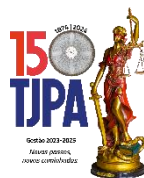




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça  
do Estado do Pará



## SERVIÇO DE LICITAÇÕES

DA SECRETARIA  
DE ADMINISTRAÇÃO

# **TJPA – EDITAL DO PREGÃO 030/2026 (90030/2026) – LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM ADAPTAÇÕES MEDIANTE MODELO BUIT TO SUIT - BTS, PARA FUNCIONAMENTO DO FÓRUM DE FLORESTA DO ARAGUAIA SEI 0007297-05.2026.8.14.0900**

Para participar, é essencial conhecer os normativos internos do TJPA.

INSTRUÇÕES  
NORMATIVAS  
TJPA



Endereço do Serviço de Licitações:  
*Av. Almirante Barroso, corredor principal, sala T 123.*  
Retire o edital e acompanhe esta licitação  
e seus atos, via **[www.comprasnet.gov.br](http://www.comprasnet.gov.br)**



#### CONTATO

[licitacao@tjpa.jus.br](mailto:licitacao@tjpa.jus.br)  
(91) 3205-3257

← Portal de  
Licitações do  
TJPA



**SERVIÇO DE  
LICITAÇÕES**  
DA SECRETARIA  
DE ADMINISTRAÇÃO

# VITRINE – MURAL



## OBJETO E DATA DE ABERTURA

**OBJETO:** Locação de imóvel não residencial na modalidade BUIL TO SUIT destinada à disponibilização de infraestrutura física adequada para a instalação e o funcionamento da Comarca de Floresta do Araguaia no Estado do Pará.

**DATA DE ABERTURA:** 06/07/2026

**HORÁRIO:** 09:00

**LOCAL:** <https://www.gov.br/compras/pt-br/>



## CRITÉRIO PARA LANCE, TIPO E MODO DE DISPUTA

**CRITÉRIO PARA LANCE:** Preço  
global

**TIPO:** Menor preço

**MODO DE DISPUTA:** Aberto



## NÚMERO DO PROCESSO E CÓDIGO UASG

0007297-05.2026.8.14.0900  
UASG: 925942



## PRAZO PARA ENVIO DA PROPOSTA

**PRAZO:** 24 horas após  
solicitação do agente de  
contratação



## VALOR ESTIMADO

**VALOR GLOBAL DO CERTAME:**  
R\$ 2.323.150,00



## LICITAÇÃO PARA REGISTRO DE PREÇOS

☐ SIM ☒ NÃO



## REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

**JURÍDICA:** Item 14.8.2

**FISCAL e TRABALHISTA:** Item 14.8.3

**ECONÔMICA:** Item 14.8.4

**TÉCNICA:** Item 14.8.1



## PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

**PRAZO:** Até às 23h59min  
do dia 01/07/2026

**FORMA:** via email:  
[licitacao@tjpa.jus.br](mailto:licitacao@tjpa.jus.br)



## INFORMAÇÕES GERAIS

**GARANTIA – ITEM 5.9. DO TR**

A garantia, realizada via seguro-garantia, deve ser prestada no prazo mínimo de 1 (um) mês, contado da data de homologação da licitação e anterior à assinatura do contrato.



## PESSOA FÍSICA

### • HABILITAÇÃO TÉCNICA:

- Comprovação de que o licitante possui profissional legalmente habilitado, com registro ativo no CREA ou CAU, conforme a natureza da atividade, apto à elaboração, coordenação, acompanhamento e responsabilidade técnica pelas adaptações e reformas necessárias à execução do objeto.
- A comprovação poderá ser realizada mediante:
  - I – apresentação de vínculo do profissional com o licitante; ou
  - II – declaração de compromisso de vinculação futura, firmada pelo licitante e acompanhada de anuência expressa do profissional, para atuação em caso de eventual contratação.

### • HABILITAÇÃO JURÍDICA

- Cédula de identidade ou outro documento oficial de identificação;

### • HABILITAÇÃO FISCAL E TRABALHISTA

- Comprovante de inscrição no CPF;
- Certidão conjunta da Receita Federal e da PGFN relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, se for o caso;
- Certificado de Regularidade do FGTS, quando a pessoa física estiver legalmente sujeita à obrigação, especialmente na condição de empregadora;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, ou certidão positiva com efeito de negativa;
- Certidão de regularidade fiscal do domicílio do licitante, conforme as obrigações aplicáveis à pessoa física e à atividade relacionada ao objeto.
- Certidão de regularidade fiscal do domicílio do licitante, conforme as obrigações aplicáveis à pessoa física e ao imóvel ofertado.
- Declaração da Fazenda Estadual ou Municipal, ou documento equivalente, quando houver isenção dos tributos exigidos.

### • HABILITAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

- Certidão negativa de insolvência civil, expedida pelo órgão jurisdicional competente.

# Sumário

1. PREÂMBULO.....	5
2. DO OBJETO .....	7
3. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO.....	8
4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO .....	11
5. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA .....	14
6. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES.....	14
7. DA FASE DE JULGAMENTO .....	20
8. DA FASE DE HABILITAÇÃO .....	24
9. DO TERMO DE CONTRATO .....	24
10. DOS RECURSOS .....	29
11. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES.....	29
12. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO.....	32
13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	34



# 1. PREÂMBULO

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ – TJPA, CNPJ nº. 04.567.897/0001-90, por intermédio da pessoa designada como Agente de Contratação, nos termos da Portaria 010/2026-SA publicada na edição do Diário Oficial do Estado de 18 de maio de 2026, torna público, que fará realizar licitação na modalidade **PREGÃO**, na forma **ELETRÔNICA**, nos termos do art. 29, parágrafo único c/c alínea “a”, inciso XXI, do caput do art. 6º, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Instrução Normativa nº 001/2023/TJPA de 15 de setembro de 2023, da Instrução Normativa nº 002/2024/TJPA de 17 de maio de 2024, da Portaria nº 016/2023 – SA/TJPA e demais legislações aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.1. **FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS:** Observado o prazo legal, as empresas interessadas poderão formular consultas pelo e-mail: [licitacao@tjpa.jus.br](mailto:licitacao@tjpa.jus.br), informando sempre o número do pregão e seu objeto.

1.2. **REFERÊNCIA DE TEMPO:** Todas as referências de tempo utilizadas pelo sistema obedecerão rigorosamente ao horário de Brasília/DF.

1.3. **FONTE DE RECURSOS:**

<b>Valor Total do Pedido</b>		<b>2.323.150,00</b>
<b>Dotações utilizadas pelo Pedido :</b>		
<b>Dotação</b>	: 2026/421 - Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - 040102	<b>Valor Utilizado :</b> 164.350,00
<b>Programa de Trabalho</b>	: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau	
<b>Elemento de Despesa</b>	: 3.3.90.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	
<b>Fonte de Recurso</b>	: 2759 - Recursos Próprios FRJ E FRC Superávit	
<b>Destinação</b>	: 1800000 - Livre [SIAFE 0000.18.000000]	
<b>Rubrica Item</b>	: 3.3.90.39.10.01.00.00 - LOCACAO DE IMOVEIS - 510110	
<b>Item de Despesa</b>	: 2972 - Fórum de Floresta do Araguaia	
<b>Dotação</b>	: 2027/209 - Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - 040102	<b>Valor Utilizado :</b> 488.313,33
<b>Programa de Trabalho</b>	: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau	
<b>Elemento de Despesa</b>	: 3.3.90.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	
<b>Fonte de Recurso</b>	: 1759 - Recursos Próprios FRJ e FRC	
<b>Destinação</b>	: 1800000 - Livre [SIAFE 0000.18.000000]	
<b>Rubrica Item</b>	: 3.3.90.39.10.01.00.00 - LOCACAO DE IMOVEIS - 510110	
<b>Item de Despesa</b>	: 2972 - Fórum de Floresta do Araguaia	
<b>Dotação</b>	: 2028/209 - Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - 040102	<b>Valor Utilizado :</b> 474.103,33
<b>Programa de Trabalho</b>	: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau	
<b>Elemento de Despesa</b>	: 3.3.90.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	
<b>Fonte de Recurso</b>	: 1759 - Recursos Próprios FRJ e FRC	
<b>Destinação</b>	: 1800000 - Livre [SIAFE 0000.18.000000]	
<b>Rubrica Item</b>	: 3.3.90.39.10.01.00.00 - LOCACAO DE IMOVEIS - 510110	
<b>Item de Despesa</b>	: 2972 - Fórum de Floresta do Araguaia	
<b>Dotação</b>	: 2029/209 - Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - 040102	<b>Valor Utilizado :</b> 459.893,33
<b>Programa de Trabalho</b>	: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau	
<b>Elemento de Despesa</b>	: 3.3.90.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA	
<b>Fonte de Recurso</b>	: 1759 - Recursos Próprios FRJ e FRC	
<b>Destinação</b>	: 1800000 - Livre [SIAFE 0000.18.000000]	
<b>Rubrica Item</b>	: 3.3.90.39.10.01.00.00 - LOCACAO DE IMOVEIS - 510110	
<b>Item de Despesa</b>	: 2972 - Fórum de Floresta do Araguaia	

**Dotações utilizadas pelo Pedido :**

<b>Dotação</b>	: 2030/209 - Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - 040102	<b>Valor Utilizado :</b>	445.683,33
<b>Programa de Trabalho</b>	: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau		
<b>Elemento de Despesa</b>	: 3.3.90.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA		
<b>Fonte de Recurso</b>	: 1759 - Recursos Próprios FRJ e FRC		
<b>Destinação</b>	: 1800000 - Livre [SIAFE 0000.18.000000]		
<b>Rubrica Item</b>	: 3.3.90.39.10.01.00.00 - LOCACAO DE IMOVEIS - 510110		
<b>Item de Despesa</b>	: 2972 - Fórum de Floresta do Araguaia		
<b>Dotação</b>	: 2031/209 - Fundo de Reaparelhamento do Judiciário - 040102	<b>Valor Utilizado :</b>	290.806,68
<b>Programa de Trabalho</b>	: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau		
<b>Elemento de Despesa</b>	: 3.3.90.39.00.00.00.00 - OUTROS SERVICOS DE TERCEIROS-PESSOA JURIDICA		
<b>Fonte de Recurso</b>	: 1759 - Recursos Próprios FRJ e FRC		
<b>Destinação</b>	: 1800000 - Livre [SIAFE 0000.18.000000]		
<b>Rubrica Item</b>	: 3.3.90.39.10.01.00.00 - LOCACAO DE IMOVEIS - 510110		
<b>Item de Despesa</b>	: 2972 - Fórum de Floresta do Araguaia		

1.4. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será remarcada automaticamente e terá início somente após comunicação via sistema aos participantes no sítio eletrônico oficial <https://www.gov.br/compras/pt-br>.



## **2. DO OBJETO**

**2.1.** O objeto do presente pregão eletrônico é locação de imóvel não residencial na modalidade BUIL TO SUIT destinada à disponibilização de infraestrutura física adequada para a instalação e o funcionamento da comarca de Floresta do Araguaia no estado do Pará, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas no termo de referência, Anexo I deste edital.

**2.1.1.** A licitação será realizada em único item, conforme tabela constante do Termo de Referência.

**2.1.2.** A licitação será pelo critério de julgamento de menor preço, devendo o lance refletir o valor global da planilha orçamentária, conforme tabela constante do Termo de Referência.

**2.1.3.** Em caso de divergência existente entre as especificações do objeto descritas no Portal de Compras do Governo Federal e as especificações constantes deste edital, prevalecerão as últimas.



### 3. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

**3.1.** Poderão participar deste certame os interessados previamente credenciados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF e no Sistema de Compras do Governo Federal ([www.gov.br/compras](http://www.gov.br/compras)).

**3.1.1.** Os interessados deverão atender às condições exigidas no cadastramento no SICAF até o terceiro dia útil anterior à data prevista para recebimento das propostas.

**3.2.** O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

**3.3.** É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais nos Sistemas relacionados no item anterior e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

**3.4.** A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

**3.5.** Não haverá participação exclusiva de microempresas e empresas de pequeno porte, nos termos do art. 48 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

**3.6.** Será concedido tratamento favorecido para as microempresas e empresas de pequeno porte e para o microempreendedor individual - MEI, nos limites previstos da Lei Complementar nº 123, de 2006 e do Decreto n.º 8.538, de 2015.

**3.7.** Não poderão disputar esta licitação:

**3.7.1.** aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

**3.7.2.** autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

**3.7.3.** empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

**3.7.4.** pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;



**3.7.4.1.** tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública direta ou indireta federal, estadual, municipal ou distrital, tendo por fundamento o art. 87, IV, da Lei nº 8.666/1993 ou o art. 156, IV, da Lei nº 14.133/2021;

**3.7.4.2.** estejam impedidas de licitar e contratar com o Estado, nos termos do art. 7º da Lei 10.520/2002 e/ou do art. 156, III, da Lei nº 14.133/2021;

**3.7.4.3.** tenham sido punidas com a suspensão do direito de licitar ou contratar com o Tribunal de Justiça do Estado do Pará, nos termos do art. 87, III, da Lei nº 8.666/1993;

**3.7.5.** constituam sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico, assim entendidas aquelas que tenham diretores, sócios ou representantes legais comuns, ou que utilizem recursos materiais, tecnológicos ou humanos em comum, exceto se demonstrado que não agem representando interesse econômico em comum;

**3.7.6.** aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

**3.7.7.** empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

**3.7.8.** pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

**3.7.9.** agente público do órgão ou entidade licitante;

**3.7.10.** Sociedades Cooperativas;

**3.7.11.** Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público - OSCIP, atuando nessa condição;

**3.7.12.** Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021.

**3.8.** O impedimento de que trata o item 3.7.4 será também aplicado ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.

**3.9.** A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 3.7.2 e 3.7.3. poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do

contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

**3.10.** O disposto nos itens 3.7.2 e 3.7.3 não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

**3.11.** A vedação de que trata o item 3.7.13 estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.



## **4. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

**4.1.** Na presente licitação, a fase de habilitação sucederá as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento.

**4.2.** Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com o preço ou percentual de desconto, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

**4.3.** Caso a fase de habilitação anteceda as fases de apresentação de propostas e lances, os licitantes encaminharão, na forma e no prazo estabelecidos no item anterior, simultaneamente os documentos de habilitação e a proposta com o preço, observado o disposto nos itens 8.1.1. e 8.13.3. deste Edital.

**4.4.** No cadastramento da proposta inicial, o licitante declarará, em campo próprio do sistema, que:

**4.4.1.** está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo e que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos no instrumento convocatório;

**4.4.2.** não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;

**4.4.3.** não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;

**4.4.4.** cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

**4.5.** O Tribunal de Justiça do Estado do Pará adota a política de preenchimento mínimo obrigatório de cargos com beneficiários reabilitados ou pessoas portadoras de deficiência, habilitadas, de acordo com o art. 93 da Lei nº 8213/1991. A comprovação será realizada mediante consulta à certidão emitida pelo Ministério do Trabalho e Emprego.

**4.5.1.** Da análise da documentação apresentada, poderão ser identificadas as seguintes situações:

**4.5.1.1.** Caso seja comprovado o cumprimento das exigências legais, o licitante será considerado habilitado para prosseguir no certame.

**4.5.1.2.** Na hipótese de descumprimento ou ausência da comprovação, o Tribunal de Justiça notificará o licitante para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, prorrogável por igual período, mediante justificativa e a critério da administração, apresente a Certidão atualizada que demonstre a regularidade no cumprimento da reserva de cargos.

**4.5.1.3.** O não atendimento ao disposto no item 4.5.1.2. no prazo estabelecido implicará a inabilitação do licitante, conforme previsão contida na legislação vigente.

**4.6.** O licitante organizado em cooperativa deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021, quando for o caso.

**4.7.** O fornecedor enquadrado como microempresa, empresa de pequeno porte deverá declarar, ainda, em campo próprio do sistema eletrônico, que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, estando apto a usufruir do tratamento favorecido estabelecido em seus arts. 42 a 49, observado o disposto nos §§ 1º ao 3º do art. 4º, da Lei nº 14.133, de 2021.

**4.7.1.** no item exclusivo para participação de microempresas e empresas de pequeno porte, a assinalação do campo “não” impedirá o prosseguimento no certame, para aquele item, quando for o caso.

**4.7.2.** nos itens em que a participação não for exclusiva para microempresas e empresas de pequeno porte, a assinalação do campo “não” apenas produzirá o efeito de o licitante não ter direito ao tratamento favorecido previsto na Lei Complementar nº 123, de 2006, mesmo que microempresa, empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa.

**4.8.** A falsidade de qualquer declaração ou documento sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

**4.9.** Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou, na hipótese de a fase de habilitação anteceder as fases de apresentação de propostas e lances e de julgamento, os documentos de habilitação anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.

**4.10.** Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta e dos documentos de habilitação pelo licitante, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase de envio de lances.

**4.11.** Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta dos licitantes convocados para apresentação de propostas, após a fase de envio de lances.

**4.12.** Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final mínimo quando do cadastramento da proposta e obedecerá às seguintes regras:

- 4.12.1.** a aplicação do intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta; e
- 4.12.2.** os lances serão de envio automático pelo sistema, respeitado o valor final mínimo, caso estabelecido, e o intervalo de que trata o subitem acima.
- 4.13.** O valor final mínimo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo fornecedor durante a fase de disputa, sendo vedado:
- 4.13.1.** valor superior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema, quando adotado o critério de julgamento por menor preço; e
- 4.13.2.** percentual de desconto inferior a lance já registrado pelo fornecedor no sistema, quando adotado o critério de julgamento por maior desconto.
- 4.14.** O valor final mínimo parametrizado na forma do item 4.12 possuirá caráter sigiloso para os demais fornecedores e para o órgão ou entidade promotora da licitação, podendo ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.
- 4.15.** Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.
- 4.16.** O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.



## 5. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

5.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:

5.1.1. Valor Global;

5.1.2. O critério de julgamento do certame é o de **MENOR PREÇO GLOBAL**;

5.1.3. Valor do item, com no máximo duas casas decimais após a vírgula (0,00);

5.1.4. O cadastramento da proposta no sistema Comprasnet deve seguir o modelo abaixo:

Item	Descrição	Quantidade	Valor a ser considerado para lance (Valor Global)
01	Locação de imóvel não residencial, associada à execução de adaptações, reformas e adequações necessárias ao atendimento do programa de necessidades da unidade judiciária, sob o modelo Built to Suit (BTS), no qual o contratado será responsável pela disponibilização do imóvel e pela realização, às suas expensas, de todas as intervenções necessárias à sua adequação	1	R\$ 2.323.150,00

5.2. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o licitante.

5.2.1. O licitante **NÃO poderá oferecer proposta em quantitativo inferior ao máximo previsto para contratação.**

5.3. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto.

5.4. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

5.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

5.6. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente

5.7. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos,

bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

**5.8.** O prazo de validade da proposta não será inferior a **60 (sessenta) dias**, a contar da data de sua apresentação.

**5.9.** Os licitantes devem respeitar os preços máximos estabelecidos no Termo de Referência.



## 6. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

- 6.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.
- 6.2. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta ou os documentos de habilitação, quando for o caso, anteriormente inseridos no sistema, até a abertura da sessão pública.
- 6.3. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o agente de contratação e os licitantes.
- 6.4. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio de sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.
- 6.5. O lance deverá ser ofertado pelo valor global da contratação, correspondente ao valor total da locação associada às adaptações e adequações previstas no modelo Built to Suit (BTS).
- 6.6. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital.
- 6.7. O licitante somente poderá oferecer lance **de valor inferior ou percentual de desconto superior** ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.
- 6.8. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de **0,25% (vinte e cinco centésimos por cento)**.
- 6.9. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de quinze segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexecutável.
- 6.10. O procedimento seguirá de acordo com o modo de disputa adotado.
- 6.11. Será adotado para o envio de lances no pregão eletrônico o modo de disputa “aberto”, os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.
- 6.11.1. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.
- 6.11.2. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o subitem anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.
- 6.11.3. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação.



**6.11.4.** Definida a melhor proposta, se a diferença em relação à proposta classificada em segundo lugar for de pelo menos 5% (cinco por cento), o agente de contratação, auxiliado pela equipe de apoio, poderá admitir o reinício da disputa aberta, para a definição das demais colocações.

**6.11.5.** Após o reinício previsto no item supra, os licitantes serão convocados para apresentar lances intermediários.

**6.12.** Após o término dos prazos estabelecidos nos subitens anteriores, o sistema ordenará e divulgará os lances segundo a ordem crescente de valores.

**6.13.** Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do menor lance registrado, vedada a identificação do licitante.

**6.14.** No caso de desconexão com o agente de contratação, no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

**6.15.** Quando a desconexão do sistema eletrônico para o agente de contratação persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pelo agente de contratação aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

**6.16.** Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

**6.17.** Em relação a itens não exclusivos para participação de microempresas e empresas de pequeno porte, uma vez encerrada a etapa de lances, será efetivada a verificação automática, junto à Receita Federal, do porte da entidade empresarial. O sistema identificará em coluna própria as microempresas e empresas de pequeno porte participantes, procedendo à comparação com os valores da primeira colocada, se esta for empresa de maior porte, assim como das demais classificadas, para o fim de aplicar-se o disposto nos arts. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123, de 2006, regulamentada pelo Decreto nº 8.538, de 2015.

**6.17.1.** Nessas condições, as propostas de microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrarem na faixa de até 5% (cinco por cento) acima da melhor proposta ou melhor lance serão consideradas empatadas com a primeira colocada, desde que não se trate de pessoa física.

**6.17.2.** A melhor classificada nos termos do subitem anterior terá o direito de encaminhar uma última oferta para desempate, obrigatoriamente em valor inferior ao da primeira colocada, no prazo de 05 (cinco) minutos controlados pelo sistema, contados após a comunicação automática para tanto.

**6.17.3.** Caso a microempresa ou a empresa de pequeno porte melhor classificada desista ou não se manifeste no prazo estabelecido, serão convocadas as demais licitantes microempresa e empresa de pequeno porte que se encontrem naquele intervalo de 5% (cinco por cento), na ordem de classificação, para o exercício do mesmo direito, no prazo estabelecido no subitem anterior.

**6.17.4.** No caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte que se encontrem nos intervalos estabelecidos nos subitens anteriores, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar melhor oferta.

**6.18.** Só poderá haver empate entre propostas iguais (não seguidas de lances).

**6.18.1.** Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art. 60 da Lei nº 14.133, de 2021, nesta ordem:

**6.18.1.1.** disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação;

**6.18.1.2.** desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme regulamento;

**6.18.1.3.** desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, nos termos indicados na IN nº 01/2023 – PJPA, publicada em 15 de setembro de 2023.

**6.18.2.** Persistindo o empate, será assegurada preferência, sucessivamente, aos bens e serviços produzidos ou prestados por:

**6.18.2.1.** empresas estabelecidas no Estado do Pará;

**6.18.2.2.** empresas brasileiras;

**6.18.2.3.** empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

**6.18.2.4.** empresas que comprovem a prática de mitigação, nos termos da Lei nº 12.187, de 29 de dezembro de 2009.

**6.18.3.** Caso persista o empate, o desempate se dará por sorteio.

**6.19.** Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, na hipótese da proposta do primeiro colocado permanecer acima do preço máximo definido para a contratação, o agente de contratação poderá negociar condições mais vantajosas, após definido o resultado do julgamento.

**6.20.** Não será admitida a previsão de preços diferentes em razão de local de entrega ou de acondicionamento, tamanho de lote ou qualquer outro motivo.

**6.20.1.** A negociação poderá ser feita com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer acima do preço máximo definido pela Administração.

**6.20.2.** A negociação será realizada por meio do sistema, podendo ser acompanhada pelos demais licitantes.

**6.20.3.** O resultado da negociação será divulgado a todos os licitantes e anexado aos autos do processo licitatório.

**6.20.4.** O agente de contratação solicitará ao licitante mais bem classificado que, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, envie a proposta adequada ao último lance ofertado

após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, quando necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados.

**6.20.5. É facultado ao agente de contratação prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita pelo licitante, antes de finalizado o prazo.**

**6.21.** Após a negociação do preço, o agente de contratação iniciará a fase de aceitação e julgamento da proposta.



## 7. DA FASE DE JULGAMENTO

**7.1.** Encerrada a etapa de negociação, o agente de contratação verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, legislação correlata e no item 3.7. do edital, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros, conforme a natureza jurídica da licitante, se pessoa física ou jurídica:

**7.1.1.** SICAF;

**7.1.2.** Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/ceis>); e

**7.1.3.** Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portalttransparencia.gov.br/sancoes/cnep>).

**7.2.** A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força da vedação de que trata o [artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992](#).

**7.3.** Caso conste na Consulta de Situação do licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o agente de contratação diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas. ([IN nº 3/2018, art. 29, caput](#))

**7.3.1.** A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros. ([IN nº 3/2018, art. 29, §1º](#)).

**7.3.2.** O licitante será convocado para manifestação previamente a uma eventual desclassificação. (IN nº 3/2018, art. 29, §2º).

**7.3.3.** Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

**7.4.** Na hipótese de inversão das fases de habilitação e julgamento, caso atendidas as condições de participação, será iniciado o procedimento de habilitação.

**7.5.** Caso o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar tenha se utilizado de algum tratamento favorecido às ME/EPPs, o agente de contratação verificará se faz jus ao benefício, em conformidade com o item 4.7. deste edital.

**7.6.** Verificadas as condições de participação e de utilização do tratamento favorecido, o agente de contratação examinará a proposta classificada em primeiro

lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade do preço em relação ao máximo estipulado para contratação neste Edital e em seus anexos.

**7.7.** Será desclassificada a proposta vencedora que:

**7.7.1.** contiver vícios insanáveis;

**7.7.2.** não obedecer às especificações técnicas contidas no Termo de Referência;

**7.7.3.** apresentar preços inexequíveis ou permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

**7.7.4.** não tiverem sua exequibilidade demonstrada, quando exigido pela Administração;

**7.7.5.** apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste Edital ou seus anexos, desde que insanável.

**7.8.** O agente de contratação examinará a proposta mais bem classificada quanto à compatibilidade com as especificações técnicas estabelecidas no edital e quanto ao preço ofertado, que não poderá ser superior ao valor estimado constante no Termo de Referência (Anexo I).

**7.8.1.** O agente de contratação poderá promover diligência destinada a embasar sua decisão no que tange ao julgamento da melhor proposta, admitindo a complementação de informações e a juntada posterior de documentos complementares à proposta.

**7.8.2.** Havendo falhas na proposta, o agente de contratação deverá empreender diligências para a sua correção e/ou saneamento, de modo que a desclassificação da proposta somente será cabível se os vícios porventura existentes forem insanáveis, observando-se, para tanto, o disposto no inciso III do art. 12 da Lei nº 14.133/2021.

**7.8.3.** Se houver indícios de inexequibilidade relativa da proposta, o agente de contratação deverá assegurar à licitante a oportunidade de demonstração e comprovação da viabilidade financeira e econômica da oferta.

**7.9.** No caso de bens e serviços em geral, é indício de inexequibilidade das propostas valores inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor orçado pela Administração.

**7.9.1.** A inexequibilidade, na hipótese de que trata o caput, só será considerada após diligência do agente de contratação, que comprove:

**7.9.2.** que o custo do licitante ultrapassa o valor da proposta; e

**7.9.3.** inexistirem custos de oportunidade capazes de justificar o vulto da oferta.

**7.10.** Em contratação de obra ou serviços de engenharia, além das disposições acima, a análise de exequibilidade e sobrepreço considerará o seguinte:

**7.10.1.** Nos regimes de execução por tarefa, empreitada por preço global ou empreitada integral, semi-integrada ou integrada, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado;

**7.10.2.** No regime de empreitada por preço unitário, a caracterização do sobrepreço se dará pela superação do valor global estimado e pela superação de custo unitário tido como relevante, conforme planilha anexa ao edital;

**7.10.3.** No caso de obras e serviços de engenharia, serão consideradas inexequíveis as propostas cujos valores forem inferiores a 75% (setenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, independentemente do regime de execução.

**7.10.4.** Será exigida garantia adicional do licitante vencedor cuja proposta for inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) do valor orçado pela Administração, equivalente à diferença entre este último e o valor da proposta, sem prejuízo das demais garantias exigíveis de acordo com a Lei.

**7.11.** Se houver indícios de inexequibilidade da proposta de preço, ou em caso da necessidade de esclarecimentos complementares, poderão ser efetuadas diligências, para que a empresa comprove a exequibilidade da proposta.

**7.12.** Caso o custo global estimado do objeto licitado tenha sido decomposto em seus respectivos custos unitários por meio de Planilha de Custos e Formação de Preços elaborada pela Administração, o licitante classificado em primeiro lugar será convocado para apresentar Planilha por ele elaborada, com os respectivos valores adequados ao valor final da sua proposta, sob pena de não aceitação da proposta.

**7.12.1.** Em se tratando de obras e serviços de engenharia, o licitante vencedor poderá ser convocado a apresentar à Administração, por meio eletrônico, as planilhas com indicação dos quantitativos e dos custos unitários, seguindo o modelo elaborado pela Administração, bem como com detalhamento das Bonificações e Despesas Indiretas (BDI) e dos Encargos Sociais (ES), com os respectivos valores adequados ao valor final da proposta vencedora, admitida a utilização dos preços unitários, no caso de empreitada por preço global, empreitada integral, contratação semi-integrada e contratação integrada, exclusivamente para eventuais adequações indispensáveis no cronograma físico-financeiro e para balizar excepcional aditamento posterior do contrato.

**7.13.** Erros no preenchimento da planilha não constituem motivo para a desclassificação da proposta. A planilha poderá ser ajustada pelo fornecedor, no prazo indicado pelo sistema, desde que não haja majoração do preço e que se comprove que este é o bastante para arcar com todos os custos da contratação;

**7.14.** Para fins de análise da proposta quanto ao cumprimento das especificações do objeto, poderá ser colhida a manifestação escrita do setor requisitante do serviço ou da área especializada no objeto.

**7.15. Para efeito de apresentação de proposta, a licitante deverá apresentar os seguintes documentos, consoante previsão do art. 42 da Resolução nº 652, de 29/09/2029 do CNJ:**

**7.15.1. avaliação prévia do imóvel, contemplando seu estado de conservação e a necessidade de adaptações e adequações técnicas para atender às demandas do Poder Judiciário;**

- 7.15.2. cálculo do prazo de amortização dos investimentos necessários, demonstrando a proporcionalidade entre os custos da locação e os benefícios obtidos;**
- 7.15.3. estimativa detalhada de despesas indiretas, incluindo custos operacionais e encargos associados à execução do contrato;**
- 7.15.4. laudo de avaliação do bem imóvel, elaborado por profissional habilitado, observando seu valor de mercado e em conformidade com a NBR 14.653 e demais normas aplicáveis, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;**
- 7.15.5. outras informações técnicas e financeiras que assegurem a economicidade e a vantajosidade da contratação**



## 8. DA FASE DE HABILITAÇÃO

**8.1.** Os documentos previstos no Termo de Referência, necessários e suficientes para demonstrar a capacidade do licitante de realizar o objeto da licitação, serão exigidos para fins de habilitação, nos termos dos art. 62 a 70 da Lei nº 14.133, de 2021.

**8.1.1.** A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista e econômico-financeira, poderá ser substituída pelo registro cadastral no SICAF.

**8.2.** Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

**8.3.** Na hipótese de o licitante vencedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

**8.4.** Quando permitida a participação de consórcio de empresas, a habilitação técnica, quando exigida, será feita por meio do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, quando exigida, será observado o somatório dos valores de cada consorciado.

**8.5.** Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser apresentados em original, por cópia ou por outro meio admitido pela administração.

**8.6.** Os documentos exigidos para fins de habilitação poderão ser substituídos por registro cadastral emitido por órgão ou entidade pública, desde que o registro tenha sido feito em obediência ao disposto na Lei nº 14.133/2021.

**8.7.** Será verificado se o licitante apresentou declaração de que atende aos requisitos de habilitação, e o declarante responderá pela veracidade das informações prestadas, na forma da lei (art. 63, I, da Lei nº 14.133/2021).

**8.8.** Será verificado se o licitante apresentou no sistema, sob pena de inabilitação, a declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

**8.8.1.** O Tribunal de Justiça do Estado do Pará adota a política de preenchimento mínimo obrigatório de cargos com beneficiários reabilitados ou pessoas portadoras de deficiência, habilitadas, de acordo com o item 4.5. e seguintes do presente instrumento convocatório.



**8.9.** O licitante deverá apresentar, sob pena de desclassificação, declaração de que suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

**8.10.** A habilitação será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos.

**8.10.1.** Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital ou quando a lei expressamente o exigir. (IN nº 3/2018, art. 4º, §1º, e art. 6º, §4º).

**8.11.** É de responsabilidade do licitante conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no SICAF e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados. (IN nº 3/2018, art. 7º, *caput*).

**8.11.1.** A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação. (IN nº 3/2018, art. 7º, parágrafo único).

**8.12.** A verificação pelo agente de contratação, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

**8.12.1.** Os documentos exigidos para habilitação que **não** estejam contemplados no SICAF serão enviados por meio do sistema, em formato digital, preferencialmente em **PDF e arquivo único**, no prazo de, no mínimo, duas horas, prorrogável por igual período, contado da solicitação do agente de contratação.

**8.12.2.** **É facultado ao agente de contratação prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita pelo licitante, antes de finalizado o prazo.**

**8.12.3.** Na hipótese de a fase de habilitação anteceder a fase de apresentação de propostas e lances, os licitantes encaminharão, por meio do sistema, simultaneamente os documentos de habilitação e a proposta com o preço ou o percentual de desconto, observado o disposto no § 1º do art. 36 e no § 1º do art. 39 da Instrução Normativa SEGES nº 73, de 30 de setembro de 2022.

**8.13.** Após a entrega dos documentos para habilitação, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, para (Lei 14.133/21, art. 64, e IN 73/2022, art. 39, §4º):

**8.13.1.** complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e documentos que deixaram de ser apresentados, desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame;

**8.13.2.** sanar falhas formais ou materiais que não alterem a substância do documento; e

**8.13.3.** atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas;

**8.14.** A condição para aceitação de documentos novos é a inequívoca demonstração de fatos existentes à época da abertura do certame.

**8.15.** Na análise dos documentos de habilitação, o agente de contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

**8.16.** Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, o agente de contratação examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente edital, observado o prazo disposto no subitem 8.13.1.

**8.17.** Somente serão disponibilizados para acesso público os documentos de habilitação do licitante cuja proposta atenda ao edital de licitação, após concluídos os procedimentos de que trata o subitem anterior.

Quando a fase de habilitação anteceder a de julgamento e já tiver sido encerrada, não caberá exclusão de licitante por motivo relacionado à habilitação, salvo em razão de fatos supervenientes ou só conhecidos após o julgamento.

**8.18. Habilitação jurídica:**

**8.18.1.** Conforme Item 14.8.2., do Termo de Referência – Anexo I do edital.

**8.19. Regularidade fiscal e trabalhista:**

**8.19.1.** Conforme Item 14.8.3., do Termo de Referência – Anexo I do edital.

**8.20. Qualificação Econômico-Financeira:**

**8.20.1.** Conforme Item 14.8.4., do Termo de Referência – Anexo I do edital.

**8.21. Qualificação Técnica:**

**8.21.1.** Conforme Item 14.8.1., do Termo de Referência – Anexo I do edital.

**8.22.** O(A) agente de contratação deverá diligenciar para esclarecer ou complementar a instrução processual, inclusive com a inclusão de documentos novos que venham a comprovar condição preexistente à abertura da sessão pública do certame.

**8.22.1.** A diligência se aplica tanto a documentos que deixaram de ser apresentados quanto a documentos que foram apresentados com data de validade expirado.

**8.22.2.** Não serão aceitos documentos novos sem a devida constatação da pré-existência de condição ao tempo da abertura da licitação.

**8.22.3.** A condição para aceitação de documentos novos é a inequívoca demonstração de fatos existentes à época da abertura do certame.

**8.23.** A apresentação de documentos complementares ou substitutivos será realizada nos termos do item 8.27 e, findo o prazo assinalado sem o envio da nova

documentação, restará preclusa essa oportunidade conferida ao licitante, implicando sua inabilitação.

**8.24.** Caso seja necessário, para fins de confirmação, complementação, esclarecimento ou saneamento da documentação de habilitação, ou, ainda, nas hipóteses admitidas no item 8.25, o agente de contratação, a título de diligência, poderá solicitar à licitante o envio de documentação complementar, por meio do campo de “anexos” do sistema.

**8.25.** O prazo para envio dos documentos é de, no mínimo, 02 (duas) horas, a contar da convocação pelo sistema, podendo tal prazo ser alargado motivadamente pelo agente de contratação a depender das circunstâncias ou, havendo justo motivo, mediante solicitação formal de prorrogação por parte da licitante.

**8.25.1. É facultado ao agente de contratação prorrogar o prazo estabelecido, a partir de solicitação fundamentada feita pelo licitante, antes de finalizado o prazo.**

**8.26.** Em caso de não envio dos documentos complementares no prazo indicado ou expirada eventual prorrogação concedida pelo agente de contratação, a licitante será inabilitada e sujeitar-se-á às sanções previstas neste edital.

**8.27.** O TJPA possibilitará 01 (uma) oportunidade para que o licitante inclua documento novo que comprove condição pré-existente.



## **9. DO TERMO DE CONTRATO**

**9.1.** Após a homologação e adjudicação, sendo o caso de contratação, será formalizado o instrumento contratual ou outro instrumento equivalente, nos termos deste Edital e do Termo de Referência.

**9.2.** A Administração convocará o adjudicatário para assinatura do instrumento contratual ou para aceitação ou retirada de instrumento equivalente, devendo atendê-la no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da convocação, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste Edital e na legislação vigente.

**9.3.** A convocação para assinatura do instrumento contratual ou para aceitação ou retirada do instrumento equivalente dar-se-á, preferencialmente, por meio eletrônico, mediante envio ao endereço eletrônico informado pelo adjudicatário e/ou constante de seu cadastro, podendo compreender:

- a) link para realização de cadastro no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, quando ainda não possuir acesso;
- b) link para assinatura eletrônica do instrumento contratual, após a efetivação do cadastro, quando cabível; e
- c) orientações para aceitação ou retirada do instrumento equivalente, quando for o caso.

**9.4.** O prazo previsto no item 9.2 abrange:

- a) a realização do cadastro no SEI, quando cabível; e
- b) a assinatura eletrônica do instrumento contratual ou a aceitação ou retirada do instrumento equivalente.

**9.5.** O não atendimento à convocação no prazo estabelecido, inclusive quanto à realização do cadastro no SEI, quando exigido, será considerado recusa injustificada à contratação.

**9.6.** O prazo previsto no item 9.2 poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação justificada do adjudicatário, apresentada durante o seu transcurso, e desde que aceita pela Administração.

**9.7.** Na hipótese de o adjudicatário não assinar o termo de contrato, nem aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo e nas condições estabelecidas, a Administração poderá convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para a celebração do contrato nas condições propostas pelo licitante vencedor, observada a verificação da manutenção das condições de habilitação e contratação exigidas neste Edital.

**9.8.** Previamente à assinatura do instrumento contratual, será verificada a manutenção das condições de habilitação e contratação exigidas neste Edital, as quais deverão ser mantidas durante toda a vigência contratual.

**9.9.** O prazo de vigência da contratação será aquele definido no Termo de Referência.



## **10. DOS RECURSOS**

**10.1.** A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021.

**10.2.** O prazo recursal é de 03 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.

**10.3.** Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inabilitação do licitante:

**10.3.1.** a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão;

**10.3.2.** o prazo para a manifestação da intenção de recorrer não será inferior a 20 (vinte) minutos.

**10.3.3.** o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;

**10.3.4.** na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no § 1º do art. 17 da Lei nº 14.133, de 2021, o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação da ata de julgamento.

**10.4.** Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

**10.5.** O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 03 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

**10.6.** Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

**10.7.** O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 03 (três) dias úteis, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

**10.8.** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

**10.9.** O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.



## **11. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES**

**11.1.** Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

**11.1.1.** deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a agente de contratação durante o certame;

**11.1.2.** salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:

**11.1.2.1.** não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

**11.1.2.2.** recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

**11.1.2.3.** pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

**11.1.2.4.** deixar de apresentar amostra;

**11.1.2.5.** apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital.

**11.1.3.** não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

**11.1.3.1.** recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração.

**11.1.4.** apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação.

**11.1.5.** fraudar a licitação.

**11.1.6.** comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

**11.1.6.1.** agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

**11.1.6.2.** induzir deliberadamente a erro no julgamento;

**11.1.6.3.** apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

**11.1.7.** praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação

**11.1.8.** praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

**11.2.** Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

**11.2.1.** Advertência:

**11.2.2.** Multa:

**11.2.3.** Impedimento de licitar e contratar:

**11.2.4.** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade:

**11.3.** Na aplicação das sanções serão considerados:

**11.3.1.** a natureza e a gravidade da infração cometida;

**11.3.2.** as peculiaridades do caso concreto;

**11.3.3.** as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

**11.3.4.** os danos que dela provierem para a Administração Pública;

**11.3.5.** a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

**11.4.** As multas serão estabelecidas conforme especificado no item 18 do Termo de Referência e recolhidas no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

**11.5.** As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

**11.6.** Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

**11.7.** A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 11.1, 11.1.1 e 11.1.3, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

**11.8.** Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 11.1.4, 11.1.5, 11.1.6, 11.1.7 e 11.1.8, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 11.1, 11.1.1 e 11.1.3 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

**11.9.** A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela

Administração, descrita no item 11.1.3, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades cabíveis.

**11.10.** A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 02 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

**11.11.** Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 05 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

**11.12.** Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

**11.13.** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

**11.14.** A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.





## 12. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

**12.1.** Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

**12.2.** A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

**12.3.** A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, **por meio do seguinte endereço eletrônico: [licitacao@tjpa.jus.br](mailto:licitacao@tjpa.jus.br).**

**12.4.** As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

**12.4.1.** A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, nos autos do processo de licitação.



## **13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 13.1.** Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.
- 13.2.** Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.
- 13.3.** A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.
- 13.4.** As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 13.5.** Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.
- 13.6.** Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.
- 13.7.** O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.
- 13.8.** Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.
- 13.9.** O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico <https://www.tjpa.jus.br/PortalExterno/institucional/Coordenadoria-de-Convenios-e-Contratos/409290-licitacoes.xhtml>.
- 13.10.** Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:
- 13.10.1.** ANEXO I - Termo de Referência e seus anexos
- 13.10.2.** ANEXO II – Minuta do Termo de Contrato

Belém, 19 de junho de 2026

**MAURÍCIO CRISPINO GOMES**

Secretário de Administração



**PODER JUDICIÁRIO**

Tribunal de Justiça  
do Estado do Pará



## TERMO DE REFERÊNCIA SEENG

**Nº 02/2026 – VERSÃO 06**

**Objeto: Locação de Imóvel com adaptações  
mediante modelo *Buit to Suit - BTS*, para  
funcionamento do Fórum de Floresta do Araguaia  
SEI 0007297-05.2026.8.14.0900**



**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



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

### 1.1. Da definição

O presente Termo de Referência tem por objeto a contratação de solução destinada à disponibilização de infraestrutura física adequada para a instalação e o funcionamento da Comarca de Floresta do Araguaia, no Estado do Pará.

A solução compreende a locação de imóvel privado, associada à execução de adaptações, reformas e adequações necessárias ao atendimento do programa de necessidades da unidade judiciária, sob o modelo Built to Suit (BTS), no qual o contratado será responsável pela disponibilização do imóvel e pela realização, às suas expensas, de todas as intervenções necessárias à sua adequação.

O imóvel a ser disponibilizado deverá atender às exigências funcionais, técnicas, normativas e de acessibilidade estabelecidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará, conforme diretrizes definidas pela Secretaria de Engenharia e Arquitetura – SEENG e com base no Estudo Técnico Preliminar.

A contratação será realizada mediante procedimento competitivo, permitindo a apresentação de soluções técnicas pelos interessados, incluindo a adaptação de imóvel existente no município, de forma a assegurar a proposta mais vantajosa para a Administração.

O imóvel a ser disponibilizado deverá atender às exigências funcionais, técnicas, normativas e de acessibilidade estabelecidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará, conforme diretrizes mínimas estabelecidas no **Anexo I – Caderno de Especificações Técnicas**.

### 1.2. Da natureza – Escolher uma das opções abaixo:

- ☐ Fornecimento / Aquisição de bens
- ☐ Contratação de serviços
  - ☐ Natureza contínua com mão de obra exclusiva
  - ☐ Natureza contínua sem mão de obra exclusiva
  - ☐ Natureza não contínua
- ☒ Contratação de serviços de arquitetura/engenharia
  - ☐ Natureza contínua com mão de obra exclusiva
  - ☒ Natureza contínua sem mão de obra exclusiva
  - ☐ Natureza não contínua
- ☐ Contratação de serviços especiais
  - ☐ Natureza contínua com mão de obra exclusiva
  - ☐ Natureza contínua sem mão de obra exclusiva
  - ☐ Natureza não contínua

A presente contratação enquadra-se como serviço de natureza contínua, sem dedicação exclusiva de mão de obra, uma vez que envolve a disponibilização de infraestrutura física mediante locação de imóvel com adaptações sob medida, no modelo Built to Suit (BTS). As intervenções necessárias à adequação do imóvel constituem obrigação do contratado e integram a solução contratada, sendo executadas por sua conta e risco, não configurando contratação de obra pública pela Administração, mas elemento acessório à locação.

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

☒ Não

☐ Sim – Justificativa:

A contratação não se enquadra como bem de luxo, por destinar-se exclusivamente ao atendimento de necessidade institucional essencial, relacionada à implantação de unidade judiciária e à garantia do acesso à Justiça.

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

Item	CATMAT / CATSERV	Descrição Quantidade	Unidade de Medida	Quantidade
01	4316	Locação de Imóvel destinada ao funcionamento do Fórum da comarca de Floresta do Araguaia, mediante execução de adaptações e reformas sob o modelo Built to Suit (BTS)	Unidade	1

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

### 3.1. Fundamentação:

A presente contratação tem por finalidade viabilizar a instalação e o funcionamento da Comarca de Floresta do Araguaia, mediante a disponibilização de infraestrutura física adequada ao desenvolvimento das atividades jurisdicionais de primeiro grau.

Atualmente, o município é atendido pela Comarca de Conceição do Araguaia, o que implica deslocamentos aproximados de 116 km, impactando negativamente o acesso à Justiça pela população local.

O município de Floresta do Araguaia apresenta requisitos de movimentação processual, população e critérios institucionais que justificam sua instalação como unidade judiciária de 1ª Entrância, evidenciando a necessidade de estrutura física compatível com a prestação jurisdicional.

Verificou-se a inexistência de imóvel próprio ou público disponível que atenda às necessidades da Administração, tornando necessária a contratação de solução que viabilize a disponibilização de espaço adequado à instalação da unidade.

Após os Estudos Técnicos Preliminares, concluiu-se que a alternativa mais vantajosa é a locação do imóvel com realização de adaptações e reformas mediante modelo Built to Suit - BTS. Nesse regime, o locador executa, às suas expensas, as reformas e adequações necessárias, e o investimento é amortizado pelo TJPA ao longo do contrato, incorporado ao valor mensal do aluguel.

A contratação foi precedida de chamamento público, realizado com o objetivo de identificar interessados na disponibilização de imóvel compatível com as necessidades institucionais da Administração, bem como aferir as condições técnicas e econômicas das soluções ofertadas no mercado local, tendo sido constatada a viabilidade de competição para a futura contratação.

### **3.2. O objeto da contratação está previsto no Plano Anual de Contratações 2026, conforme detalhamento a seguir:**

<b>ID PAC no PNCP:</b>	<b>Data de publicação no PNCP:</b>	<b>Código da contratação no PAC:</b>	<b>Classe/Grupo:</b>
Não se aplica	Não se aplica	SEENG62A26	Não se aplica

### **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 consiste na contratação de locação de imóvel, sob o modelo Built to Suit (BTS), com a execução, pelo contratado, das adaptações, reformas e adequações necessárias à instalação e ao funcionamento da Comarca de Floresta do Araguaia.

O imóvel a ser disponibilizado deverá atender ao programa de necessidades definido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará, contemplando ambientes administrativos, jurisdicionais e de apoio, bem como infraestrutura predial compatível com o funcionamento de unidade judiciária de 1ª Entrância.

No modelo Built to Suit (BTS), caberá ao contratado a responsabilidade integral pela disponibilização do imóvel e pela execução das adaptações necessárias, incluindo, quando aplicável, elaboração de projetos, obtenção de licenças, execução das intervenções e entrega do imóvel em condições plenas de uso, conforme as especificações técnicas estabelecidas pela Secretaria de Engenharia e Arquitetura – SEENG/TJPA.

O investimento realizado para adequação do imóvel será amortizado ao longo do prazo contratual, incorporado ao valor mensal da contraprestação, conforme proposta a ser apresentada pelo contratado.

O valor mensal total a ser pago pelo Tribunal será composto por:

- remuneração pelo uso do imóvel (locação);
- parcela mensal de amortização do investimento, calculada de forma escalonada e decrescente ao longo de 60 meses.

Ao término do prazo contratual de 60 meses, o contrato poderá ser renovado, mediante manifestação de interesse das partes, ocasião em que o valor mensal da locação corresponderá apenas ao aluguel do imóvel, excluído o componente de amortização.

No modelo Built to Suit (BTS), há transferência ao contratado dos riscos associados à execução das adaptações, assegurando maior segurança técnica e econômica, bem como maior celeridade e padronização das intervenções, sem necessidade de contratação direta, pela Administração, de obra ou serviço de engenharia específico para tal finalidade.

Durante o período de execução das adaptações e reformas, a responsabilidade técnica, administrativa e financeira será integralmente do locador, cabendo ao TJPA o acompanhamento e a fiscalização da execução.

Concluídas as adaptações, o imóvel será entregue ao Tribunal em condições plenas de uso, cabendo ao Tribunal o pagamento mensal da contraprestação contratual, na forma estabelecida.

A solução proposta garante previsibilidade orçamentária, segurança jurídica e eficiência operacional, abrangendo todas as fases do ciclo de vida do objeto:

- a. Planejamento:** foram realizados estudos técnicos preliminares nos quais foram definidos o programa de necessidades, os requisitos técnicos da solução e a modelagem mais adequada para atendimento da demanda;
- b. Seleção do fornecedor:** realização de procedimento competitivo visando à identificação de interessados e à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração;
- c. Execução das adaptações e reformas do imóvel:** período em que o contratado executa, às suas expensas, todas as intervenções necessárias à customização do imóvel, assumindo integralmente os riscos técnicos, administrativos e financeiros, cabendo ao TJPA o acompanhamento e a fiscalização da execução;
- d. Entrega do Imóvel:** disponibilização do imóvel em condições plenas de uso, atendendo integralmente aos requisitos funcionais, técnicos e normativos estabelecidos iniciando a realização da contraprestação devida;
- e. Operação e utilização do Imóvel:** fase de uso contínuo do imóvel pela Administração, com pagamento mensal da contraprestação contratual, incluindo a remuneração pelo uso do imóvel e a amortização do investimento realizado, observadas as responsabilidades contratuais;
- f. Encerramento contratual:** ao término do prazo contratual, a relação poderá ser encerrada ou prorrogada, conforme interesse da Administração e observância da legislação aplicável, sem incidência de novos custos relacionados às adaptações já realizadas.

#### **4.1. Possibilidade de aquisição futura do imóvel**

Ao término da vigência contratual, poderá ser avaliada, a critério exclusivo da Administração, a conveniência e a oportunidade de eventual aquisição do imóvel objeto da contratação, observadas as disposições da legislação aplicável e da Resolução nº 652/2025 do Conselho Nacional de Justiça.

A eventual aquisição não constitui obrigação da Administração, nem gera qualquer expectativa de direito ao contratado, devendo ser precedida de avaliação técnica, jurídica, patrimonial e econômico-financeira, bem como da instauração de procedimento administrativo próprio.

Na análise de eventual aquisição, poderão ser considerados, entre outros aspectos:

- I – a adequação do imóvel às necessidades institucionais do Tribunal;
- II – o estado de conservação, funcionalidade e desempenho da edificação;
- III – o valor de mercado do imóvel à época da avaliação;
- IV – a vantajosidade econômica da aquisição em comparação com alternativas disponíveis para atendimento da demanda institucional; e
- VI – demais elementos técnicos e patrimoniais considerados relevantes pela Administração.

A eventual aquisição dependerá de decisão motivada da Administração e da observância dos requisitos legais aplicáveis, não constituindo efeito automático da presente contratação.

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

A presente contratação deverá atender aos requisitos técnicos, funcionais e operacionais necessários à adequada instalação e funcionamento da Comarca de Floresta do Araguaia, conforme diretrizes estabelecidas no Estudo Técnico Preliminar.

### **Requisito 1 - Capacidade física compatível com unidade judiciária de 1ª Entrância**

Disponibilização de edificação com estrutura física compatível com o padrão mínimo funcional exigido para funcionamento de Fórum de 01 Vara. Deve possuir área construída apta a comportar, no mínimo, recepção/hall de entrada, gabinete de magistrado, assessoria, secretaria judicial, sala de audiência, salas para instituições parceiras (Ministério Público, Defensoria Pública e OAB), salão de júri,arceragem, sala de depoimento especial, espaço para oficiais de justiça, sanitários e áreas administrativas, técnicas e de apoio.

O imóvel ofertado deverá possuir condições de segurança, acessibilidade e independência funcional compatíveis com o uso institucional pretendido, não podendo a solução apresentada comprometer o controle de acesso, a segurança dos usuários ou o funcionamento da unidade judiciária.

### **Requisito 2 - Infraestrutura predial e capacidade de adaptação técnica**

O imóvel deverá possuir, ou possibilitar a implantação por meio das adaptações a serem realizadas pelo contratado, das seguintes infraestruturas:

- instalações elétricas compatíveis com a demanda operacional;
- rede lógica estruturada para operação dos sistemas institucionais;



- sistemas de climatização e ventilação adequados ao uso pretendido;
- instalações hidrossanitárias em conformidade com normas técnicas;
- sistemas de prevenção e combate a incêndio em conformidade com as normas pertinentes.

### **Requisito 3 - Acessibilidade e atendimento às normas técnicas**

O imóvel deverá atender, ou permitir adequação, às normas vigentes de acessibilidade, segurança e demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, incluindo:

- rotas acessíveis e eliminação de barreiras arquitetônicas;
- sanitários adaptados;
- sinalização adequada;
- rampas, corrimãos, guarda-corpos e demais dispositivos de acessibilidade;
- saídas de emergência e sistema de combate a incêndio;
- atendimento a regulamentos municipais e de concessionárias de serviços públicos.

### **Requisito 4 - Viabilidade jurídica, registral e regularidade do imóvel**

O imóvel eventualmente selecionado deverá apresentar regularidade quanto à titularidade, matrícula individualizada, inexistência de ônus impeditivos e conformidade com as normas urbanísticas locais, permitindo sua utilização imediata ou adaptação para uso institucional.

### **Requisito 5 - Adequação ao modelo Built to Suit (BTS)**

O contratado deverá:

- disponibilizar imóvel apto ou adaptável ao programa de necessidades;
- executar, às suas expensas, todas as adaptações, reformas e adequações necessárias;
- assumir integral responsabilidade técnica, administrativa e financeira pelas intervenções;
- entregar o imóvel em condições plenas de uso, conforme especificações do TJPA.

## **5.1. Da sustentabilidade**

( ) Financeira:

(X) Ambiental:

As adaptações a serem executadas pelo locador deverão observar princípios de sustentabilidade ambiental, destacando-se:

- destinação adequada dos resíduos sólidos gerados nos serviços;
- priorização de materiais de baixo impacto ambiental e tintas atóxicas;
- reaproveitamento de elementos construtivos sempre que viável;
- implantação de sistemas de climatização com eficiência energética e menor emissão de gases refrigerantes;

(X) Social:

A contratada deve não constar no cadastro de empregadores flagrados explorando trabalhadores em condições semelhantes às de escravidão,

conforme estabelecido pela Portaria Interministerial MTE/SDH nº 2, de 12 de maio de 2011. Além disso, a contratada e seus dirigentes não devem ter sido condenados por violar as leis de combate à discriminação racial ou de gênero. Essa exigência está em conformidade com os artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988, o artigo 149 do Código Penal Brasileiro, o Decreto nº 5.017, de 12 de março de 2004 (que promulga o Protocolo de Palermo) e as Convenções da OIT nos 29 e 105.

Esta exigência reforça o compromisso da Administração Pública com os valores constitucionais da dignidade da pessoa humana, da igualdade e do trabalho decente, em conformidade com os artigos 1º e 170 da Constituição Federal de 1988. Ao exigir a exclusão de empregadores que tenham histórico de práticas ilegais, como trabalho análogo ao escravo, discriminação ou exploração infantil, a Administração promove uma contratação responsável e sustentável, em linha com o princípio da moralidade administrativa e da sustentabilidade social.

Adicionalmente, o cumprimento das normas internacionais ratificadas pelo Brasil, como as Convenções nº 29 e nº 105 da OIT, fortalece o compromisso do país com a erradicação de práticas que violam os direitos humanos e trabalhistas, promovendo condições de trabalho dignas e igualitárias.

Vedação legal de possuir no quadro de funcionários, empregados menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e menores de dezesesseis anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, em cumprimento do disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

**(X) Outros: PLS - TJPA**

Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, esta contratação impactará no Plano de Logística Sustentável do TJPA 2021/2026 (PLS-TJPA) no(s) seguinte(s) tema(s):

- ☐ Consumo de papel;
- ☐ Consumo de copos descartáveis;
- ☐ Consumo de água mineral envasada;
- ☐ Impressão (aquisições de equipamentos e suprimentos ou outsourcing etc.);
- ☒ Consumo e gastos com energia elétrica;
- ☐ Consumo e gastos com água e esgoto;
- ☒ Geração de resíduo;
- ☒ Reformas e construções
- ☐ Serviço de limpeza (aumento da área de limpeza no TJPA etc.);
- ☐ Serviço de vigilância - aumento no número de postos;
- ☐ Gastos com telefonia;
- ☐ Gasto com contratos de veículos (locação sem motorista);
- ☐ Consumo de combustível
- ☐ Apoio ao serviço administrativo
- ☐ Ação de qualidade de vida;
- ☐ Ação de capacitação socioambiental;
- ☐ Equidade e diversidade (cotas sociais etc.)
- ☐ Não demandará ou resultará em nenhum dos itens acima

PLS TJPA 2021/2026: USO RACIONAL DE ENERGIA ELÉTRICA

Os equipamentos a serem utilizados pela contratada deverão observar os critérios de segurança, compatibilidade eletromagnética e eficiência energética, previstos na Portaria nº170/2012, do INMETRO, bem como não devem conter substâncias perigosas em concentração acima da recomendada na diretiva RoHS (Restriction of Certain Hazardous Substances).

PLS TJPA 2021/2026: REFORMAS E CONSTRUÇÕES – USO RACIONAL DE MATERIAIS:

Os serviços de adaptação a serem executados deverão atender aos critérios de sustentabilidade e eficiência energética previstos na Resolução CNJ nº 400/2021, que dispõe sobre a Política de Sustentabilidade no âmbito do Poder Judiciário. Devem ser de preferência priorizados materiais e técnicas que reduzam os impactos ambientais, como produtos certificados por órgãos competentes com selo ambiental. Ademais, os projetos deverão observar as normas técnicas aplicáveis, incluindo a NBR 15.575 (Edificações Habitacionais – Desempenho), visando garantir segurança, acessibilidade e conforto ambiental. É obrigatório o uso de materiais de construção que atendam às diretrizes da economia circular, bem como tecnologias que promovam a eficiência hídrica e energética.

PLS TJPA 2021/2026: GERAÇÃO DE RESÍDUOS – OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA

Conforme citado anteriormente.

#### **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**

( ) Não será admitida a subcontratação.

( ) Será admitida a subcontratação do objeto.

**(X)** Será admitida a subcontratação de parte do objeto.

A subcontratação parcial é admitida apenas para permitir que o contratado utilize empresas especializadas na execução de serviços técnicos específicos referentes apenas à adaptação do imóvel, garantindo maior eficiência e qualidade na execução destas. Contudo, a responsabilidade integral sobre o objeto e o cumprimento de todas as obrigações contratuais permanecerão com o contratado, conforme previsto na legislação e no modelo Built to Suit (art. 54-A da Lei nº 8.245/1991).

#### **5.7. Da garantia da fase de seleção do fornecedor**

**(X) NÃO SE APLICA**

#### **5.7.1. Garantia para participação da licitação**

**(X) NÃO SE APLICA**

#### **5.7.2. Garantia adicional – para os casos de pagamento antecipado**

**(X) NÃO SE APLICA**

#### **5.8. Da prova de conceito**

**(X) NÃO SE APLICA**

#### **5.9. Garantia de execução contratual**

**5.9.1.** A Contratada apresentará garantia em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor anual do contrato, podendo optar pelas seguintes modalidades:

- caução em dinheiro ou títulos da dívida pública;
- Seguro-garantia;
- fiança bancária; ou
- título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total em favor da Administração.

I - Para as modalidades de caução, fiança bancária ou título de capitalização, o prazo para apresentação será de até 15 (quinze) dias, contados da assinatura do contrato.

II - Caso a Contratada opte pela modalidade seguro-garantia, a prestação da garantia deverá ocorrer no prazo de 1 (um) mês, contado da homologação da licitação e obrigatoriamente antes da assinatura do instrumento contratual, em estrita observância ao Art. 96, § 3º da Lei nº 14.133/2021.

**5.9.2.** A inobservância do prazo fixado para apresentação da garantia acarretará a aplicação de multa de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor total do contrato por dia de atraso, até o máximo de 2% (dois por cento).

**5.9.3.** Tratando-se de Seguro-Garantia, será concedido o prazo de 1 (um) mês, contado da data de homologação da licitação e anterior à assinatura do contrato, para a prestação da garantia.

**5.9.4.** Quando a garantia for apresentada em dinheiro, ela será atualizada monetariamente, conforme os critérios estabelecidos pela instituição bancária em que for realizado o depósito.

**5.9.5.** A garantia em dinheiro deverá ser efetuada em favor da Contratante, em conta específica indicada por essa, com atualização monetária, de acordo com os critérios da instituição bancária em que for realizado o depósito;

**5.9.6.** No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.

**5.9.7.** No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada à nova situação ou renovada, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação;

**5.9.8.** A Contratante executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.

**5.9.9.** A Coordenadoria de Convênios e Contratos procederá à primeira notificação à CONTRATADA para o cumprimento da garantia, quando do envio das vias contratuais e eventuais aditivos para assinatura.

**5.9.10.** Caberá ao fiscal do contrato, em conjunto com a Secretaria de Planejamento, Coordenação e Finanças, nos limites de suas competências, o acompanhamento do

cumprimento da prestação da garantia referente ao contrato e eventuais aditivos, procedendo ao necessário para o seu recebimento.

**5.9.11.** No caso do seguro-garantia, deverá conter explicitamente o prazo de validade que deverá abarcar a vigência do contrato.

**5.9.12.** Nas contratações de serviços e fornecimentos contínuos com vigência superior a 1 (um) ano, assim como nas subseqüentes prorrogações, será utilizado o valor anual do contrato para definição e aplicação dos percentuais.

**5.9.13.** Os riscos a serem cobertos seja por qualquer das garantias são:

- prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas, e
- multas moratórias e punitivas aplicadas pelo CONTRATANTE à CONTRATADA.

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

### **(X) NÃO SE APLICA**

A elaboração de matriz de riscos específica não se aplica à presente contratação, considerando que os riscos inerentes ao objeto são conhecidos, previsíveis e passíveis de mitigação por meio das cláusulas contratuais, das especificações técnicas e dos mecanismos de fiscalização previstos neste Termo de Referência.

Os principais riscos relacionados à execução das adaptações, ao cumprimento dos prazos, à adequação técnica do imóvel e à manutenção das condições de uso foram adequadamente tratados nas disposições contratuais e nos anexos técnicos, não se verificando, para a presente contratação, a necessidade de formalização de matriz de riscos específica.

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

### **7.1. Catálogo eletrônico de padronização**

☐ Sim

☒ Não

**Justificativa:**

O TJPA não possui catálogo eletrônico de padronização aplicável ao objeto da presente contratação.

### **7.2. Especificação**

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel com execução de adaptações, reformas e adequações sob medida, no modelo Built to Suit (BTS), destinado à instalação e ao funcionamento da Comarca de Floresta do Araguaia, conforme programa de necessidades e diretrizes técnicas estabelecidas pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

A área construída destinada à ocupação do TJPA deverá ser compatível com o atendimento integral ao programa de necessidades e às diretrizes funcionais estabelecidas neste Termo de Referência e no **Anexo I – Caderno de Especificações Técnicas**, documento que

contém as informações mínimas necessárias à elaboração dos projetos e a descrição dos padrões mínimos de desempenho e qualidade exigidos para os serviços a serem executados.

A área de referência utilizada nos estudos preliminares, 416,94m<sup>2</sup>, possui caráter meramente estimativo, não constituindo critério isolado de aceitabilidade da proposta, devendo prevalecer a análise da funcionalidade da solução arquitetônica, da adequação técnica dos ambientes, da acessibilidade, dos fluxos operacionais e da capacidade de atendimento da unidade judiciária.

Os serviços a serem executados compreendem, entre outros, todos aqueles necessários à completa adequação do imóvel, incluindo:

- adequações arquitetônicas para organização e compartimentação dos ambientes;
- execução, adequação ou complementação das instalações elétricas, rede lógica estruturada, instalações hidrossanitárias, sistema de climatização e ventilação e sistemas de prevenção e combate a incêndio;
- execução das adequações necessárias ao atendimento das normas de acessibilidade;
- execução de acabamentos internos compatíveis com o uso institucional e com padrões mínimos de qualidade e durabilidade;
- demais intervenções necessárias ao pleno atendimento das exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

Caberá ao contratado a elaboração dos projetos executivos necessários à execução das adaptações e adequações previstas, bem como a obtenção de licenças, alvarás e demais autorizações exigidas pelos órgãos competentes.

As intervenções deverão observar as normas técnicas aplicáveis, especialmente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, a legislação urbanística local, as exigências dos órgãos de controle, das concessionárias de serviços públicos e as diretrizes técnicas estabelecidas pela Secretaria de Engenharia e Arquitetura – SEENG/TJPA.

O imóvel deverá ser entregue em condições plenas de uso, devidamente adequado às necessidades da Administração, sendo de responsabilidade do contratado assegurar a qualidade, a segurança, o desempenho, a acessibilidade e a conformidade das soluções adotadas, inclusive quanto à independência funcional e à segurança institucional da unidade judiciária.

Os equipamentos de climatização (condensadoras, evaporadoras e demais componentes principais do sistema) serão fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará - TJPA, cabendo ao contratado exclusivamente a execução da infraestrutura necessária e a instalação dos equipamentos.

Os equipamentos ativos de tecnologia da informação e comunicação (TIC), tais como switches, roteadores e demais dispositivos de rede, também serão fornecidos pelo TJPA,

sendo de responsabilidade do contratado apenas a execução da infraestrutura de rede lógica necessária à sua instalação.

Nos casos em que a solução proposta contemplar ambientes de uso institucional distribuídos em mais de um pavimento, o contratado deverá prever solução de acessibilidade vertical compatível com as normas técnicas aplicáveis, incluindo, quando necessário, elevador ou plataforma elevatória.

A solução adotada deverá atender integralmente às exigências de acessibilidade, segurança e desempenho previstas na legislação vigente e nas normas técnicas aplicáveis, inclusive quanto à capacidade, dimensões mínimas, sinalização, acionamentos e segurança operacional.

Caberá ao contratado o fornecimento, instalação, regularização, operação, manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos de transporte vertical, incluindo inspeções periódicas e demais exigências técnicas e normativas aplicáveis, durante toda a vigência contratual, sem ônus adicional para o TJPA.

## **8. INDICAÇÃO DOS LOCAIS DE ENTREGA DOS PRODUTOS, E/OU DA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS, 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 de entrega ou execução dos serviços**

A execução das adaptações, reformas e adequações do imóvel deverá ser realizada pelo contratado no prazo máximo de **04 (quatro)** meses, contados a partir da assinatura do contrato.

Durante a execução, o contratado será responsável pela condução integral das intervenções, cabendo ao TJPA o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, de modo a verificar a conformidade com as especificações técnicas estabelecidas.

#### **8.1.1. Local de entrega ou execução dos serviços**

O imóvel deverá estar localizado no município de Floresta do Araguaia/PA, em área urbana compatível com o funcionamento de unidade judiciária, conforme requisitos estabelecidos neste Termo de Referência.

### **8.2. Condições de recebimento**

Os recebimentos provisório e definitivo do objeto contratado observarão o disposto no art. 140 da Lei nº 14.133/2021, no art. 46, inciso II, da IN nº 01/2023-GP e demais normas internas do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, conforme as disposições a seguir.

#### **a. Recebimento provisório:**

O imóvel devidamente adaptado será recebido provisoriamente pela Secretaria de Engenharia e Arquitetura (SEENG/TJPA), no prazo de até 15 (quinze) dias corridos contados da comunicação formal do contratado acerca da conclusão dos serviços.

O recebimento provisório será formalizado mediante termo detalhado, lavrado após vistoria técnica que comprove o cumprimento das exigências contratuais, das especificações constantes do Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I).

Constatadas pendências ou desconformidades, o recebimento provisório não será realizado até a regularização integral dos serviços, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

#### **b. Recebimento definitivo:**

O recebimento definitivo do imóvel ocorrerá no prazo de até 10 (dez) dias corridos após o recebimento provisório e compreenderá os seguintes atos formais:

I – a realização de **vistoria técnica final**, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, com verificação do atendimento integral das exigências técnicas, funcionais e contratuais previstas neste Termo de Referência, no contrato e em seus anexos;

II – a emissão e assinatura do **Termo de Recebimento Definitivo**, atestando a conformidade do imóvel e das adaptações executadas;

III – a elaboração e assinatura do **Termo de Vistoria**, no qual serão registradas de forma detalhada as condições físicas, funcionais e operacionais do imóvel no momento da entrega, servindo como referência para a execução contratual e para a futura devolução do bem; e

IV – a **entrega definitiva do imóvel**, mediante assinatura de termo específico, pelo contratado ou seu representante legal, a servidor do TJPA devidamente autorizado, confirmando que o imóvel foi entregue nas condições acordadas e apto ao uso institucional.

O pagamento da amortização do investimento será iniciado conjuntamente com o pagamento mensal do aluguel, a partir da data do recebimento definitivo do imóvel, observado o cronograma pactuado e a formalização dos atos descritos neste item.

A devolução do imóvel, ao término da vigência contratual, deverá ocorrer em condições equivalentes às aquelas registradas no Termo de Vistoria elaborado no recebimento definitivo, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

#### **c. Outras disposições:**

- Os serviços poderão ser rejeitados, total ou parcialmente, quando em desacordo com as especificações deste Termo de Referência, documentos técnicos e especificações ou das normas técnicas aplicáveis;



- O recebimento provisório ou definitivo não exime o contratado da responsabilidade civil pela solidez, segurança e desempenho técnico dos serviços executados, nem desobriga da reparação de eventuais vícios ocultos;

### **8.3. Vistoria periódica do imóvel**

A cada 12 (doze) meses, contados da data do recebimento definitivo do imóvel, será realizada vistoria técnica conjunta entre a fiscalização do TJPA e representante do locador, para avaliar as condições físicas, funcionais e de segurança do imóvel.

A vistoria abrangerá, no mínimo: estrutura, cobertura, fachadas, instalações elétricas, hidrossanitárias, climatização, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, sistemas de transporte vertical (se houver) e demais itens previstos no Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I do TR).

Será lavrado termo de vistoria em duas vias, assinado por ambas as partes, registrando as desconformidades apuradas e fixando prazos para saneamento pelo locador. A recusa injustificada do locador em participar ou assinar o termo não impedirá a realização da vistoria pela Administração, sendo os apontamentos registrados unilateralmente e considerados válidos para os efeitos contratuais.

A não correção das irregularidades no prazo fixado sujeitará o locador às multas moratórias e compensatórias previstas no item 18 do Termo de Referência, sem prejuízo da execução das garantias.

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

A garantia dos serviços de engenharia e das adaptações executadas no imóvel objeto do contrato será de 05 (cinco) anos, conforme o disposto no art. 618 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), no art. 12 da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) e na Lei nº 14.133/2021, contados a partir da emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

Durante a vigência contratual, a manutenção do imóvel observará a seguinte distribuição de responsabilidades:

I – Compete ao contratado manter, às suas expensas, os elementos estruturais e prediais do imóvel, incluindo estrutura, cobertura, fachadas, sistemas de impermeabilização, equipamentos de transporte vertical e instalações fixas de prevenção e combate a incêndio.

II – Compete ao TJPA, a partir da entrega definitiva do imóvel, a manutenção preventiva e corretiva das instalações vinculadas ao uso operacional do imóvel, tais como instalações elétricas internas, hidrossanitárias, climatização e demais componentes sujeitos ao desgaste pelo uso regular.

III – Constitui obrigação do locador manter seguro patrimonial do imóvel, com cobertura para danos estruturais, incêndios e eventos climáticos, durante toda a

vigência contratual, garantindo a continuidade da prestação jurisdicional em caso de sinistro.

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

A execução do objeto contratual ocorrerá mediante a locação de imóvel a ser disponibilizado pelo contratado, sob o modelo Built to Suit (BTS), conforme disposto no art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 e no art. 51 da Lei nº 14.133/2021, caracterizando-se pela realização, pelo contratado, de todas as adaptações, reformas e adequações necessárias no imóvel, às suas expensas, em conformidade com as diretrizes técnicas estabelecidas pela SEENG/TJPA e demais documentos integrantes deste Termo de Referência.

Após a conclusão das adaptações, reformas e adequações e o recebimento definitivo do objeto, o imóvel permanecerá locado ao Tribunal de Justiça do Estado do Pará - TJPA, que amortizará o investimento realizado pelo contratado mediante parcelas mensais incorporadas ao valor do aluguel, pelo período contratual estabelecido.

Durante a execução, caberá ao contratado:

- observar rigorosamente o Caderno de Especificações Técnicas e demais documentos integrantes deste Termo de Referência;
- empregar materiais e mão de obra qualificados, conforme normas da ABNT e demais legislações aplicáveis;
- manter responsável técnico habilitado durante toda a execução dos serviços, com emissão de documento de responsabilidade técnica (ART-CREA ou RRT-CAU);
- permitir o acompanhamento, fiscalização e medição técnica dos serviços pela SEENG/TJPA, garantindo acesso irrestrito ao imóvel e às frentes de trabalho.

O modelo Built to Suit (BTS) não transfere ao TJPA qualquer responsabilidade pela execução dos serviços de adaptação, cabendo-lhe a fiscalização técnica e administrativa do cumprimento das obrigações contratuais.

As adaptações e melhorias realizadas integrarão permanentemente o imóvel, não sendo passíveis de indenização adicional ao término da vigência contratual.

### **10.1. Indicação do instrumento de formalização da contratação**

- ☒ (X) Necessidade de formalização contratual
- ☐ ( ) Formalização via empenho
- ☐ ( ) Outro instrumento substitutivo

Justificativa em caso de desnecessidade de formalização contratual:

Não se aplica

### **10.2. Obrigações do contratado**

**10.2.1.** Executar, às suas expensas, todas as adaptações necessárias no imóvel, conforme:

- Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I);
- Demais documentos integrantes do Termo de Referência.

**10.2.2. Cumprir rigorosamente:**

- as normas da ABNT,
- a legislação urbanística, ambiental, de acessibilidade e de segurança contra incêndio,
- as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Pará, inclusive quanto ao AVCB.

**10.2.3. Arcar integralmente com:**

- elaboração de projetos e detalhamentos complementares;
- aprovações junto aos órgãos competentes;
- licenças, alvarás, seguros e encargos incidentes sobre a execução dos serviços.

**10.2.4. Concluir a execução das adaptações no prazo máximo estabelecido neste Termo de Referência, comunicando formalmente a fiscalização para fins de vistoria e recebimento.**

**10.2.5. Corrigir, sem ônus para o TJPA, quaisquer desconformidades técnicas, vícios construtivos ou falhas identificadas durante a execução ou após o recebimento do imóvel, observado o prazo legal de garantia.**

**10.2.6. Garantir o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual.**

**10.2.7. Manter atualizados:**

- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB),
- Seguro patrimonial do imóvel, cobrindo danos estruturais, incêndios e outros eventos que possam comprometer o uso da edificação, durante toda a vigência do contrato.
- Habite-se da prefeitura;
- IPTU e demais tributos, impostos ou taxas referentes à propriedade do imóvel;
- demais documentos obrigatórios à regular ocupação do imóvel.

**10.2.8. Permitir e facilitar o acesso da fiscalização do TJPA às áreas de execução, prestando todas as informações técnicas solicitadas.**

**10.2.9. Comunicar previamente ao TJPA qualquer fato que possa comprometer:**

- o cronograma de execução,
- a regularidade do imóvel,
- a continuidade da contratação.

**10.2.10. Cumprir integralmente as demais obrigações previstas no contrato, no termo de referência e na legislação aplicável.**

**10.2.11. Manter, às suas expensas, durante toda a vigência contratual, os elementos estruturais e prediais do imóvel, incluindo, mas não se limitando a:**

- a estrutura da edificação;
- a cobertura e os sistemas de impermeabilização, inclusive dos reservatórios de água potável;
- barriletes de água potável;
- as fachadas e demais elementos externos, inclusive esquadrias, para promover a estanqueidade do imóvel frente a intempéries;
- sistema de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA;
- as instalações fixas de prevenção e combate a incêndio, tais como rede de hidrantes, alarmes, detectores e demais sistemas prediais correlatos, excetuados os extintores portáteis.

**10.2.12.** O contratado deverá assegurar que o imóvel objeto da contratação apresente plenas condições de habitabilidade, segurança estrutural e regularidade técnica, respondendo civil e legalmente por vícios, defeitos estruturais ou ocultos preexistentes à locação, bem como por aqueles que venham a surgir ao longo da vigência contratual, desde que não decorrentes de mau uso ou negligência do TJPA.

**10.2.13.** As manutenções deverão ser realizadas no prazo máximo de **48 (quarenta e oito) horas** contadas da notificação formal do TJPA, em caso de urgência, ou no prazo fixado pela fiscalização em caso de manutenção programada ou corretiva não urgente.

**10.2.14.** A contratada deverá manter, durante toda a vigência contratual, equipe técnica ou contrato com terceiros especializados para atendimento imediato às solicitações de manutenção.

**10.2.15.** O contratado deverá se responsabilizar por prejuízos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo durante a execução do Contrato.

### **10.3. Obrigações do TJPA**

10.3.1. Fornecer ao contratado as diretrizes técnicas, o programa de necessidades e demais documentos necessários à correta execução das adaptações.

10.3.2. Acompanhar e fiscalizar a execução dos serviços de adaptação, por meio da Secretaria de Engenharia e Arquitetura – SEENG, registrando as ocorrências relevantes.

10.3.3. Efetuar o pagamento nos prazos e condições estabelecidos no contrato, observada a regular execução do objeto:

- do valor da locação,
- da parcela mensal de amortização do investimento.

10.3.4. Realizar as vistorias técnicas conforme os procedimentos definidos neste Termo de Referência, para fins de:

- recebimento provisório;
- recebimento definitivo;

10.3.5. Comunicar formalmente à Contratadas quaisquer irregularidades identificadas, concedendo prazo para saneamento, quando cabível.

10.3.6. Zelar pela correta utilização do imóvel, nos termos do contrato e da legislação aplicável.

10.3.7. Realizar, às suas expensas, a manutenção corretiva e preventiva das instalações de uso operacional do imóvel, compreendendo, entre outras:

- instalações hidráulicas e sanitárias;
- instalações elétricas internas;
- sistemas de climatização e refrigeração;
- bem como a substituição e reparo de elementos desgastados pelo uso regular da edificação.

10.3.8. Responsabilizar-se pelo pagamento das despesas decorrentes do consumo de água, energia elétrica e serviços de acesso à internet.

## **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 será de **64 (sessenta e quatro) meses**, contados a partir da data da assinatura do contrato, sendo **04 (quatro) meses** para execução integral das adaptações do imóvel e **60 (sessenta) meses** de locação a partir da entrega definitiva do imóvel formalizada mediante a realização da vistoria técnica final, a emissão do Termo de Recebimento Definitivo e a entrega das chaves, com assinatura do respectivo termo, nos termos do art. 113 da Lei 14.133/2021.

### **11.2. Prazo de entrega ou execução dos serviços**

O prazo máximo para execução integral das adaptações do imóvel será de **04 (quatro) meses**, contados a partir da assinatura do contrato.

O licitante deverá apresentar, em sua proposta, o prazo de execução das adaptações, respeitado o limite máximo estabelecido.

Durante esse período, o contratado deverá executar todos os serviços de adaptação, instalações e adequações necessárias, observando as especificações contidas no Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I) e nos demais documentos integrantes deste Termo de Referência.

O descumprimento do prazo de execução ensejará a aplicação das penalidades contratuais cabíveis.

### **11.3. Prorrogação**

A prorrogação da locação do imóvel será admitida desde que demonstrada a vantajosidade para a Administração e a existência de dotação orçamentária, observada a disposição do art. 107 da Lei nº 14.133/2021.

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

### **12.1. Estabelecimento de condições gerais**

O contrato será executado fielmente pelas partes, em conformidade com as cláusulas avençadas, com a Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 8.245/1991 (art. 54-A) e com as demais normas aplicáveis, respondendo cada parte pelas consequências da inexecução total ou parcial de suas obrigações.

A execução do contrato compreenderá duas etapas distintas e complementares:

- a fase de execução das adaptações e serviços de adaptação do imóvel sob o regime Built to Suit (BTS), de responsabilidade integral do contratado; e
- a fase de utilização do imóvel e amortização do investimento, mediante pagamento das parcelas mensais incorporadas ao valor do aluguel.

Durante a fase de execução das adaptações, a Secretaria de Engenharia e Arquitetura (SEENG/TJPA) exercerá a fiscalização técnica, cabendo-lhe:

- acompanhar a execução das adaptações, inclusive quanto ao cumprimento do prazo;
- verificar o cumprimento das especificações do Caderno de Especificações Técnicas (Anexo I), dos projetos aprovados e dos demais documentos técnicos integrantes deste Termo de Referência;
- registrar em relatório próprio todas as ocorrências relevantes;
- notificar o contratado em caso de desconformidades ou atrasos, estabelecendo prazos para correção;
- emitir os termos de recebimento provisório e definitivo do imóvel adaptado.

A comunicação entre as partes será formalizada por escrito, preferencialmente por meio eletrônico (e-mail institucional), assegurando-se o registro documental das notificações, comunicações técnicas, relatórios e documentos relacionados à execução contratual.

Após a assinatura do contrato, o TJPA poderá convocar o representante do contratado para reunião inicial de alinhamento, com apresentação do plano de fiscalização, cronograma, obrigações contratuais e mecanismos de controle.

Na fase de utilização do imóvel e amortização do investimento o fiscal do contrato será responsável por:

- acompanhar e fiscalizar a execução contratual em todas as suas etapas;
- manter registro detalhado das ocorrências e medidas adotadas;
- comunicar tempestivamente à autoridade superior eventuais situações que demandem providências além de sua competência;
- verificar o cumprimento das condições de habilitação, a regularidade fiscal e o desempenho contratual do contratado;
- propor, quando cabível, a instauração de processo administrativo para apuração de responsabilidades e aplicação de sanções em casos de infrações administrativas.

É assegurado à fiscalização o acesso irrestrito a todas as áreas do imóvel em execução, bem como aos documentos e registros técnicos relacionados. O contratado deverá assegurar livre acesso e fornecer todas as informações e elementos necessários à verificação da conformidade da execução.

A fiscalização poderá determinar, quando necessário e devidamente justificado, a suspensão dos serviços, sem que isso implique transferência de responsabilidade pela execução do contrato, permanecendo sob total encargo do contratado.

## **12.2. Equipe de gestão e fiscalização da contratação**

### **12.2.1. Gestor do Contrato**

Titular: Carlo Gustavo da Cunha Martins  
Matrícula: 149772  
Substituta/Substituto: Selma Lidia Azevedo Lobato  
Matrícula: 68535

#### **12.2.2. Fiscal Técnico - Secretaria de Engenharia e Arquitetura**

Titular: Gabriel Henrique da Silva Ventura  
Matrícula: 143782  
Substituta/Substituto: Marcelo Passos Calandrini Fernandes  
Matrícula: 170917

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

#### **13.1. Prazo e forma para pagamento**

**a. Do procedimento:**

- Mensalmente, após envio do comunicado para pagamento pela fiscalização, a Secretaria de Planejamento realizará os procedimentos necessários à execução do pagamento, a partir da Nota de Empenho emitida para a contratação;
- 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.
- O pagamento somente será devido após o recebimento definitivo do imóvel, momento a partir do qual se considera disponibilizada a infraestrutura em condições plenas de uso pela Administração

**b. Do pagamento:**

- O pagamento será mensal e deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, em conta bancária a ser indicada pelo contratado;
- Em caso de atraso no pagamento, poderão ser aplicadas as compensações previstas na legislação e no contrato;
- Os valores a serem pagos mensalmente são aqueles referentes ao valor da locação do imóvel e da parcela mensal de amortização do investimento realizado pelo contratado.

#### **13.2. Da execução de manutenção pelo TJPA e desconto no pagamento**

**13.2.1.** Na hipótese de a contratada não realizar as manutenções de sua responsabilidade no prazo fixado pela fiscalização, o TJPA poderá, **independentemente de prévia execução da garantia contratual**, promover diretamente a execução dos serviços de manutenção necessários, por meios próprios ou por terceiros.

**13.2.2.** O valor despendido pelo TJPA para a execução da manutenção será:

- a) devidamente comprovado por documentos fiscais e relatórios técnicos;

b) **descontado do valor mensal da contraprestação** (locação + amortização) devida à contratada, no mês subsequente à realização do serviço, ou em parcelas sucessivas, se o valor ultrapassar uma parcela mensal.

**13.2.3.** O desconto não impede a aplicação das sanções previstas no item 18 deste TR, nem a execução da garantia contratual para reparação de danos suplementares.

### **13.3. Acordo de Nível de Serviço (ANS)**

**(X) NÃO SE APLICA**

### **13.4. Antecipação de pagamento**

**(X) NÃO SE APLICA**

### **13.5. Cessão de crédito**

**(X) NÃO SE APLICA**

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

### **14.1. Forma de seleção**

**( ) Licitação**

**( X ) Pregão**

**( ) Concorrência**

**( ) Concurso**

**( ) Leilão**

**( ) Diálogo competitivo**

**( ) Dispensa de licitação**

**( ) Inexigibilidade de licitação**

### **14.2. Forma de seleção**

**(X) Eletrônica**

**( ) Presencial**

### **14.3. Modo de disputa**

**(X) Aberto**

**( ) Aberto e fechado**

**( ) Fechado e aberto**

**( ) Não se aplica**

### **14.4. Critério**

**(X) menor preço**

**( ) melhor técnica ou conteúdo artístico**

**( ) técnica e preço**

**( ) maior retorno econômico**



( ) maior desconto

A contratação será realizada mediante procedimento licitatório, nos termos do art. 41 da Resolução nº 652/2025 do Conselho Nacional de Justiça, adotando-se como critério de julgamento o **menor preço global**.

Para fins de julgamento das propostas, será considerado o valor global da contratação correspondente ao somatório das contraprestações mensais devidas ao longo da vigência contratual.

O valor da contraprestação mensal será composto:

I – pelo valor mensal da locação do imóvel proposto pelo licitante; e

II – pela parcela mensal de amortização do investimento realizado nas adaptações e reformas necessárias ao atendimento do objeto, calculada conforme a metodologia estabelecida neste Termo de Referência, contemplando a recuperação gradual do valor investido e a remuneração financeira correspondente.

As propostas deverão apresentar, de forma segregada:

I – o valor mensal da locação do imóvel; e

II – o valor total estimado do investimento necessário à execução das adaptações e reformas necessárias para atendimento do objeto.

O cálculo da amortização, da remuneração financeira e da contraprestação mensal total será realizado conforme metodologia e planilha padronizada disponibilizada pela Administração, não sendo admitida a utilização de metodologia diversa pelos licitantes.

O prazo para disponibilização do imóvel em condições plenas de uso deverá observar o limite máximo estabelecido neste Termo de Referência, constituindo requisito obrigatório da proposta.

As propostas deverão ser apresentadas conforme modelo constante no Anexo II – Modelo de Proposta, integrante deste Termo de Referência.

#### **14.4.1. Forma de Apresentação das propostas**

Para fins de padronização, comparabilidade e julgamento das propostas, a Administração disponibilizará planilha eletrônica contendo a metodologia oficial de cálculo da amortização do investimento e da remuneração financeira da contratação.

A planilha eletrônica constitui o Anexo III deste Termo de Referência e deverá ser obrigatoriamente utilizada pelos licitantes para formação e apresentação do valor global da proposta.

Os licitantes deverão preencher exclusivamente os campos destinados:

I – o valor mensal da locação do imóvel; e

II – o valor total do investimento necessário à execução das adaptações, reformas e adequações.

Os demais campos da planilha possuem fórmulas automáticas e não poderão ser alterados.

A partir dos valores informados pelo licitante, a planilha calculará automaticamente:

I – a parcela mensal de amortização do investimento;

II – a remuneração financeira incidente sobre o saldo devedor;

III – o valor mensal estimado da contraprestação; e

IV – o valor global da proposta para fins de julgamento e cadastramento no sistema eletrônico da licitação.

O valor global obtido na planilha eletrônica corresponderá ao valor da proposta a ser registrado pelo licitante no sistema eletrônico.

Não será admitida a utilização de metodologia, memória de cálculo ou parâmetros distintos daqueles definidos pela Administração.

Em caso de divergência entre os valores informados pelo licitante e os valores automaticamente calculados pela planilha disponibilizada pela Administração, prevalecerão os resultados obtidos mediante aplicação da metodologia oficial prevista neste Termo de Referência.

A planilha eletrônica disponibilizada pela Administração constitui documento integrante do modelo de proposta e deverá ser obrigatoriamente utilizada pelos licitantes para formação do valor global da proposta.

#### **14.5. Forma de parcelamento**

☒ Grupo único

☐ Grupos

☐ Grupos(s) e item(ns)

☐ Item(ns)

**Justificativa:** O parcelamento do objeto não se mostra tecnicamente viável, uma vez que os serviços de adaptação estão intrinsecamente vinculados à locação do imóvel e devem ser executados de forma integral e coordenada, conforme as diretrizes técnicas estabelecidas pela SEENG/TJPA e demais documentos deste Termo de Referência.

A fragmentação do objeto implicaria perda de economia de escala, aumento de custos indiretos, risco de incompatibilidades técnicas e comprometimento do princípio da padronização previsto no art. 40, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, o objeto será contratado de forma unitária, contemplando a totalidade das intervenções necessárias à adequação do imóvel, com gestão centralizada e responsabilidade exclusiva do contratado.

#### **14.6. Forma de entrega ou prestação do serviço**

- ☐ Integral
- ☐ Parcelado
- ☒ Continuado

#### **14.7. Exclusividade para microempresas e empresas de pequeno porte**

☒ Não se aplica

Justificativa:

☐ Não há um mínimo de 3 (três) fornecedores competitivos enquadrados como microempresas ou empresas de pequeno porte sediados localmente ou regionalmente e capazes de cumprir as exigências estabelecidas no instrumento convocatório

☐ Não é vantajoso para a administração pública, conforme demonstrado na justificativa abaixo.

☐ Representa prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado.

#### **14.8. Exigências de habilitação**

##### **14.8.1. Habilitação técnica:**

14.8.1.1. Comprovação de que o licitante possui profissional legalmente habilitado, com registro ativo no CREA ou CAU, conforme a natureza da atividade, apto à elaboração, coordenação, acompanhamento e responsabilidade técnica pelas adaptações e reformas necessárias à execução do objeto.

14.8.1.2. A comprovação poderá ser realizada mediante:

I – apresentação de vínculo do profissional com o licitante; ou

II – declaração de compromisso de vinculação futura, firmada pelo licitante e acompanhada de anuência expressa do profissional, para atuação em caso de eventual contratação.

##### **14.8.2. Habilitação jurídica:**

14.8.2.1. Cédula de Identidade, no caso de pessoa física.

14.8.2.2. No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

14.8.2.3. Em se tratando de microempreendedor individual – MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio [www.portaldoempreendedor.gov.br](http://www.portaldoempreendedor.gov.br);

14.8.2.4. No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente

registrado na Junta Comercial da respectiva sede, acompanhado de documento comprobatório de seus administradores;

14.8.2.5. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência;

14.8.2.6. No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de prova da indicação dos seus administradores;

14.8.2.7. No caso de cooperativa: ata de fundação e estatuto social em vigor, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, bem como o registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 1971;

14.8.2.8. No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização;

14.8.2.9. Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

14.8.2.10. O licitante deverá apresentar documentação comprobatória da propriedade, posse legítima ou disponibilidade jurídica do imóvel ofertado, mediante matrícula atualizada, contrato, compromisso, autorização ou outro documento juridicamente idôneo que demonstre a possibilidade de disponibilização do imóvel para a futura contratação.

14.8.2.11. O imóvel ofertado deverá encontrar-se regular perante os órgãos competentes.

#### **14.8.3. Regularidade fiscal e trabalhista:**

Os documentos de regularidade fiscal e trabalhista deverão ser apresentados conforme a natureza jurídica do licitante, observadas as exigências legalmente aplicáveis às pessoas físicas e jurídicas.

14.8.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

14.8.3.2. Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

14.8.3.3. Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

14.8.3.4. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

14.8.3.5. Prova de regularidade com a Fazenda Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

14.8.3.6. Caso o licitante seja considerado isento dos tributos estaduais/municipais relacionados ao objeto licitatório, deverá comprovar tal condição mediante declaração da Fazenda Estadual/Municipal do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

#### **14.8.4. Habilitação econômica e financeira:**

14.8.4.1. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, ou liquidação judicial, ou de execução patrimonial, conforme o caso, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, ou de seu domicílio, dentro do prazo de validade previsto na própria certidão, ou, na omissão desta, expedida há no máximo 60 (sessenta) dias anteriores à data da apresentação da documentação de habilitação.

14.8.4.2. certidão negativa de insolvência civil, emitida pelo órgão jurisdicional competente, em se tratando de pessoa física;

14.8.4.3. Caso o licitante esteja em recuperação judicial ou extrajudicial, deverá ser comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial, conforme o caso.

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

O reajuste contratual utilizará como base o índice oficial:

- ☐ INPC
- ☐ IPCA
- ☐ IPCA - E
- ☒ IGP-M
- ☐ IGP-DI
- ☐ INCC
- ☐ Outros, a especificar

O reajuste será aplicado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data do recebimento definitivo do imóvel, formalizado mediante assinatura do termo específico. O cálculo será realizado pela unidade competente do TJPA.

O reajuste incidirá exclusivamente sobre a parcela referente à locação do imóvel, mantendo-se inalterada a parcela referente à amortização do investimento, uma vez que esta já contempla a remuneração do capital investido pelo contratado, conforme condições estabelecidas em sua proposta e no contrato.

Dessa forma, o valor mensal da amortização permanecerá irrealizável durante o período de amortização previsto contratualmente, garantindo previsibilidade, equilíbrio econômico-financeiro e correspondência com o fluxo de amortização originalmente pactuado.

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

A estimativa do valor da contratação considera o valor mensal da locação do imóvel e a amortização do investimento necessário à execução das adaptações e reformas, incluindo a remuneração financeira correspondente, conforme metodologia estabelecida neste Termo de Referência.

A estimativa foi elaborada com base:

I – nos levantamentos realizados pela Administração;

II – nos parâmetros definidos no Estudo Técnico Preliminar; e

III – nas propostas válidas obtidas no âmbito do chamamento público realizado previamente à licitação.

### **A. Parâmetros para cálculo da amortização**

Para fins de padronização das propostas e garantia de comparabilidade, a parcela de amortização do investimento deverá observar os seguintes parâmetros:

I – prazo de amortização de 60 (sessenta) meses, correspondente à amortização integral do investimento ao longo da vigência contratual;

II – aplicação da taxa de referência correspondente à taxa SELIC vigente na data de abertura da sessão pública da licitação;

III – adoção de sistema de amortização com parcelas mensais decrescentes;

IV – incorporação da parcela de amortização ao valor mensal da contratação durante a vigência do contrato.

### **B. Forma de apresentação da proposta**

Os licitantes deverão apresentar, em suas propostas:

I – o valor mensal da locação do imóvel;

II – o valor total do investimento necessário à execução das adaptações, reformas e adequações;

A parcela de amortização será calculada conforme os parâmetros definidos neste Termo de Referência, não sendo admitida a utilização de metodologias ou taxas distintas das estabelecidas pela Administração.

### C. Estimativa de valores máximos

Os valores apresentados a seguir correspondem aos limites máximos aceitáveis pela Administração, não sendo admitidas propostas com valores superiores:

Item	Quantidade	Valor unitário (R\$)	Unidade	Valor total (R\$)
Locação do imóvel	60	27.000,00	Meses	1.620.000,00
Adaptações e reformas	1	490.000,00	Un	490.000,00
Remuneração financeira	1	213.150,00	Un	213.150,00
<b>Total estimado da contratação</b>				<b>2.323.150,00</b>

O valor global máximo para a contratação é de **R\$ 2.323.150,00**, correspondendo ao somatório das contraprestações mensais previstas ao longo da vigência contratual, contemplando:

I – a locação do imóvel;

II – a amortização do investimento realizado; e

III – a remuneração financeira incidente sobre o saldo devedor da amortização.

### Projeção anual da contratação

Ano	Percentual de amortização do principal	Amortização anual (R\$)	Remuneração financeira anual (R\$)	Total anual amortização (R\$)	Total anual locação (R\$)	Total anual (R\$)	Contraprestação mensal (R\$)
1º	20%	98.000,00	71.050,00	169.050,00	324.000,00	493.050,00	41.087,50
2º	20%	98.000,00	56.840,00	154.840,00	324.000,00	478.840,00	39.903,33
3º	20%	98.000,00	42.630,00	140.630,00	324.000,00	464.630,00	38.719,17
4º	20%	98.000,00	28.420,00	126.420,00	324.000,00	450.420,00	37.535,00
5º	20%	98.000,00	14.210,00	112.210,00	324.000,00	436.210,00	36.350,83
Totais	100%	490.000,00	213.150,00	703.150,00	1.620.000,00		

Os valores constantes neste item possuem caráter estimativo e foram definidos exclusivamente para fins de planejamento da contratação e definição do critério de julgamento da licitação.

O valor efetivo da contratação será definido a partir das propostas apresentadas no procedimento licitatório, podendo variar conforme:

- as características do imóvel ofertado;
- o nível de intervenções necessárias;
- as condições econômico-financeiras das propostas apresentadas.

### 16.1. Métrica do Valor Estimado

- ( ) Mediana
- ( ) Média (padrão)
- ( ) Menor Preço
- (x) Não se aplica

#### Justificativa:

Não se aplica a utilização de métricas estatísticas tradicionais, tendo em vista que o valor da contratação será definido a partir das propostas apresentadas em procedimento competitivo, considerando a natureza específica do modelo Built to Suit (BTS), no qual a composição do preço envolve variáveis próprias, tais como o custo das adaptações, o prazo de amortização e as condições do imóvel ofertado.

Dessa forma, o valor estimado foi definido com base nos parâmetros estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar, nos levantamentos realizados pela Administração e nas propostas válidas obtidas durante o chamamento público realizado previamente à licitação, observando-se a metodologia específica prevista neste Termo de Referência.

### 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:

Ação	04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau
Despesa	339039
Fonte	01 759 0000 18 / 02 759 0000 18

Exercício financeiro 2026: R\$ 164.350,00

Exercício financeiro 2027: R\$ 488.313,33

Exercício financeiro 2028: R\$ 474.103,33

Exercício financeiro 2029: R\$ 459.893,33

Exercício financeiro 2030: R\$ 445.683,33

Exercício financeiro 2031: R\$ 290.806,67

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

Fica estabelecido que o descumprimento, total ou parcial, pelo CONTRATADO de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Referência e no contrato a ser firmado, bem como o descumprimento das obrigações relativas à execução das adaptações no imóvel, ao atendimento dos projetos, diretrizes técnicas e especificações, aos prazos de execução dos serviços e à manutenção das condições de uso, sujeitará o CONTRATADO



às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras medidas administrativas e judiciais cabíveis.

### **18.1. Definição de base de cálculo**

Para fins deste item, “**valor mensal total devido**” corresponde ao somatório do valor mensal da locação e da parcela mensal de amortização do investimento, vigentes na data da ocorrência que deu causa à sanção.

### **18.2. Multa compensatória**

**18.2.1.** Multa de até 5% (cinco por cento) sobre o valor mensal total devido em caso de descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais que não tenham penalidade específica.

**18.2.2.** Multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor global da contratação pela não disponibilização do imóvel, rescisão antecipada do contrato e/ou pedido de devolução do imóvel antes do prazo de vigência do contrato.

**18.2.3.** Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total das adaptações, nos casos de execução dos serviços em desacordo com os projetos, normas técnicas ou especificações constantes deste Termo de Referência, sem prejuízo da obrigação de refazer os serviços às expensas do contratado.

### **18.3. Multa moratória**

**18.3.1.** O atraso injustificado da contratada na disponibilização do imóvel nas condições previstas neste Termo de Referência, ou na execução de reparos e manutenções de sua responsabilidade, sujeitará a contratada à multa diária, calculada sobre o valor mensal total devido (composto pelo valor da locação acrescido da parcela de amortização do investimento), conforme a seguinte gradação:

**18.3.1.1.** Se o atraso for de até 30 (trinta) dias, a multa será de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor mensal total devido.

**18.3.1.2.** Se o atraso for superior a 30 (trinta) dias e até 45 (quarenta e cinco) dias, a multa será de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor mensal total devido, contada desde o primeiro dia de descumprimento.

**18.3.1.3.** Se o atraso for superior a 45 (quarenta e cinco) dias e até 60 (sessenta) dias, a multa será de 1% (um por cento) por dia de atraso, incidente sobre o valor mensal total devido, contada desde o primeiro dia de descumprimento.

**18.3.1.4.** Ultrapassado o prazo de 60 (sessenta) dias de atraso, o TJPA poderá, a seu critério, rescindir o contrato unilateralmente, sem necessidade de aviso prévio ou indenização à contratada, aplicando-se as demais sanções cabíveis, sem prejuízo da cobrança das multas já vencidas.

**18.3.2.** Configurada a inviabilidade da utilização do imóvel para a finalidade prevista, em razão de atraso excessivo, execução inadequada das adaptações ou falhas estruturais graves imputáveis ao contratado, poderá o TJPA rescindir unilateralmente o contrato, aplicando-se as sanções cabíveis, sem prejuízo da reparação integral dos danos.

**18.3.3.** A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

**18.3.4.** O montante total das multas aplicadas não poderá ultrapassar o valor global do contrato, nos termos do art. 156, §3º, da Lei 14.133/2021.

#### **18.4. Do procedimento para aplicação das sanções**

**18.4.1.** Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

**18.4.2.** 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.

**18.4.3.** A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

**18.4.4.** 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.

**18.4.5.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, 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.

**18.4.6.** Os débitos do contratado 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 TJPA.

## **19. DA PADRONIZAÇÃO**

**Modelo (mês/ano): agosto/2024**


Indicar a data de retirada no Portal das Contratações: 11/03/2026

## 20. DATA E LOCAL DE ELABORAÇÃO E ASSINATURA DA EQUIPE


Belém/PA, 17 de junho de 2026.

Fabricio  
Nogueira  
Rodrigues  
**Fabricio Nogueira Rodrigues**  
Integrante Requisitante

Assinado de forma digital  
por Fabricio Nogueira  
Rodrigues  
Dados: 2026.06.17  
15:09:29 -03'00'

Documento assinado digitalmente  
 **RODRIGO NASSAR CRUZ**  
Data: 18/06/2026 08:12:07-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Rodrigo Nassar Cruz**  
Integrante Técnico

Documento assinado digitalmente  
 **ENDERSON CLAYSON GONCALVES SILVA**  
Data: 17/06/2026 16:25:47-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Enderson Clayson Goncalves Silva**  
Integrante Administrativo

## ANEXO I – CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

### 1. APRESENTAÇÃO

Este Caderno também será utilizado como referência para análise técnica das propostas e para verificação da conformidade das soluções apresentadas no procedimento licitatório, conforme critérios estabelecidos no Termo de Referência, devendo as soluções propostas demonstrar, de forma clara, o atendimento aos requisitos aqui definidos.

As disposições aqui contidas deverão ser observadas pelo contratado na elaboração dos projetos, na estimativa de custos de adaptações e reformas, na execução dos serviços e na entrega do imóvel.

### 2. DIRETRIZES GERAIS DO PROJETO

#### 2.1. Programa de necessidades

O imóvel deverá contemplar, no mínimo, os ambientes abaixo relacionados, com áreas de referência indicadas para fins de dimensionamento preliminar da solução:

<b>Ambiente</b>	<b>Área de referência (m²)</b>	<b>Descrição:</b>
Recepção / Hall de entrada	45 m²	Acesso público, espera e 01 posto de trabalho para atendimentos
Gabinete de magistrado	17,5 m²	01 posto de trabalho
Banheiro privativo de magistrado(a)	2,5 m²	-
Sala de assessoria	15 m²	Até 2 postos de trabalho
Secretaria judicial	20 m²	Até 3 postos de trabalho
Sala de audiência	25 m²	Até 5 pessoas no ambiente simultaneamente, uso temporário
Salão do júri	80 m²	Membros e plateia
Sala de depoimento especial	15 m²	Até 3 pessoas no ambiente simultaneamente, uso temporário
Sala do Ministério Público	15 m²	Até 2 postos de trabalho
Sala da Defensoria Pública	15 m²	Até 2 postos de trabalho
Sala da OAB	15 m²	Até 2 postos de trabalho

Sala dos oficiais de justiça	10 m <sup>2</sup>	Até 2 postos de trabalho
Carceragem	15 m <sup>2</sup>	2 celas individuais
Sanitários (público e interno)	9 m <sup>2</sup>	Mínimo de 3 sanitários individuais e conforme dimensionamento normativo
Copa	10 m <sup>2</sup>	-
Circulações	Conforme solução proposta	Compatíveis com fluxo e acessibilidade

As áreas indicadas possuem caráter referencial e poderão ser ajustadas pelo contratado em função da realidade do imóvel ofertado, desde que mantida a funcionalidade dos ambientes, a adequada capacidade de atendimento e a conformidade com as normas técnicas aplicáveis, mediante aprovação da SEENG/TJPA.

Para fins de análise das propostas, será admitida variação nas áreas indicadas, desde que demonstrado o atendimento funcional dos ambientes e a adequação ao uso institucional.

## **2.2. Flexibilidade do projeto**

O contratado poderá adotar soluções arquitetônicas, construtivas e de engenharia próprias para atendimento ao objeto, desde que assegurado o cumprimento integral dos requisitos estabelecidos neste Caderno de Especificações Técnicas, no Termo de Referência e nas normas técnicas aplicáveis.

As soluções propostas deverão garantir, no mínimo:

- atendimento ao programa de necessidades e às áreas de referência dos ambientes;
- adequada funcionalidade dos espaços e organização dos fluxos internos;
- conformidade com as normas de acessibilidade, segurança, conforto e desempenho;
- compatibilidade entre os sistemas construtivos e as instalações prediais;
- viabilidade técnica e econômica da execução das adaptações.

O contratado deverá submeter à análise e aprovação da SEENG/TJPA os projetos e soluções adotadas, previamente ao início da execução dos serviços, podendo a fiscalização solicitar ajustes, complementações ou adequações que se fizerem necessários ao pleno atendimento das exigências contratuais.

Eventuais adaptações decorrentes das condições do imóvel ofertado serão admitidas, desde que não comprometam a funcionalidade, a segurança, a acessibilidade e o desempenho da edificação, nem descaracterizem as necessidades institucionais do TJPA.

As soluções adotadas deverão apresentar compatibilidade técnica entre os diversos sistemas construtivos e instalações prediais, sendo de responsabilidade do contratado assegurar a adequada integração entre os projetos.

### **2.3. Elaboração e apresentação de projetos**

As exigências de apresentação de projetos previstas neste item aplicam-se à fase de execução contratual, observando-se para a fase de apresentação e análise das propostas no procedimento licitatório.

O contratado será responsável pela elaboração dos projetos necessários à execução das adaptações, reformas e adequações do imóvel, incluindo, no mínimo:

- projeto arquitetônico;
- projeto de instalações elétricas;
- projeto hidrossanitário (água, esgoto e drenagem);
- projeto de prevenção e combate a incêndio;
- projeto de climatização;
- projeto de cabeamento estruturado (rede lógica);
- demais projetos complementares que se fizerem necessários à adequada execução da solução.

No prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da assinatura do contrato, o contratado deverá apresentar à SEENG/TJPA:

- o **anteprojeto arquitetônico**, contendo a concepção geral da solução, layout dos ambientes, fluxos e setorização;
- o **estudo preliminar das demais disciplinas**, contendo as diretrizes técnicas das instalações e sistemas previstos, de forma compatível com a solução arquitetônica proposta.

A execução dos serviços poderá ser iniciada após a aprovação do anteprojeto e dos estudos preliminares pela SEENG/TJPA, devendo o contratado dar continuidade à elaboração dos projetos executivos de forma concomitante à execução das adaptações, garantindo a compatibilidade entre as soluções adotadas e os serviços executados.

Ao final da execução, o contratado deverá apresentar os projetos executivos atualizados (as built), devidamente compatibilizados com a solução efetivamente implantada, bem como os respectivos documentos de responsabilidade técnica.

### **2.4. Nível de detalhamento das propostas**

Na fase de apresentação das propostas, o licitante deverá apresentar detalhamento técnico compatível com estudo preliminar da solução, incluindo indicação dos ambientes, organização espacial, descrição geral das intervenções necessárias e estimativa global do investimento necessário às adaptações e reformas.

A composição do valor da proposta observará a metodologia financeira e a planilha eletrônica padronizada disponibilizadas pela Administração, conforme disposto no Termo de Referência.

Os projetos executivos completos e a planilha orçamentária detalhada serão exigidos apenas após a contratação, conforme disposto neste Caderno.

O valor estimado dos serviços de adaptações e reformas deverá ser elaborado com base em critérios técnicos e metodologias de orçamentação compatíveis com a natureza dos serviços, devendo observar, sempre que possível, a ordem de prioridade estabelecida nos incisos do §2º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021, incluindo a utilização de referências de custos oficiais, composições de preços unitários ou outras fontes idôneas.

### **3. ESPECIFICAÇÕES ARQUITETÔNICAS**

#### **3.1. Layout e setorização**

A organização dos ambientes deverá observar critérios de funcionalidade, segurança e eficiência operacional, contemplando:

- separação entre áreas de acesso público, áreas restritas e áreas técnicas;
- definição de fluxos independentes, sempre que aplicável, para:
  - público em geral;
  - magistrados e servidores;
  - custodiados;
- adequada interligação entre os ambientes, evitando cruzamentos indevidos de fluxos;
- garantia de privacidade nos ambientes que assim o exigirem (gabinete, depoimento especial, audiências, entre outros);
- garantia de independência funcional e segurança institucional da unidade judiciária em relação a atividades vizinhas ou compartilhadas.

A solução arquitetônica deverá assegurar condições adequadas de circulação, acessibilidade e evacuação, conforme normas técnicas aplicáveis.

#### **3.2. Acabamentos e materiais**

Os materiais empregados deverão apresentar durabilidade, facilidade de manutenção e adequação ao uso institucional.

##### **3.2.1. Pisos**

- resistentes ao tráfego intenso;
- acabamento antiderrapante em áreas molhadas;
- fácil limpeza e manutenção;

##### **3.2.2. Paredes**

- acabamento em pintura lavável ou revestimento equivalente;
- revestimento cerâmico em áreas molhadas;
- cores e acabamentos que favoreçam conforto visual;

##### **3.2.3. Forros**

- forro removível ou solução equivalente que permita acesso às instalações;
- acabamento uniforme e adequado ao uso institucional;

#### 3.2.4. Esquadrias

As esquadrias deverão:

- garantir vedação adequada contra intempéries;
- possuir resistência mecânica compatível com o uso;
- permitir ventilação e iluminação natural quando aplicável;
- atender às condições de segurança exigidas para edificações públicas;

#### 3.2.5. Cobertura e proteção da edificação

A cobertura deverá:

- assegurar estanqueidade contra infiltrações;
- possuir sistema de escoamento adequado de águas pluviais;
- apresentar desempenho térmico compatível com o clima local;

#### 3.2.6. Sinalização e identificação dos ambientes

A sinalização interna e a identificação dos ambientes não integram o escopo da presente contratação, sendo de responsabilidade do Tribunal de Justiça do Estado do Pará - TJPA.

O contratado deverá, entretanto, assegurar que a edificação possua condições adequadas para a futura implantação da sinalização institucional, incluindo superfícies apropriadas e espaços compatíveis para fixação dos elementos de comunicação visual.

### **4. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E LÓGICAS**

#### **4.1. Instalações elétricas**

As instalações elétricas deverão ser projetadas e executadas de forma a garantir segurança, confiabilidade e capacidade adequada para o pleno funcionamento das atividades institucionais.

Deverão ser observados, no mínimo:

- dimensionamento compatível com a carga instalada e futura expansão;
- distribuição equilibrada dos circuitos elétricos;
- instalação de quadros elétricos devidamente identificados;
- proteção contra sobrecargas, curtos-circuitos e surtos elétricos (DPS);
- sistema de aterramento adequado, conforme normas técnicas;

##### 4.1.1. Organização dos circuitos

- deverão ser previstos circuitos distintos para tomadas de uso geral e para rede estabilizada (equipamentos de informática);



- os equipamentos de climatização deverão possuir circuitos exclusivos, com quadro elétrico próprio quando aplicável;

#### 4.1.2. Pontos elétricos

- cada posto de trabalho deverá dispor, no mínimo, de:
  - 01 (uma) tomada de rede estabilizada;
  - 01 (uma) tomada de uso comum;
- as tomadas de uso comum deverão ser distribuídas de forma adequada em ambientes de uso coletivo ou temporário;

#### 4.1.3. Iluminação

A iluminação deverá atender a critérios de eficiência energética, conforto visual e adequação ao uso dos ambientes, observando:

- utilização de luminárias com tecnologia LED;
- temperatura de cor neutra, entre 3000K e 4000K;
- níveis mínimos de iluminância:
  - 500 lux para áreas de trabalho (postos de trabalho);
  - 200 a 300 lux para áreas de circulação e uso geral;
  - 100 a 200 lux para depósitos e áreas de apoio;

### 4.2. Rede lógica (cabramento estruturado)

Deverá possuir ou permitir a implantação de infraestrutura de rede lógica adequada ao funcionamento dos sistemas informatizados do TJPA.

Deverão ser observados, no mínimo:

- utilização de sistema de cabramento estruturado;
- cabramento com padrão mínimo categoria 6 ou superior;
- distribuição de pontos de rede compatível com os ambientes e postos de trabalho;

#### 4.2.1. Pontos de rede

Deverá ser previsto, no mínimo:

- 01 (um) ponto de rede por estação de trabalho;
- 02 (dois) pontos de rede na sala de audiência;
- 05 (cinco) pontos de rede no salão do júri;

Deverão ser previstos pontos para instalação de equipamentos de rede sem fio (roteadores Wi-Fi), distribuídos de forma a garantir adequada cobertura do imóvel.

#### 4.2.2. Equipamentos ativos

Os equipamentos ativos de tecnologia da informação e comunicação (TIC), tais como switches, roteadores e demais dispositivos, serão de responsabilidade do TJPA, cabendo ao contratado apenas a execução da infraestrutura necessária à sua instalação.

#### **4.3. Infraestrutura e previsões**

O imóvel deverá prever infraestrutura adequada para:

- passagem de eletrodutos, calhas e shafts técnicos;
- acesso facilitado para manutenção das instalações;
- integração entre sistemas elétricos e de dados;
- futura ampliação ou reconfiguração dos ambientes;

As soluções adotadas deverão priorizar organização, acessibilidade e facilidade de manutenção.

### **5. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO**

#### **5.1. Diretrizes gerais**

O sistema de climatização deverá ser projetado e executado de forma a garantir condições adequadas de conforto térmico, qualidade do ar interno e eficiência energética, compatíveis com o uso institucional do imóvel.

A solução adotada poderá ser definida pelo contratado, desde que atenda integralmente às exigências deste Caderno de Especificações Técnicas e às normas técnicas aplicáveis.

#### **5.2. Fornecimento dos equipamentos**

Os equipamentos de climatização (condensadoras, evaporadoras e demais componentes principais do sistema) serão fornecidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará – TJPA.

Caberá ao contratado:

- executar toda a infraestrutura necessária à instalação dos equipamentos, incluindo suportes, tubulações, redes elétricas e sistemas de drenagem;
- realizar a instalação completa dos equipamentos fornecidos pelo TJPA;
- assegurar o correto funcionamento e comissionamento do sistema após a instalação.

O contratado deverá compatibilizar as soluções adotadas com os equipamentos a serem disponibilizados pelo TJPA, garantindo a plena operacionalidade do sistema.

#### **5.3. Dimensionamento e desempenho**

O sistema deverá ser dimensionado com base nas características dos ambientes, considerando:

- área e volumetria dos espaços;
- ocupação prevista;
- cargas térmicas internas (equipamentos e iluminação);
- condições climáticas locais;

Deverão ser asseguradas condições de conforto térmico adequadas, com distribuição homogênea do ar e controle eficiente de temperatura nos ambientes climatizados.

#### **5.4. Instalação e requisitos técnicos**

A instalação dos equipamentos de climatização deverá ser realizada de forma a garantir o adequado desempenho do sistema, observando:

- posicionamento adequado das unidades, evitando desconforto térmico aos usuários;
- distribuição homogênea do ar nos ambientes;
- níveis de ruído compatíveis com o uso dos ambientes;
- condições adequadas de ventilação e dissipação térmica das unidades condensadoras;
- atendimento às recomendações dos fabricantes dos equipamentos fornecidos pelo TJPA;
- infraestrutura elétrica compatível com a carga dos equipamentos;
- drenagem adequada da água condensada;
- facilidade de acesso para manutenção preventiva e corretiva;

As soluções adotadas deverão assegurar a durabilidade dos equipamentos e a facilidade de operação e manutenção.

### **6. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS**

As instalações hidrossanitárias deverão ser projetadas e executadas de forma a garantir o adequado funcionamento dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as exigências das concessionárias locais.

Deverão ser observados, no mínimo:

- abastecimento de água compatível com a demanda da edificação;
- sistema de esgotamento sanitário adequado e em pleno funcionamento;
- drenagem eficiente das águas pluviais, evitando acúmulos e infiltrações;
- reservação de água em volume suficiente para o atendimento das atividades;
- adequada ventilação e vedação das instalações sanitárias;
- facilidade de acesso para manutenção e operação dos sistemas;

As soluções adotadas deverão garantir durabilidade, segurança e adequado desempenho ao longo da vida útil da edificação.

### **7. SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO**

O imóvel deverá dispor de sistema de prevenção e combate a incêndio compatível com sua tipologia, área e ocupação, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com as exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Pará.

O contratado será responsável pela elaboração do projeto, execução das instalações necessárias e adoção de todas as medidas exigidas para a regularização da edificação junto ao órgão competente.

Deverão ser observados, no mínimo:

- implantação dos sistemas de segurança contra incêndio exigidos para a edificação;
- instalação de equipamentos e dispositivos conforme normas aplicáveis;
- sinalização de emergência e rotas de fuga, quando exigido pelo órgão competente;
- garantia de condições adequadas de evacuação da edificação;

O imóvel deverá ser entregue com o **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)**, comprovando a regularidade das condições de segurança contra incêndio, quando exigido pelo Corpo de Bombeiros.

## **8. ACESSIBILIDADE**

O imóvel deverá atender integralmente às normas de acessibilidade vigentes, em especial à ABNT NBR 9050, garantindo condições adequadas de uso por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Deverão ser observados, no mínimo:

- existência de rotas acessíveis interligando todos os ambientes de uso público e coletivo;
- eliminação de barreiras arquitetônicas;
- instalação de sanitários acessíveis;
- adequação de portas, corredores e circulações às dimensões mínimas normativas;
- implantação de rampas ou outros dispositivos de acesso, quando necessários;
- implantação de solução de acessibilidade vertical compatível com as normas aplicáveis, quando houver ambientes de uso institucional em mais de um pavimento;

As soluções adotadas deverão assegurar autonomia, segurança e conforto aos usuários, conforme as normas técnicas aplicáveis.

## **9. DESEMPENHO E QUALIDADE**

O imóvel deverá apresentar desempenho compatível com o uso institucional, garantindo condições adequadas de conforto, segurança e durabilidade ao longo da vigência contratual.

Deverão ser observados, no mínimo:

- **conforto térmico**, com condições adequadas de climatização e proteção contra insolação excessiva;
- **conforto acústico**, especialmente em ambientes como salas de audiência, gabinete e demais áreas que exijam privacidade;
- **conforto lumínico**, com níveis adequados de iluminação natural e artificial, evitando ofuscamento e áreas de sombra;
- **qualidade construtiva**, com ausência de fissuras, infiltrações, umidade ou quaisquer patologias que comprometam o uso da edificação;
- **durabilidade dos materiais**, compatível com o uso contínuo e com a facilidade de manutenção;

As soluções adotadas deverão assegurar o adequado desempenho da edificação durante toda a vigência contratual, sendo vedada a utilização de materiais ou sistemas que comprometam a segurança, a funcionalidade ou a vida útil do imóvel.

## 10. SUSTENTABILIDADE

Na concepção e execução das adaptações do imóvel, o contratado deverá adotar, sempre que possível, soluções que promovam o uso racional de recursos naturais, a eficiência energética e a redução de impactos ambientais.

Deverão ser observados, no mínimo:

- utilização de sistemas e equipamentos que favoreçam a eficiência energética;
- aproveitamento da iluminação e ventilação natural, quando viável;
- utilização de materiais que apresentem durabilidade e baixo impacto ambiental;
- adoção de práticas adequadas de gerenciamento e destinação de resíduos gerados durante a execução dos serviços;

As soluções adotadas deverão buscar equilíbrio entre sustentabilidade, viabilidade técnica e economicidade, sem comprometer a funcionalidade e o desempenho da edificação.

## 11. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA

O contratado deverá apresentar toda a documentação técnica necessária à execução, regularização e comprovação da adequação do imóvel, conforme exigências deste Caderno e da legislação aplicável.

Deverão ser apresentados, no mínimo:

- projetos executivos das disciplinas envolvidas, devidamente atualizados (as built);
- documentos de responsabilidade técnica (ART ou RRT) relativos aos projetos e à execução dos serviços;
- alvarás, licenças e autorizações emitidos pelos órgãos competentes, quando exigidos;
- Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento equivalente vigente;
- documentação que comprove a regularidade do imóvel para uso institucional;

A documentação deverá ser entregue à SEENG/TJPA, preferencialmente em meio digital, previamente ao recebimento definitivo do imóvel, constituindo requisito para a aceitação do objeto.

## **12. EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS**

A execução das adaptações, reformas e adequações do imóvel deverá observar as disposições deste Caderno de Especificações Técnicas, do Termo de Referência e das normas técnicas aplicáveis.

O contratado será responsável pela condução integral dos serviços, devendo garantir a qualidade da execução, o cumprimento dos prazos estabelecidos e a conformidade com as exigências contratuais.

Deverão ser observados, no mínimo:

- emprego de mão de obra qualificada e adequada à natureza dos serviços;
- utilização de materiais compatíveis com as especificações e com o uso institucional da edificação;
- atendimento às normas técnicas da ABNT e demais regulamentações aplicáveis;
- cumprimento das normas de segurança do trabalho e prevenção de acidentes;
- manutenção da organização e limpeza do local de execução dos serviços;

O contratado deverá adotar todas as medidas necessárias para evitar danos ao imóvel e a terceiros durante a execução dos serviços, responsabilizando-se por eventuais prejuízos decorrentes de sua atuação.

## **13. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO**

O imóvel será considerado apto para recebimento quando estiver integralmente concluído e em conformidade com as exigências deste Caderno de Especificações Técnicas, do Termo de Referência e dos projetos aprovados pela SEENG/TJPA.

Para fins de aceitação, deverão ser atendidos, no mínimo, os seguintes critérios:

- conclusão de todas as adaptações, reformas e adequações previstas;
- funcionamento adequado de todos os sistemas prediais (elétrico, lógico, hidrossanitário, climatização e prevenção e combate a incêndio), incluindo testes de funcionamento, quando aplicável;
- atendimento integral às condições de acessibilidade;
- ausência de falhas construtivas aparentes, tais como infiltrações, fissuras, umidade ou defeitos de acabamento;
- conformidade com os projetos aprovados e com as especificações técnicas estabelecidas;
- apresentação completa da documentação técnica exigida neste Caderno;

O não atendimento a quaisquer dos critérios acima poderá ensejar a rejeição total ou parcial do objeto, devendo o contratado promover as adequações necessárias para sua aceitação.

#### **14. DISPOSIÇÕES FINAIS**

Os casos omissos neste Caderno de Especificações Técnicas serão dirimidos pela Secretaria de Engenharia e Arquitetura - SEENG/TJPA, observada a legislação aplicável e as disposições do Termo de Referência e do contrato.

As orientações e determinações da fiscalização deverão ser atendidas pelo contratado, desde que não impliquem alteração do objeto contratado, visando assegurar a adequada execução dos serviços e o atendimento ao interesse público.

Belém (PA), 27 de maio de 2026.

Fabricio  
Nogueira  
Rodrigues

Assinado de forma  
digital por Fabricio  
Nogueira Rodrigues  
Dados: 2026.05.27  
13:46:31 -03'00'

ANEXO III - PLANILHA ELETRÔNICA PARA CÁLCULO DA PROPOSTA

1. INSTRUÇÕES DE PREENCHIMENTO

- 1.1 Esta planilha constitui anexo integrante do Edital e deverá ser utilizada obrigatoriamente para formação da proposta.
- 1.2 O licitante deverá preencher exclusivamente os campos destacados em amarelo:
  - Valor mensal da locação;
  - Valor total do investimento em adaptações e reformas.
- 1.3 Os demais campos possuem fórmulas automáticas e não poderão ser alterados.
- 1.4 O valor global da proposta calculado na planilha deverá corresponder ao valor registrado no sistema eletrônico.
- 1.5 Sistema de amortização adotado: Amortização linear do principal com remuneração financeira sobre saldo devedor.
- 1.6 A proposta deverá ser acompanhada da planilha eletrônica de cálculo devidamente preenchida, em formato editável, conforme modelo disponibilizado pela Administração.

2. CÁLCULO DOS VALORES DA CONTRATAÇÃO

- 2.1 Valor mensal da locação do imóvel (R\$):
- 2.2 Valor total do investimento (R\$):
- 2.3 Taxa de referência (% a.a): 14,50%

Ano	Percentual de amortização do principal	Amortização anual (R\$)	Remuneração financeira anual (R\$)	Total anual amortização (R\$)	Total anual locação (R\$)	Total anual (R\$)	Contraprestação mensal (R\$)
1	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	20%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totais	100%	0,00	0,00	0,00	0,00		

Valor Global da proposta (R\$)	0,00
--------------------------------	------

Local e data

Assinatura

(Proprietário/representante legal)



## **ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA**

À Divisão de Seleção de Fornecedores do TJPA

Ref.: Licitação para contratação de locação de imóvel sob medida (Built to Suit – BTS) destinado à instalação da Comarca de Floresta do Araguaia.

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO LICITANTE**

Nome/Razão Social:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Telefone:

E-mail:

Representante legal (quando aplicável):

### **2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

Endereço completo:

Área do terreno (m<sup>2</sup>):

Área construída destinada ao TJPA (m<sup>2</sup>):

Inscrição imobiliária:

### **3. PROPOSTA FINANCEIRA**

3.1. Valor mensal da locação: R\$ \_\_\_\_\_

3.2. Valor total do investimento necessário à execução das adaptações, reformas e adequações: R\$ \_\_\_\_\_

3.3. Valor global da proposta: R\$ \_\_\_\_\_

(Valor obtido mediante aplicação da metodologia e da planilha eletrônica disponibilizada pela Administração)

3.4. Prazo para conclusão das adaptações e disponibilização do imóvel em condições plenas de uso \_\_\_\_\_ meses.

3.5. A validade da proposta será de 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogada a pedido da administração e mediante concordância do proponente.

#### **4. DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AO OBJETO**

Declaramos que:

- a) a presente proposta foi elaborada em conformidade com as condições estabelecidas no Edital, Termo de Referência e respectivos anexos;
- b) o imóvel ofertado possui condições de atender às exigências técnicas, funcionais e operacionais previstas no Termo de Referência e no Caderno de Especificações Técnicas;
- c) O valor da proposta contempla todos os custos necessários à execução integral do objeto;
- d) Possuímos capacidade operacional, jurídica e financeira para execução do objeto.
- g) Declaramos que todas as informações prestadas são verdadeiras e que temos pleno conhecimento das condições estabelecidas no edital, no Termo de Referência e em seus anexos.

#### **5. DOCUMENTOS ANEXOS**

- ( ) Documentação do imóvel (matrícula, certidões)
- ( ) Croqui / planta ou layout preliminar
- ( ) Fotografias do imóvel
- ( ) Comprovação de titularidade
- ( ) Outros documentos relevantes

Local e data

*Assinatura*

(Proprietário/representante legal)



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

**MINUTA**

**CONTRATO N.º XXX/202X/TJPA, QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ E A EMPRESA XXXXXXXXXXXXXXXX PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL NA MODALIDADE BUIL TO SUIT, NO MUNICÍPIO DE FLORESTA DO ARAGUAIA/PA.**

**O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**, órgão do Poder Judiciário, com sede na Avenida Almirante Barroso, nº 3089, bairro do Souza, na cidade de Belém, Estado do Pará, CEP 66.613.710, inscrito no CNPJ nº 04.567.897/0001.90, doravante denominado **TJPA**, neste ato representado por seu Secretário de Administração no pleno exercício de suas atribuições legais e regulamentadas pela Portaria nº 823/2023/TJPA-GP alterada pela Portaria nº 1218/2026/TJPA-GP, **MAURÍCIO CRISPINO GOMES**, brasileiro, domiciliado em Belém, capital do Estado do Pará, matrícula funcional nº 70149, designado pela Portaria nº. 717/2025-GP de 03 de fevereiro de 2025, publicada no Diário de Justiça do dia 04 fevereiro de 2025, e de outro lado doravante denominado de **LOCADOR**, a empresa XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede na xxxxxxxxxxxx, na cidade de xxxxxxxxxxxx, Estado do xxxxxxxx, CEP: xx.xxxxxxxxxx, com inscrição no CNPJ nº xxxxxxxxxxxx, neste ato representado pelo Sr. XXXXXXXXXXXXXXXX, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº 0007297-05.2026.8.14.0900 e em observância às disposições da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e da Resolução CNJ nº 652 de 29/09/2025, resolvem celebrar o presente **CONTRATO**, decorrente do Pregão Eletrônico n. 030/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação de imóvel não residencial, situado na xxxxxxxxxxxxxxxx, no Município de Floresta do Araguaia/PA, destinado à instalação e ao



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

funcionamento da Comarca de Floresta do Araguaia do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, mediante a execução de adaptações, reformas e adequações necessárias ao atendimento das necessidades institucionais da unidade judiciária, sob o modelo Built to Suit (BTS).

1.2. O imóvel deverá ser disponibilizado pelo LOCADOR em condições de pleno funcionamento, observadas as exigências funcionais, técnicas, normativas, de acessibilidade, segurança e infraestrutura definidas pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ, conforme as especificações constantes deste Contrato, do Termo de Referência, do Caderno de Especificações Técnicas e demais documentos que integram a contratação.

1.3. Compete ao LOCADOR, às suas expensas e sob sua integral responsabilidade técnica, administrativa e financeira, executar todas as adaptações, reformas, instalações e adequações necessárias para que o imóvel atenda ao programa de necessidades da unidade judiciária, entregando-o apto à ocupação e ao regular desenvolvimento das atividades jurisdicionais da Comarca de Floresta do Araguaia.

1.4. Integram o objeto contratual tanto a disponibilização do imóvel quanto a execução das intervenções necessárias à sua adequação, constituindo obrigação do LOCADOR a entrega do imóvel em conformidade com as especificações técnicas e condições estabelecidas na contratação.

O presente Contrato obriga as partes contratantes e seus sucessores a respeitá-lo.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DOS INVESTIMENTOS, DA AMORTIZAÇÃO E DOS LIMITES DAS ADAPTAÇÕES**

2.1 As adaptações, reformas e adequações a serem executadas pelo LOCADOR ficam limitadas ao escopo, às especificações técnicas e ao valor de investimento previstos neste Contrato, no Termo de Referência e nos demais documentos que integram a contratação, considerados para fins de amortização do investimento realizado.

2.2 O valor da amortização contratualmente pactuado corresponde ao montante máximo do investimento assumido pelo LOCADOR para a execução das adaptações, reformas e adequações previstas na contratação, constituindo a base para composição da parcela destinada à recuperação do capital investido.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

2.3 A eventual necessidade de alterações que impliquem modificação substancial do escopo das adaptações, do padrão técnico estabelecido, do cronograma de execução ou do valor do investimento originalmente previsto dependerá de prévia justificativa técnica, demonstração de interesse público e formalização por meio de termo aditivo, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

2.4 O disposto nesta cláusula não afasta a responsabilidade do LOCADOR pela correção, sem ônus adicional para o LOCATÁRIO, de falhas, vícios, defeitos de execução ou inadequações necessárias ao atendimento das especificações técnicas e das condições originalmente contratadas.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

3.1 As obrigações do LOCADOR são aquelas previstas no Termo de Referência, anexo ao Contrato, bem como as disposições abaixo:

3.1.1 Entregar o imóvel pronto para ocupação, atendendo a todas as exigências legais, especialmente as normas de segurança, acessibilidade, eficiência energética e licenciamento urbanístico, conforme Resolução nº 652 de 29/09/2025;

3.1.2 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 os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

3.1.3 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

3.1.4 Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

3.1.5 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.1.6 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.1.7 Submeter à análise e aprovação da SEENG/TJPA os projetos e soluções adotadas, previamente ao início da execução dos serviços, podendo a fiscalização solicitar ajustes, complementações ou adequações que se fizerem necessários ao pleno atendimento das exigências contratuais.

3.1.8 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

3.1.9 Assumir integralmente o risco da execução das obras, adequações e reformas necessárias;



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

3.1.10 Executar todos os serviços com a utilização de materiais adequados e mão de obra devidamente qualificada, em estrita observância às normas técnicas da ABNT e à legislação vigente aplicável à espécie.

3.1.11 Designar e manter, durante toda a execução dos serviços, responsável técnico legalmente habilitado, com a correspondente emissão e manutenção do respectivo instrumento de responsabilidade técnica, nos termos da ART (CREA) ou do RRT (CAU), conforme o caso.

3.1.12 Assegurar à SEENG/TJPA o pleno direito de acompanhamento, fiscalização e medição técnica dos serviços, garantindo acesso irrestrito ao imóvel, às áreas afetadas e às frentes de trabalho, sempre que solicitado.

3.1.13 Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal da contratação ou autoridade superior;

3.1.14 Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;

3.1.15 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de proteção contra descargas atmosféricas – SPDA, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos.

3.1.16 Manter seguro patrimonial do imóvel, cobrindo danos estruturais, incêndios e outros eventos que possam comprometer o uso da edificação, durante toda a vigência do contrato, de acordo com a Resolução CNJ Nº 652 de 29/09/2025;

3.1.17 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, o Alvará do Corpo de Bombeiros e o pagamento do Prêmio de Seguro Complementar Contra Fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza.

3.1.18 Entregar, em perfeito estado de funcionamento, às suas expensas, todos os equipamentos, acessórios e materiais descritos nos projetos que serão elaborados;

3.1.19 Compete ao LOCADOR realizar, às suas expensas, a manutenção extraordinária do imóvel, assim entendida aquela relacionada à estrutura, solidez, segurança e aos elementos essenciais da edificação, bem como a correção de vícios construtivos, defeitos



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

estruturais ou falhas não decorrentes do uso regular, intensivo ou específico do imóvel pelo LOCATÁRIO.

3.1.20 As obrigações de manutenção do LOCADOR observarão o disposto no art. 22 da Lei nº 8.245/1991, não se estendendo a danos ou desgastes ocasionados pelo uso normal, intensivo ou específico do imóvel, que permanecerão sob responsabilidade do LOCATÁRIO.

3.1.21 Arcar com todos os custos de reparo em caso de danos estruturais ao imóvel e de conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e mecânicos, assegurando que o imóvel permaneça em conformidade com as condições acordadas neste contrato.

3.1.22 Garantir que o imóvel esteja em condições adequadas de uso, realizando manutenções e reparos necessários que sejam de responsabilidade do Locador de acordo com a Lei do Inquilinato 8.245/91.

3.1.23 Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

3.1.24 Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel/espaco físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

3.1.25 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

**CLÁUSULA QUARTA - DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

4.1 As obrigações do LOCATÁRIO são aquelas previstas no Termo de Referência, anexo ao Contrato, bem como as disposições abaixo:

4.1.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato e memoriais descritivos, os quais integram este contrato.

4.1.2 Promover, às suas expensas, a manutenção ordinária do imóvel, compreendida aquela decorrente do uso regular, intensivo ou específico das instalações, equipamentos, sistemas e acabamentos, incluindo, mas não se limitando, a pequenos reparos, conservação, limpeza, pintura interna, ajustes decorrentes do desgaste natural e a reposição de componentes danificados pelo uso cotidiano.

4.1.3 A manutenção ordinária a que se refere o item anterior abrange, ainda, os serviços necessários à preservação das condições de funcionamento do imóvel durante a vigência



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

contratual, desde que não caracterizem vício construtivo, defeito estrutural ou necessidade de intervenção extraordinária.

4.1.4 Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

4.1.5 É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espço físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;

4.1.6 Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

4.1.7 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.1.8 Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR;

4.1.9 Por ocasião da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá, em substituição à recuperação do bem, optar pelo pagamento de indenização ao LOCADOR, calculada com base no termo de vistoria de devolução, confrontado com o termo de vistoria firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que haja disponibilidade orçamentária, aprovação da autoridade competente e concordância expressa do LOCADOR quanto à realização da indenização e ao respectivo valor.

4.1.10 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.1.11 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.12 Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

4.1.13 Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;

4.1.14 Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

4.1.15 Arcar com as despesas relativas aos serviços de telefonia, bem como com os consumos de energia elétrica, água e esgoto do imóvel durante o período de utilização.

4.1.16 Zelar pela limpeza, conservação e manutenção das instalações e dependências do imóvel, promovendo, quando necessário, a pintura decorrente do uso regular.

4.1.17 Manutenção e conservação de aparelhos de ar-condicionado, das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum, incluindo manutenção de elevadores;

4.1.18 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;

4.1.19 Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado.

4.1.20 Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.1.21 O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Contrato.

4.1.22 Responsabilizar-se por danos causados pelo uso inadequado do imóvel.

4.1.23 Garantir a segurança do imóvel, incluindo a instalação de sistemas de segurança, se necessário.

**CLÁUSULA QUINTA – DA VISTORIA PERIÓDICA DO IMÓVEL**

5.1. Durante toda a vigência contratual, o LOCATÁRIO e o LOCADOR realizarão, conjuntamente, vistorias periódicas no imóvel objeto deste Contrato, com a finalidade de verificar a manutenção das condições de funcionalidade, segurança, conservação, acessibilidade, habitabilidade e conformidade com as especificações técnicas estabelecidas para a execução do objeto.

5.2 As vistorias serão acompanhadas por representantes formalmente designados pelas partes, que registrarão em relatório próprio as condições verificadas, eventuais irregularidades constatadas e as providências necessárias à sua correção.

5.3 Constatadas irregularidades ou desconformidades durante as vistorias, o LOCADOR deverá promover as correções necessárias nos prazos estabelecidos de comum acordo entre as partes ou definidos pelo LOCATÁRIO, sem prejuízo da aplicação das medidas contratuais cabíveis.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

5.4 O detalhamento dos procedimentos, periodicidade, critérios de avaliação e demais condições relativas às vistorias periódicas encontra-se disciplinado no item 8.3 do Termo de Referência, que integra este Contrato para todos os fins e efeitos.

**CLÁUSULA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO**

6.1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

6.2 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

6.3 Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

6.4 As adaptações e melhorias realizadas pelo LOCADOR no âmbito do modelo Built to Suit (BTS) integram o imóvel de forma permanente e constituem parte de seu patrimônio, não se caracterizando, para quaisquer fins legais, como benfeitorias realizadas pelo LOCATÁRIO.

6.5 O TJPA não indenizará o locador por benfeitorias e investimentos ainda não amortizados em caso de rescisão antecipada do contrato.

6.6 O direito de uso das adaptações e melhorias referidas no item anterior é conferido ao LOCATÁRIO exclusivamente durante o prazo de vigência do Contrato, não lhe assistindo direito de retenção, indenização ou compensação ao término da locação, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste instrumento.

6.7 Encerrada a vigência contratual, por qualquer motivo, as melhorias permanecerão incorporadas ao imóvel, independentemente de nova manifestação das partes, observado o disposto neste Contrato quanto à devolução do imóvel.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO VALOR DO ALUGUEL**

7.1 O valor estimado global do contrato é de R\$ xxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx), considerando o somatório do aluguel mensal e das parcelas de amortização do investimento ao longo da vigência contratual, conforme projeção consolidada do valor descrita abaixo:



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

Ano	Parcela Mensal Aluguel (R\$)	Parcela Mensal Amortização (R\$)	Valor Mensal Total (R\$)	Valor Total Anual (R\$)
1º ano	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
2º ano	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
3º ano	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
4º ano	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
5º ano	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXX
Total				XXXXXXXXXXXX

7.2. As despesas ordinárias do imóvel, bem como os encargos locatícios incidentes sobre o imóvel (água e esgoto, energia elétrica, etc., excluído o IPTU), cujo pagamento tenha sido atribuído contratualmente ao LOCATÁRIO, serão suportadas proporcionalmente, em regime de rateio, a partir da data do efetivo recebimento das chaves.

7.3 O acerto desta proporção se dará na primeira parcela vencível da despesa após a data de entrega das chaves, pagando LOCADOR e LOCATÁRIO suas respectivas partes da parcela. Caso o LOCATÁRIO a pague na integralidade, a parte de responsabilidade do LOCADOR será abatida no valor do aluguel do mês subsequente. A mesma proporção também será observada no encerramento do contrato, promovendo-se o acerto preferencialmente no pagamento do último aluguel.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO E DO PAGAMENTO**

##### **Da Liquidação**

8.1 Apresentado o recibo locatício ou documento equivalente, a liquidação será processada.

8.2 Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- O prazo da validade;
- A data da emissão;
- Os dados da contratação e do órgão LOCATÁRIO;
- O período respectivo de execução da contratação;
- O valor a pagar; e
- Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

8.3 Havendo erro na apresentação do documento de cobrança ou dos documentos pertinentes à locação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que o 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.

8.4 A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.](#)

8.5 A Administração deverá realizar consulta ao SICAF para: a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas na contratação; b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.

8.6 Constatando-se, junto ao SICAF, 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.

8.7 Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o LOCATÁRIO deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do LOCADOR, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

8.8 Persistindo a irregularidade, o LOCATÁRIO deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao LOCADOR a ampla defesa.

8.9 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 SICAF.

**Do Pagamento**

8.10 O pagamento da amortização do investimento será iniciado conjuntamente com o pagamento mensal do aluguel, a partir da data do recebimento definitivo do imóvel, observado o cronograma pactuado e a formalização dos atos descritos.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

8.11 O pagamento será mensal e deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido em conta bancária a ser indicada pelo LOCADOR;

8.12 Em caso de atraso no pagamento, será aplicada multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor total devido.

8.13 O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito no Banco do xxxxxxxx, agência: xxxxxxxx e conta corrente: xxxxxxxx.

8.14 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

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

8.16 Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8.17 Nos casos de eventuais atrasos 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;

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)	I = <u>(6/100)</u>	I = 0,00016438
	365	TX = Percentual da taxa anual = 6%.

**CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA**

9.1 O presente contrato passa a produzir efeitos jurídicos obrigacionais entre as partes a partir da data de sua assinatura, especialmente quanto às obrigações relativas à execução das adaptações, à fiscalização técnica, às responsabilidades contratuais e às penalidades previstas.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

9.2 O **prazo de vigência** da contratação é de 64 (**sessenta e quatro**) meses, **contados a partir da data do recebimento definitivo do imóvel**, formalizado mediante a realização da vistoria técnica final, a emissão do Termo de Recebimento Definitivo e a entrega das chaves, com a assinatura do respectivo termo de entrega.

9.3 A fruição do imóvel pelo LOCATÁRIO, bem como o início da obrigação de pagamento do valor mensal da locação e da parcela de amortização do investimento realizado pelo LOCADOR, somente ocorrerá a partir do recebimento definitivo do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA – DO PRAZO DE EXECUÇÃO DA REFORMA/ADAPTAÇÃO PREDIAL**

10.1 O prazo máximo para a execução das adaptações e reformas do imóvel será de 04 (**quatro**) meses, **contados a partir da assinatura do contrato**, salvo motivo devidamente justificado e formalmente aceito pela fiscalização técnica, podendo ser **prorrogado uma única vez, por até 30 (trinta) dias**.

10.2 O eventual transcurso do prazo de execução das adaptações não implica, por si só, no início da vigência contratual prevista na Cláusula oitava, a qual permanece condicionada à conclusão integral dos serviços e à formalização do recebimento definitivo do imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA PRORROGAÇÃO DA LOCAÇÃO APÓS A AMORTIZAÇÃO DO INVESTIMENTO**

11.1 Findo o prazo de vigência contratual e estando integralmente amortizados os valores referentes aos serviços de engenharia e às adaptações realizadas no imóvel no âmbito do modelo Built to Suit (BTS), a locação poderá, por interesse exclusivo da Administração e nos termos da legislação aplicável, ser prorrogada de forma simples.

11.2 Na hipótese de prorrogação, o valor mensal do contrato passará a corresponder exclusivamente ao valor da locação do imóvel, ficando definitivamente afastada qualquer cobrança relativa à amortização do investimento anteriormente realizado pelo LOCADOR.

11.3 O valor do aluguel aplicável à prorrogação será precedido de reavaliação técnica do imóvel, a ser realizada pelo setor competente, com a finalidade de apurar valor compatível com os preços praticados no mercado imobiliário.

11.4 O novo valor do aluguel somente poderá ser pactuado se comprovada a vantajosidade da prorrogação para a Administração Pública, observados os princípios da



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

economicidade, da eficiência e do interesse público, mediante formalização por meio de termo aditivo contratual.

11.5 A prorrogação de que trata esta cláusula fica condicionada à manifestação da autoridade competente quanto à manutenção da vantajosidade das condições contratuais, admitida a negociação com o LOCADOR, observado o atendimento dos seguintes requisitos:

- a. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que a locação tenha transcorrido regularmente;
- b. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na locação;
- c. Haja manifestação expressa do LOCADOR informando o interesse na prorrogação;
- d. Seja comprovado que o LOCADOR mantém as condições iniciais de habilitação.

11.6 O LOCADOR não tem direito subjetivo à prorrogação contratual.

11.7 A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

11.8 O contrato não poderá ser prorrogado quando o LOCADOR tiver sido penalizado nas sanções de declaração de inidoneidade ou impedimento de licitar e contratar com poder público, observadas as abrangências de aplicação.

11.9 Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 6 (seis) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO**

12.1 Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REAJUSTE**

13.1 O reajuste contratual incidirá exclusivamente sobre a parcela correspondente à locação do imóvel, permanecendo inalterada a parcela destinada à amortização do investimento, tendo em vista que esta já contempla remuneração financeira previamente pactuada, equivalente à taxa Selic vigente ao ano.

13.2 Os preços inicialmente LOCADORES são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contados a partir da data do recebimento definitivo do imóvel.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

13.3 Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contrato, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo LOCATÁRIO, do IGP-M, ou outro que venha substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

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

13.5 No caso de atraso ou não divulgação do(s) índice (s) de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

13.6 Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

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

13.8 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.

13.9 O reajuste será realizado por apostilamento.

13.10 Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, a LOCADORA aceita negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

14.1 As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na dotação abaixo discriminada:

Dotação: xxxxxxxx;

Item de Despesa : xxxxxxxx

A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E DA OPÇÃO DE AQUISIÇÃO**

15.1. Ao término da vigência contratual, o imóvel será devolvido ao LOCADOR nas condições previstas no item 8.2 do Termo de Referência, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

15.2. A devolução do imóvel será precedida de vistoria técnica conjunta, com a finalidade de verificar o estado de conservação do bem, a conformidade das instalações e adaptações executadas e o atendimento às especificações técnicas e contratuais, lavrando-se termo circunstanciado.

15.3. Constatadas irregularidades, vícios construtivos, defeitos, inconformidades ou pendências de manutenção atribuíveis ao LOCADOR, este deverá promover, às suas expensas e no prazo fixado pela Administração, os reparos e adequações necessários.

15.4. A emissão do termo de devolução não exime o LOCADOR das responsabilidades decorrentes de vícios ocultos, defeitos construtivos ou falhas estruturais constatadas posteriormente, observados os prazos e condições previstos na legislação aplicável e neste Contrato.

15.5. A eventual aquisição do imóvel pelo LOCATÁRIO, ao final da vigência contratual, constitui faculdade da Administração e será regida pelo item 4.1 do Termo de Referência, não gerando direito subjetivo ao LOCADOR nem efeito automático.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA FISCALIZAÇÃO**

16.1 A fiscalização da execução do objeto será efetuada pela equipe de gestão e fiscalização designado pelo LOCATÁRIO, na forma estabelecida no Termo de Referência, anexo ao Contrato.

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

16.3 As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

16.4 A execução dos serviços de engenharia relacionados à reforma/adaptação será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte do LOCATÁRIO, com periodicidade semanal (ou outra periodicidade a critério da LOCATÁRIA), pelo fiscal designado, o qual tem autoridade para exercer, em nome do LOCATÁRIO, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

- a) à conformidade das condições ou exigências impostas pelo LOCATÁRIO com as contidas nos memoriais do projeto básico e demais documentos pertinentes apresentados e aprovados, bem como neste Contrato;
- b) à adequação dos procedimentos utilizados pelo LOCADOR em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto da inexigibilidade e deste Contrato.

16.5 A fiscalização de que trata o item anterior será exercida no interesse do LOCATÁRIO, não excluindo a responsabilidade dos LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos;

16.6. Durante toda a vigência do Contrato, o LOCADOR deve manter preposto, aceito pelo LOCATÁRIO, para representá-lo sempre que for necessário

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS ALTERAÇÕES**

17.1 As alterações contratuais deverão ser realizadas por meio de termo aditivo, com a anuência da LOCATÁRIA e parecer favorável da assessoria jurídica do TJPA, salvo em casos de justificativa para antecipação de seus efeitos, situação em que a formalização do aditivo deverá ocorrer no prazo máximo de 1 (um) mês, conforme art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021.

17.2 Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de termo aditivo, na forma do [art. 136 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS GARANTIAS CONTRATUAIS**

18.1 Será exigida a garantia da contratação de que tratam os arts. 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, com validade durante a execução do contrato, podendo o LOCADOR optar pela caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, seguro-garantia, fiança bancária ou título de capitalização, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor anual da contratação.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

18.2 Em caso opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária terá prazo de um mês, contado da data de homologação da licitação, para sua apresentação, que deve ocorrer antes da assinatura do contrato.

- 1) A apólice de seguro-garantia permanecerá em vigor mesmo que o LOCADOR não pague o prêmio nas datas convencionadas.
- 2) Caso o adjudicatário não apresente a apólice de seguro de garantia antes da assinatura do contrato, ocorrerá a preclusão do direito de escolha dessa modalidade de garantia.
- 3) A apólice de seguro-garantia deverá acompanhar as modificações referentes à vigência do contrato principal mediante a emissão do respectivo endosso pela seguradora.
- 4) Será permitida a substituição da apólice de seguro-garantia na data de renovação ou de aniversário, desde que mantidas as condições e coberturas da apólice vigente e nenhum período fique descoberto, ressalvados os períodos de suspensão contratual.

18.3 Caso o adjudicatário não opte pelo seguro-garantia ou não apresente a apólice de seguro de garantia antes da assinatura do contrato, deverá apresentar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, a critério do LOCATÁRIO, contado da assinatura do contrato, comprovante de prestação de garantia nas modalidades de caução em dinheiro ou títulos da dívida pública, fiança bancária ou títulos de capitalização.

18.4 Caso seja a garantia em dinheiro a modalidade de garantia escolhida pelo LOCADOR, deverá ser efetuada em favor do LOCATÁRIO, em conta específica indicada pela Secretaria de Planejamento do TJPA, com correção monetária.

18.5 Caso a opção seja por utilizar títulos da dívida pública, estes devem ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério competente.

18.6 No caso de garantia na modalidade de fiança bancária, deverá ser emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil, e deverá constar expressa renúncia do fiador aos benefícios do artigo 827 do Código Civil.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

18.7 Na hipótese de opção pelo título de capitalização, a garantia deverá ser custeada por pagamento único, com resgate pelo valor total, sob a modalidade de instrumento de garantia, emitido por sociedades de capitalização regulamente constituídas e autorizadas pelo Governo Federal.

- 1) O título de capitalização deverá ser apresentado ao LOCATÁRIO juntamente com as condições gerais e o número do processo administrativo sob o qual o plano de capitalização foi aprovado pela Susep (art. 8º, III, da Circular SUSEP nº 656, de 11 de março de 2022).

18.8 A garantia assegurará, qualquer que seja a modalidade escolhida, sob pena de não aceitação, o pagamento de:

- prejuízos advindos do não cumprimento do objeto do contrato e do não adimplemento das demais obrigações nele previstas, e
- multas moratórias e punitivas aplicadas pelo LOCATÁRIO ao LOCADOR.

18.9 Em caso de seguro-garantia, a apólice deverá ter cobertura para pagamento direto ao empregado após decisão definitiva em processo administrativo que apure montante líquido e certo a ele devido em razão de inadimplência do LOCADOR, independentemente de trânsito em julgado de decisão judicial.

18.10 No caso de alteração do valor do contrato, ou prorrogação de sua vigência, a garantia deverá ser ajustada ou renovada, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, contado da data de assinatura do termo aditivo ou da emissão do apostilamento, seguindo os mesmos parâmetros utilizados quando da contratação.

18.11 Na hipótese de suspensão do contrato por ordem ou inadimplemento da Administração, o LOCADOR ficará desobrigado de renovar a garantia ou de endossar a apólice de seguro até a ordem de reinício da execução ou o adimplemento pela Administração.

18.12 Se o valor da garantia for utilizado total ou parcialmente em pagamento de qualquer obrigação, o LOCADOR obriga-se a fazer a respectiva reposição no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, a critério do LOCATÁRIO, contados da data em que for notificada.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

18.13 O LOCATÁRIO executará a garantia na forma prevista na legislação que rege a matéria.

18.14 O emitente da garantia ofertada pelo LOCADOR deverá ser notificado pelo LOCATÁRIO quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

18.15 Caso se trate da modalidade seguro-garantia, ocorrido o sinistro durante a vigência da apólice, sua caracterização e comunicação poderão ocorrer fora desta vigência, não caracterizando fato que justifique a negativa do sinistro, desde que respeitados os prazos prescricionais aplicados ao contrato de seguro, nos termos do art. 20 da Circular Susep nº 662, de 11 de abril de 2022.

18.16 Extinguir-se-á a garantia com a restituição da carta fiança, autorização para a liberação de importâncias depositadas em dinheiro a título de garantia ou anuência ao resgate do título de capitalização, acompanhada de declaração do LOCATÁRIO, mediante termo circunstanciado, de que o LOCADOR cumpriu todas as cláusulas do contrato.

- a) A extinção da garantia na modalidade seguro-garantia observará a regulamentação da Susep.
- b) A Administração deverá apurar se há alguma pendência contratual antes do término da vigência da apólice.

18.17 A garantia somente será liberada ou restituída após a fiel execução do contrato ou após a sua extinção por culpa exclusiva da Administração e, quando em dinheiro, será atualizada monetariamente.

18.18 O garantidor não é parte para figurar em processo administrativo instaurado pelo LOCATÁRIO com o objetivo de apurar prejuízos e/ou aplicar sanções ao LOCADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVA**

19.1 O regime sancionatório previsto neste Contrato aplica-se exclusivamente às hipóteses de inadimplemento contratual imputáveis ao LOCADOR.

19.2 Os efeitos financeiros decorrentes de eventual atraso do LOCATÁRIO no cumprimento de suas obrigações contratuais encontram-se disciplinados na cláusula de pagamento, não se caracterizando tais hipóteses como sanção administrativa.



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

19.3 O descumprimento, total ou parcial, pelo LOCADOR, de quaisquer obrigações assumidas neste Contrato, bem como a ocorrência de atrasos injustificados na entrega do imóvel ou na sua manutenção em condições inadequadas de uso, sujeitará o LOCADOR a aplicação de multa conforme o item – DAS SANÇÕES APLICÁVEIS E GRADAÇÕES, do Termo de Referência (Anexo I), sem prejuízo de outras medidas administrativas e judiciais cabíveis.

19.4 Configurada a inviabilidade da utilização do imóvel para a finalidade prevista, em razão de atraso excessivo, execução inadequada das adaptações ou falhas estruturais graves imputáveis ao LOCADOR, poderá o TJPA rescindir unilateralmente o contrato, aplicando-se as sanções cabíveis, sem prejuízo da reparação integral dos danos

19.5 A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

19.5 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

19.6 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.

19.7 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.

19.8 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.

19.9 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, 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.

19.10 Os débitos do LOCADOR para com a Administração LOCATÁRIO, 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



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o LOCADOR possua com o TJPA.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA RESCISÃO ANTECIPADA**

**20.1** A rescisão antecipada do Contrato por interesse do LOCATÁRIO, devidamente motivada e nos termos da legislação aplicável, não se confunde com o regime sancionatório previsto neste instrumento.

**20.2** Na hipótese de rescisão antecipada por interesse do LOCATÁRIO, será assegurada ao LOCADOR, exclusivamente, a recomposição dos valores correspondentes à parcela do investimento efetivamente realizada e ainda não amortizada, conforme critérios estabelecidos neste Contrato, vedada a aplicação de multa ou penalidade à Administração Pública.

**20.3** Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato provocada pelo LOCADOR, por sua iniciativa ou em razão de inadimplemento contratual que lhe seja imputável, não será devida pela Administração Pública qualquer indenização relativa as adaptações ou investimentos ainda não amortizados, os quais permanecerão incorporados ao imóvel, conforme Art. 44, §2º da Resolução Nº 652 de 29/09/2025.

**20.4** O presente Contrato poderá ser rescindido, a qualquer tempo, mediante ato formal e motivado, nas hipóteses e condições previstas nesta cláusula e na legislação aplicável.

**20.5** O Contrato poderá ser rescindido pelo LOCATÁRIO, sem ônus adicional, quando caracterizado inadimplemento contratual imputável ao LOCADOR, especialmente nas seguintes hipóteses objetivas:

**I** – descumprimento das obrigações contratuais relacionadas à entrega do imóvel, à execução das adaptações, à manutenção extraordinária ou à prestação das garantias exigidas;

**II** – inadimplência do LOCADOR quanto a tributos, encargos trabalhistas, previdenciários ou financeiros que comprometa a regularidade da locação ou exponha a Administração a riscos jurídicos ou patrimoniais;

**III** – ocorrência de danos estruturais no imóvel que inviabilizem total ou parcialmente sua utilização, sem que o LOCADOR adote, em prazo razoável, as providências necessárias para o reparo.

**20.6** Nas hipóteses previstas no item 18.5, o LOCADOR ficará sujeito às penalidades administrativas cabíveis, nos termos da cláusula específica de infrações e sanções, sem





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

prejuízo da apuração de perdas e danos, quando for o caso, não sendo devida qualquer indenização por investimentos ainda não amortizados.

**20.7** O Contrato poderá, ainda, ser rescindido antecipadamente por interesse público devidamente justificado pelo LOCATÁRIO, hipótese em que serão observados o pagamento das parcelas vencidas e, quando cabível, a recomposição dos valores correspondentes à parcela do investimento efetivamente realizada e ainda não amortizada, nos termos deste Contrato, vedada a aplicação de multa ou penalidade à Administração Pública.

**20.8** A rescisão contratual será precedida de regular instrução administrativa, assegurado o contraditório e a ampla defesa, quando exigidos pela legislação, produzindo efeitos a partir da data indicada no respectivo ato formal.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA EXTINÇÃO CONTRATUAL**

21.1 O contrato será extinto quando vencido o prazo nele estipulado, independentemente de terem sido cumpridas ou não as obrigações de ambas as partes contraentes.

21.2 O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

21.3 Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

21.4 A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

21.5 Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica contratada, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

21.4 O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

21.4.1 Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

21.4.2 Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

21.4.3 Indenizações e multas.

21.5 A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

21.6 O contrato poderá ser extinto caso se constate que o LOCADOR mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade LOCATÁRIO ou com agente público que tenha desempenhado função





**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau ([art. 14, inciso IV, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA– DA INTERPRETAÇÃO**

22.1 As dúvidas interpretativas sobre as cláusulas deste contrato deverão ser suscitadas ao LOCATÁRIO e serão decididas por ele, de acordo com a Lei nº 14.133/21, seus regulamentos, Lei Estadual nº 8.972/90 e observado a jurisprudência dos Tribunais sobre o assunto.

22.2 A interpretação administrativa do Contrato será realizada em observância aos princípios da legalidade, da boa-fé objetiva, da razoabilidade e da proporcionalidade, não afastando o controle jurisdicional dos atos administrativos quando eivados de ilegalidade, nem os direitos assegurados às partes pela ordem constitucional.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – MEIOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE**

23.1 Observado o disposto na cláusula anterior, permanecendo o conflito de interesse, as partes se comprometem a buscar soluções amigáveis e consensuais para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias decorrentes da execução deste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA– DA PROTEÇÃO DOS DADOS PESSOAIS**

24.1 É dever das partes observar e cumprir as regras impostas pela Lei Federal nº 13.709/2018 (LGPD), suas alterações e regulamentações posteriores, bem como o disposto no Termo de Referência, devendo ser observadas, no tratamento de dados, no âmbito do TRIBUNAL, a respectiva finalidade específica, a consonância ao interesse público e a competência administrativa aplicável.

24.2 Os dados obtidos em razão deste contrato administrativo somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD. É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

24.3 É dever do LOCADOR orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

24.4 Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever das partes eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
Coordenadoria de Convênios e Contratos

cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações

24.5 O LOCADOR deverá exigir de subcontratados o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – DA PUBLICAÇÃO**

25.1 No prazo de 10 (dez) dias, contados de sua assinatura, o extrato do contrato deverá ser publicado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará, no Diário Oficial do Estado.

25.2 Incumbirá ao LOCATÁRIO divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, § 2º, da Lei nº 12.527, de 2011, c/c art. 7º, § 3º, inciso V, do Decreto nº 7.724. de 2012.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – DO FORO**

26.1 Fica eleito o foro de Belém, capital do Estado do Pará, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Contrato, conforme art. 92, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato que subscrevem depois de lido e achado conforme.

---

**MAURÍCIO CRISPINO GOMES.**

Secretário de Administração do Tribunal de Justiça do Estado do Pará

---

xxxxxxx

Representante do Locador