



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	4
5. EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO A PROPOSTA.....	4
6. VIGÊNCIA	4
7. MODO DE PAGAMENTO	5
8. REAJUSTE.....	5
9. PENALIDADES SOBRE A CONTRATADA.....	5
10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR.....	6
11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO.....	7
12. DA PUBLICIDADE	7
13. DEMAIS REQUISITOS	7

1. OBJETO

1.1. O presente processo consiste na locação de imóvel com o intuito de abrigar o Depósito Judicial da Comarca de Mossoró, visando a instrução do processo administrativo **04101.025347/2026-08 (Sigajus)**.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Em face da inexistência de imóvel do Poder Judiciário Estadual, que abrigue o Depósito Judicial da Comarca de Mossoró, conforme documento de formalização da Demanda, se faz necessária a locação de um imóvel para este fim, que será feita através de contratação direta, por intermédio da inexigibilidade de licitação, com esteio no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- O imóvel deverá estar localizado na região metropolitana da cidade de Mossoró, facilitando assim o deslocamento ao Fórum da Comarca, bem como ter fácil acesso a serviço de transporte público, preferencialmente, de modo a permitir à chegada dos servidores, estagiários e colaboradores que prestam serviço na unidade;
- Possuir Escritura Pública ou instrumento equivalente, em nome do Locador, livre de dívidas ou penhoras;
- Caso o imóvel possua dois ou mais pavimentos, que atenda, obrigatoriamente, às normas de acessibilidade conforme a NBR 9050 e que os pavimentos superiores suportem sobrecarga acidental mínima de 150 Kg/m² – devidamente atestado por profissional técnico, com elevador apropriado ou rampas ligando todos os pavimentos;
- Área de escritórios e apoio que atendam as normas de acessibilidade NBR 9050, como também de iluminação (NBR-5413);
- Possuir área para estacionamento com, no mínimo, 03 (três) vagas, para os veículos oficiais e servidores, obedecendo às normas municipais, inclusive com vagas reservadas para deficientes físicos e idosos;
- Sistema de combate a incêndio de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, inclusive solicitação de Habite-se em processo de validação no ato do recebimento das chaves do imóvel;
- Dotado de toda infraestrutura de climatização, lógica, elétrica e telefonia de acordo com o padrão utilizado pelo Tribunal de Justiça para os escritórios e salas de apoio, seguindo o layout disponibilizado pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia do TJRN;
- Ter disponibilidade de ocupação em até 30 (trinta) dias úteis após a assinatura do contrato;
- Demonstre a regularidade fiscal do referido imóvel e do(s) seu(s) proprietário(s).
- Deverá possuir as características recomendadas pelo Gabinete de Segurança Institucional do

TJRN, conforme quadro abaixo:

Muros externos devem ter a altura mínima de 2,20 metros de altura em relação ao solo, tanto na parte interna como na externa, dotados de cerca elétrica com alarme e concertina; Portão de acesso de veículos em estrutura metálica, deverá ter altura do muro, dotado de sistema de abertura e fechamento por motor elétrico, acionado por controle remoto; Ser dotado de sistema CFTV com no mínimo oito câmeras de vigilância externas, com monitores instalados na sala de vigilância ou guarita, inclusive DVR com capacidade suficiente para gravação de 7 dias consecutivos e Nobreak; Sistema de Iluminação externa dotado de refletores tipo LED, distribuídos de forma a cobrir todas as áreas livres do imóvel, proporcionando tanto visualização dos seguranças como das câmeras no período noturno.

- Os Sanitários (masculino e feminino), obedecendo à norma de acessibilidade NBR 9050; (mínimo 3 m² cada)
- Sala de apoio 01: (mínimo 60 m²) que pode ser dividida em salas menores
- Recepção: (mínimo 12 m²)
- Administração: (mínimo 20 m²)
- Secretaria: (mínimo 20 m²)
- Copa: (mínimo 6 m²)
- Refeitório: (mínimo 15 m²)
- Galpão com pé direito mínimo de 6 metros: (mínimo 1.500 m²)
- Área de circulação ampla o suficiente para trânsito de produtos e materiais com a possibilidade de utilização de plataforma de paletes.
- Ter capacidade de receber caminhões de grande porte, com área de carga de descarga de mercadorias.
- Estar localizado em rua que seja possível fazer manobras de caminhões.
- Possuir infraestrutura elétrica para atender a demanda de ligação de todos os equipamentos elétricos, inclusive climatização, fornecendo energia elétrica de qualidade devidamente atestada pela equipe do Departamento de Arquitetura e Engenharia;
- Possuir rede de água de concessionária, ou poço artesiano com bomba e reservatório;
- Comprovante de pagamento dos impostos e taxas incidentes no imóvel, como também de seguro complementar contra incêndio, venha incidir sobre o imóvel, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91. (no ato do recebimento das chaves do imóvel)
- 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. Apresentar declaração que apresentará o laudo de vistoria do corpo de bombeiros, comprovante de pagamento dos impostos e taxa, ainda de seguro complementar contra incêndio, que incidam ou venha incidir sobre o imóvel, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91, após a entrega do prédio.

5.3. 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.

5.4. Exigências mínimas para apresentação da proposta:

5.4.1. Deverá apresentar os seguintes documentos:

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

5.4.3. 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;

5.4.4. Certidão Negativa Federal e Estadual;

5.4.5. 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. 8.245/91.

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. Com vistas ao cumprimento do § 3º do Artigo 92, da Lei Federal nº 14.133/2021, fica consignado que o contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGPM ou outro oficial do Governo, de maneira a refletir a realidade do mercado. O reajuste do valor do aluguel se dará a cada 12 meses, sempre a pedido do Locador, estabelecendo-se como data-base a data de elaboração do Laudo de Avaliação, através de processo administrativo, vinculando à data do orçamento estimado.

9. PENALIDADES

9.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o locador que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

9.2. No caso de inexecução total ou parcial do compromisso assumido com o contratante, a contratada estará sujeita as sanções administrativas constantes na Lei 14.133/2021;

9.2.1. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

9.2.2. Multa:

- a) Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (dez) dias;
- b) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 9.1, de 1% a 5% do valor do Contrato.
- c) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 9.1, de 1% a 10% do valor do Contrato.
- d) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 5% do valor do Contrato.
- e) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 9.1, a multa será de 0,5% a 2% do valor do Contrato.
- f) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 9.1, a multa será de 1% a 5% do valor do Contrato.

9.2.3. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Termo, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

9.2.4. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Termo, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

9.3. 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

São obrigações do LOCADOR:

- 10.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 10.2. Pagar os impostos e Taxas 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, total ou parcialmente, a presente locação;
 - 10.3.3. 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;
- 10.4. Dar ciência ao fiscal do contrato imediatamente e por escrito, sobre qualquer anormalidade ou irregularidade que verificar durante a vigência do contrato;
- 10.5. Prestar esclarecimento que forem solicitados pelo fiscal do contrato e acatar determinações prontamente;

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, de energia elétrica e segurança;
- 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 ou problemas contrutivos;
- 11.4. Notificar o Locador, toda e qualquer irregularidade constatada durante a execução e no recebimento dos serviços;
- 11.5. 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. DA PUBLICIDADE:

12.1. Em atendimento à Lei 14.133/2021, deverá o TJRN promover a divulgação nos principais meios, de forma a proporcionar a ampla divulgação, através de:

- PNPC – Portal Nacional de Contratações Públicas;
- Diário da Justiça;
- Jornais de Grande Circulação;
- Sítio Eletrônico Oficial.

12.1.1. A publicidade maximizada é fundamental para o cumprimento da lei.

13. DEMAIS REQUISITOS:

13.1. 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. Estando o imóvel nas condições, será emitido:

- a) TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO, em até cinco dias, verificando-se a partir desta data se todos os equipamentos do imóvel estão em plenas condições de uso. Caso

haja necessidade de substituição de equipamento, revisão estrutural ou outra correção, será concedido um prazo razoável para as adequações;

- b) TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO, em até trinta dias, após o prazo dado para os ajustes, será emitido, atestando que o imóvel está atendendo plenamente os requisitos do Termo de Referência.

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

Emitido em 23/03/2026

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 90/2026 - DAE (11.14.01.01.01)

(Nº do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO)

(Assinado digitalmente em 23/03/2026 09:53)

ISAAC MARQUES DA SILVA
ANALISTA JUDICIÁRIO - ESPECIALIDADE DIREITO
DIP (11.14.01.01.01.01)
Matrícula: 1565400

(Assinado digitalmente em 23/03/2026 12:31)

ANA LUCIA HUNKA VILLAR DE SENA PACHECO
CHEFE DE SEÇÃO DE ARQUITETURA E PROJETOS - TITULAR
CHEFE DE UNIDADE
SEAPRO (11.14.01.01.01.01)
Matrícula: 1977342



Para verificar a autenticidade deste documento entre em
<https://sigajus.tjrn.jus.br/documentos/> informando seu número: **90**, ano: **2026**, tipo: **TERMO DE REFERÊNCIA**, data de emissão: **23/03/2026** e o código de verificação: **52a0b60074**