



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

1. OBJETO.....	2
2. JUSTIFICATIVA	2
3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.....	2 e 3
4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.....	3
5. EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO A PROPOSTA	3
6. VIGÊNCIA	4
7. MODO DE PAGAMENTO	4
8. REAJUSTE.....	4
9. PENALIDADES SOBRE A CONTRATADA.....	4
10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.....	5
11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO.....	5
12. DEMAIS REQUISITOS.....	5

1. OBJETO

1.1. O presente processo consiste na locação de imóvel com o intuito de abrigar o Arquivo Geral da Comarca de Macau, tendo em vista que o atual contrato não poderá ser renovado por desinteresse do Locador.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Em face da inexistência de imóvel do Poder Judiciário Estadual, que abrigue o Arquivo Geral da Comarca, se faz necessária a locação de prédio.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- O imóvel deverá estar localizado na Cidade de Macau, preferencialmente até 500,00 metros de distância máxima da Sede da Comarca, de modo a permitir facilidade de acesso dos servidores;
- Área interna para arquivo – Sala disponível para abrigar os processos: no mínimo 100,00 m²;
- Possuir Escritura Pública em nome do Locador, livre de dívidas ou penhoras;
- Caso o imóvel possua dois ou mais pavimentos, ou esteja em pavimento elevado, que atenda, obrigatoriamente, às normas de acessibilidade conforme a NBR 9050 e que os pavimentos superiores (caso possuir) suportem sobrecarga acidental mínima de 150 Kg/m² para uso geral e 250 Kg/m² para arquivos, com elevador apropriado ou rampas ligando todos os pavimentos;
- Sistema de combate a incêndio de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, colocação de extintores, conforme Norma exigida pelo Corpo de Bombeiros;
- Ter disponibilidade de ocupação em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato;
- O imóvel deve possuir grades de proteção (ou portas de Rolo) nas aberturas existentes, ou seja, nas janelas e portas de maior vulnerabilidade;
- Possuir, em toda extensão dos muros (se houver), cerca elétrica e concertina, respeitando a altura de sua instalação, contendo, também, instalação de câmeras internas, como também aprovação do Gabinete de Segurança Institucional quanto as questões de Segurança do Imóvel,
- Ressaltamos, também, que será verificada a regularidade fiscal do referido imóvel e do(s) seu(s) proprietário(s).
- *OBSERVAÇÃO: O imóvel deverá ser entregue com as adaptações sugeridas pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia do TJRN, que também terá liberdade de fiscalizar se as intervenções estão seguindo os padrões especificados na proposta de Layout.*

4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1. A estimativa do valor da contratação será elaborada através de laudo de avaliação de imóvel tomando como parâmetro o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, definido na NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de bens – Imóveis Urbanos)

5. EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO A PROPOSTAS

5.1. Apresentar proposta contendo a descrição do imóvel a ser locado, conforme especificação nesse Termo de Referência, com respectivo valor mensal.

5.2. Documentação contendo: a) Endereço do imóvel; b) Número de pavimentos; c) Área total do imóvel; d) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento); e) Cópia autenticada do Registro de imóvel, habite-se; f) 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. g) Croquis ou plantas baixas dos pavimentos e fachadas, caso necessite realizar alguma adaptação ou reforma.

5.3. Exigências mínimas para apresentação da proposta:

5.3.1. Deverá apresentar os seguintes documentos:

5.3.2. Certidão de Falência, emitida pelo Distribuidor da Sede da licitante;

5.3.3. Declaração firmada pelo interessado ou seu representante legal, sob as penas da Lei, que não emprega mão de obra que constitua violação ao disposto no preceito constitucional do inciso XXXIII, art. 7º da Constituição Federal;

5.3.4. Certidão Negativa Federal e Estadual

5.3.5. Certidão Municipal CNDT e FGTS.

6. VIGÊNCIA

6.1. O instrumento contratual terá validade de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período. Este contrato entra em vigor na data de sua publicação, podendo ser prorrogado por interesse das partes por meio de Termo Aditivo.

6.2. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, conforme dispõe a Lei n. 8.2458/91.

7. MODO DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento pela locação será feito mensalmente, através de encaminhamento formal, até o 5º dia do mês subsequente, em Processo Administrativo, feito pela Fiscalização do Contrato, informando que o imóvel foi ocupado no mês de referência, cabendo à Secretaria de Orçamento e Finanças do TJRN, o pagamento através de conta que o contratado informou desejar receber o crédito.

8. REAJUSTE

8.1. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGPM ou outro índice do oficial do Governo, depois de decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo, sempre a pedido do Locador.

9. PENALIDADES

No caso de inexecução total ou parcial do compromisso assumido com o contratante, a contratada estará sujeita as seguintes sanções administrativas;

9.1.1. Advertência;

9.1.2 Multa;

9.1.3 Suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com o Estado do Rio Grande do Norte, por intermédio do Poder Judiciário;

9.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública;

9.2. A aplicação das penalidades será precedida de concessão da oportunidade de ampla defesa por parte do contratante e, na forma da lei.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10.1. São obrigações do LOCADOR:

10.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

10.3. Incorrer nas despesas relacionadas com:

10.3.1. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

10.3.2. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

10.4. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trata de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada;

10.5. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo de Referência;

10.6. Dar ciência ao fiscal do contrato imediatamente e por escrito, sobre qualquer anormalidade ou irregularidade que verificar durante a vigência do contrato;

10.7. Prestar esclarecimento que forem solicitados pelo fiscal do contrato e acatar determinações prontamente;

10.8. Não ter sido declarada inidônea por qualquer órgão da administração pública, direta, indireta Federal, Estadual ou Municipal.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

São obrigações do LOCATÁRIO:

11.1. Convocar a licitante vencedora para assinatura do contrato;

11.2. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;

11.3. Restituir o imóvel, quando findar a locação, em bom estado de conservação, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

11.4. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

11.5. Notificar o Locador, toda e qualquer irregularidade constatada durante a execução e no recebimento dos serviços;

11.6. Zelar para que sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação exigidas no Edital de Chamamento Público.

12. DEMAIS REQUISITOS:

12.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, emitido pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia do TJRN, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

12.2. O locador autoriza o locatário a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

Emitido em 05/08/2024

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 212/2024 - DAE (11.14.01.01.01)

(Nº do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO)

(Assinado digitalmente em 05/08/2024 08:31)

ISAAC MARQUES DA SILVA

ANALISTA JUDICIÁRIO - ESPECIALIDADE DIREITO

DIP (11.14.01.01.01)

Matrícula: 1565400



Para verificar a autenticidade deste documento entre em
<https://sigajus.tjrj.jus.br/documentos/> informando seu número: **212**, ano: **2024**, tipo:
TERMO DE REFERÊNCIA, data de emissão: **05/08/2024** e o código de verificação:
9e3736fb2e