aluguel esteja compatível com os preços de mercado.

1. Formalização do Contrato:

- Contrato de Locação: Formalização do contrato com todas as cláusulas necessárias, incluindo responsabilidades de manutenção, garantia e assistência técnica;
- Publicação: Publicação da contratação em meio oficial para garantir a transparência do processo.

1. Execução e Gestão do Contrato:

- Vistorias: Realização de vistorias iniciais e periódicas para garantir que o imóvel está em conformidade com as condições contratuais;

1. Encerramento do Contrato:

- Vistoria Final: Realização de uma vistoria final ao término do contrato para verificar o estado do imóvel e identificar possíveis reparos necessários, a cargo de Servidor ou equipe destacado(a) pela SEA/TJPA (Secretaria de Engenharia e Arquitetura do TJPA);
- Termo de Encerramento: Elaboração e assinatura de um termo de encerramento, formalizando a devolução do imóvel.

10.3. Obrigações do Locador

- O locador deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas;
- Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal da contratação ou autoridade superior;
- Responsabilizar-se, reparar e corrigir, às suas expensas, no total ou em parte, pelos vícios preexistentes à execução do objeto, de acordo com os Arts. 12, 13 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei Nº 8.078, de 1990); bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Locatário, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;
- Manter durante toda a vigência da contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas neste Termo de Referência;
- O locador deve cumprir todas as obrigações constantes no instrumento contratual e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus, os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;



- e. Responsabilizar-se pelos pagamentos de IPTU e quaisquer taxas municipais relativas à propriedade do imóvel;
- f. Estar em situação regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF;
- g. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- h. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- i. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- j. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- k. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso, exista algum impedimento, prestar esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do TJ/PA.

10.4. Obrigações do Locatário – TJPA

- a. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo locador, de acordo com este Termo de Referência;
- b. Responsabilizar-se pelos pagamentos de fornecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, gás, exceto IPTU, cujo pagamento será de responsabilidade do proprietário;
- c. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Contrato e seus anexos;
- d. Verificar, por Servidor destacado da Comarca de localização do Imóvel, em até 15 (quinze) dias do recebimento provisório, a conformidade do Objeto recebido com as especificações constantes no Termo de Referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- e. Prestar aos funcionários do locador todas as informações e esclarecimentos necessários que eventualmente venham a ser solicitados;
- f. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo locador com terceiros, ainda que vinculados à execução da presente contratação, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do locador, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

10.5. Obrigações de ambas as partes

O LOCADOR declara expresso CONSENTIMENTO que o LOCATÁRIO irá coletar, tratar e compartilhar os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da LGPD, os dados necessários para cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários, para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD.

11. PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA E SUA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO - art. 30, §1º, inciso XII da IN nº 01/2023

11.1. Prazo de vigência do contrato

O prazo de vigência da contratação é de 12 (DOZE) MESES, contados do(a) ENTREGA DAS CHAVES.

11.2. Prazo de entrega do imóvel para efetivo uso

A efetiva entrega do imóvel (ENTREGA DAS CHAVES) para uso pela CONTRATANTE – TJPA deverá ser de, no máximo, 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da PUBLICAÇÃO do contrato nos meios oficiais.

11.3. Prorrogação

A prorrogação é permitida desde que seja comprovada a vantagem econômica e a existência de créditos orçamentários para a continuidade do contrato, por um período máximo de 60 (sessenta) meses.



11.4. Condições para Extinção

A Administração Pública pode extinguir o contrato sem ônus se não houver créditos orçamentários disponíveis ou se o contrato não oferecer mais vantagem.

12. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO - art. 30, §1º, inciso XIII da IN nº 01/2023

12.1. Estabelecimento de condições gerais

Para a gestão de um contrato de locação de imóvel particular entre um proprietário particular e um órgão público locador, sob a égide da Lei 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), é necessário observar algumas condições gerais importantes, que visam garantir a legalidade, eficiência e transparência na gestão dos contratos de locação entre particulares e órgãos públicos:

- a. **Licitação:** A contratação deve ser precedida de um processo licitatório, salvo exceções previstas na lei, como dispensa ou inexigibilidade de licitação.
 - **Escolha: Inexigibilidade**
- b. **Formalização do Contrato:** O contrato deve ser formalizado por escrito e conter cláusulas essenciais, como objeto (**capa**), prazos (**Item 11.1, 11.2 e 11.3**), valor (**Item 16**), condições de pagamento (**Item 13**), garantias (**Item 9**), direitos e obrigações das partes (**Item 10**), penalidades (**Item 18**) e rescisão (**Item 11.4**);
- c. **Garantias:** O contrato pode exigir garantias para assegurar o cumprimento das obrigações, como caução, seguro-fiança ou fiança bancária;
 - **Não se aplica.**
- d. **Fiscalização e Gestão:** O órgão público deve designar gestor do contrato para acompanhar e fiscalizar a execução, garantindo que todas as cláusulas sejam cumpridas.
 - **Item 12**
- e. **Equilíbrio Econômico-Financeiro:** Deve-se assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, permitindo a revisão de valores em casos de eventos imprevisíveis que alterem significativamente as condições pactuadas.
 - **Item 17**
- f. **Transparência e Publicidade:** A contratação deve ser transparente, com a publicação de todos os atos no portal da transparência do órgão público, garantindo o acesso à informação pela sociedade.
 - **Item 3.2**

12.2. Equipe de gestão e fiscalização da contratação

a. Gestor do Contrato

Titular: José Nasareno Macedo e Silva
 Matrícula: 6243-0
 Substituta/Substituto: Kelle Katiuscia da Silva Auzier
 Matrícula: 6730-0

b. Fiscal Técnico

Titular: Antonio Wilson Eutrópio Azevedo de Souza
 Matrícula: 6376-2
 Substituta/Substituto: Enderson Clayson Gonçalves Silva
 Matrícula: 6330-4

c. Integrante Administrativo

Titular: Lorena Larisse de Araújo Rego
 Matrícula: 12207-6
 Substituta/Substituto: Andreza Etheene Cavalcante Moura
 Matrícula: 13530-5



13. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO - art. 30, §1º, inciso XIV da IN nº 01/2023

Procedimento e prazo para pagamento

13.1. Do Procedimento:

- Mensalmente, após envio do comunicado para pagamento a partir da fiscalização, a Secretaria de Planejamento procederá aos procedimentos para execução do pagamento, a partir de Nota de Empenho gerada no início da execução do Contrato;
- Para fins de liquidação, o setor competente deverá executar os descontos devidos de impostos e então emitir a Ordem Bancária correspondente;
- Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados mensalmente, até que o contrato seja extinto, substituído, renovado ou se decida pela rescisão da contratação.

13.2. Do Pagamento:

- O pagamento será mensal e deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido;
- Em caso de atraso no pagamento, será aplicada multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor total devido.

14. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO - art. 30, §1º, inciso XV da IN nº 01/2023

14.1. Forma de seleção

(X) Inexigibilidade de licitação

14.2. Forma de seleção

(X) NÃO SE APLICA

14.3. Modo de disputa

(X) NÃO SE APLICA

14.4. Critério

(X) NÃO SE APLICA

14.5. Forma de parcelamento

(X) NÃO SE APLICA

Justificativa para o não parcelamento do objeto: OBJETO ÚNICO

14.6. Forma de entrega ou prestação do serviço

(X) Continuado

14.7. Exclusividade para microempresas e empresas de pequeno porte

(X) NÃO SE APLICA

14.8. Exigências de habilitação

NÃO SE APLICA, por se tratar de inexigibilidade de licitação

15. REAJUSTE - art. 30, §1º, inciso XVI da IN nº 01/2023

O reajuste contratual utilizará como base o índice oficial:

(X) IGP-M

O reajuste será aplicado no início de cada renovação, com cálculo realizado através de Nota Técnica emitida pela Coordenadoria de Contratos e Convênios.



16. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO - art. 30, §1, ° inciso XVII da IN nº 01/2023

Item	Quantidade	Valor Unitário	Unid.	Valor Total
Locação de imóvel	12	R\$ 9.593,09	meses	R\$ 115.117,11
Total estimado da contratação				R\$ 115.117,11
Total de Previsão de Execução no ano - 2024				R\$ 3.404,00

16.1. Métrica do Valor Estimado

- () Mediana
- () Média (padrão)
- () Menor Preço

Justificativa: Não se aplica.

Neste caso, a escolha do imóvel é condicionada à inexistência de alternativas no mercado local que atendam aos requisitos de localização, dimensão, infraestrutura e condições adequadas para o funcionamento do Juizado Especial, configurando a exclusividade do bem. Assim, o valor do aluguel corresponde ao preço praticado para o único imóvel que atende integralmente às necessidades institucionais previamente identificadas, não sendo aplicável o uso de métricas comparativas de mercado, como pesquisa de preços em múltiplas fontes, devido à ausência de concorrência direta.

Esse entendimento se fundamenta no § 1º do artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, que prevê que o valor de referência pode ser estabelecido com base em dados disponíveis ou obtidos por meio de estudos técnicos, laudos de avaliação e/ou negociação direta, respeitando o princípio da razoabilidade. Dessa forma, a proposta apresentada reflete o valor compatível com as características do único imóvel apto a atender à demanda pública.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - art. 30, §1º, inciso XVIII da IN nº 01/2023

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- Gestão/Unidade: SEAD / DPS / DBP
- Fonte de Recursos: 1759 - Recursos Próprios FRJ e FRC
- Programa de Trabalho: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau
- Elemento de Despesa: 2523
- Exercício financeiro (Ano Atual): 2024
- Exercício financeiro: 2025

18. SANÇÕES APLICÁVEIS E GRADAÇÕES – art. 30, §1º, inciso XIX da IN nº 01/2023

Fica estabelecido que o descumprimento, total ou parcial, pelo Locador de quaisquer obrigações previstas neste contrato, bem como a ocorrência de atrasos injustificados na entrega ou manutenção do



imóvel locado em condições adequadas de uso, sujeitará o Locador às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras medidas administrativas e judiciais cabíveis:

- 18.1.** Multa compensatória: aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato em caso de descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais que comprometam a execução do objeto, incluindo, mas não se limitando a, atrasos na disponibilização do imóvel ou no cumprimento de obrigações de manutenção.
- 18.2.** Multa moratória: aplicação de multa diária de 0,5 (meio por cento), em caso de atraso na disponibilização do imóvel em condições de uso ou na execução de reparos e manutenções previstos contratualmente, do valor mensal do aluguel, limitada ao total de 30 (trinta) dias.
- 18.3.** A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.
- 18.4.** Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 18.5.** Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativa no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.
- 18.6.** A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.
- 18.7. Na aplicação das sanções serão considerados:**
 - a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) As peculiaridades do caso concreto;
 - c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
 - d) Os danos que dela provierem.
- 18.8.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2022, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.
- 18.9.** Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

19. DA PADRONIZAÇÃO

Modelo (mês/ano): 06/12/2024

20. DATA E LOCAL DE ELABORAÇÃO E ASSINATURA DA EQUIPE

Belém/PA, 17 de dezembro de 2024

José Nasareno Macedo e Silva

Integrante Requisitante

Antonio Wilson Eutrópio Azevedo de Souza

Integrante Técnico

Lorena Larisse de Araújo Rego

Integrante Administrativo

