

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA

Termo de Referência 98/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
98/2025	926222-TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA	HELENA AGUIAR RODRIGUES	02/09/2025 08:24 (v 0.4)
Status			
ASSINADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	134/2025	013014-32.2025.8.15

1. Definição do objeto

- 1.1. Locação de imóvel para funcionamento do Depósito Judicial da Comarca de Itabaiana/PB conforme condições, qualidades e exigências estabelecidas:
- 1.2. O objeto da contratação tem a natureza de serviço comum, consoante Resolução TJPB nº 13/2023.

2. Fundamentação da contratação

- 2.1. A contratação tem como objetivo a locação de imóvel para funcionamento do Depósito Judicial da Comarca de Itabaiana/PB.
- 2.2. A contratação para locação do imóvel tem amparo legal no artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

3. Descrição da solução

- 3.1. O imóvel de locação pretendido está situado na Av. Deputado Adauto Pereira de Lima, 173, Centro - Itabaiana/PB.
- 3.2. O imóvel está concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos pelo TJPB.
- 3.3. O imóvel contém as seguintes características:
- a) Conjunto de quatro galpões instalados em um terreno de 18 metros de frente e 30 metros de fundos, sendo um galpão medindo 4,5 metros de frente e 25 metros de fundos, totalizando 112,5 metros quadrados. O galpão é feito de alvenaria e lajeado, possui um banheiro revestido de porcelanato e com vaso sanitário, porta de acesso de rolo automática medindo 4,2 metros de largura e 3,6 metros de altura.
- b) O galpão será entregue com forro de gesso em cima e no lado para separar os galpões, instalação elétrica com tomadas conforme a necessidade do locador e pintura na cor branca.
- c) Possui vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamento, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede de água, energia, telefonia, esgoto e coleta de lixo.
- 3.4. Considerando a descrição do imóvel locado pelo Tribunal de Justiça da Paraíba TJPB, entende-se que a locação do imóvel seja a solução adequada à demanda, uma vez que atende às funções essenciais do órgão.

4. Requisitos da contratação

4.1. O imóvel pretendido para a locação possui características indispensáveis ao Depósito Judicial da Comarca de Itabaiana/PB, as quais foram descritas no item 3.3.

4.2. No processo deverá haver cumprimento dos requisitos previsto no artigo 74, §5, da Lei nº 14.133/2021:

*§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:*

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

5. Modelo de execução do objeto

5.1. O objeto da contratação será a locação do imóvel localizado na Av. Deputado Adauto Pereira de Lima, 173, Centro, Município de Itabaiana/PB, para abrigar Depósito Judicial.

5.2. O contrato será firmado mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021.

5.3. A vigência da locação do imóvel será de 60 (sessenta) meses, com início na assinatura do contrato, prorrogável mediante acordo entre as partes.

5.4. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo.

5.5. O contrato será renovado pelo prazo mínimo de doze meses, caso a LOCATÁRIA assim opte, bastando para tanto apenas a notificação dos locadores, por qualquer meio idôneo, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do contrato, mediante celebração de termo aditivo.

5.6. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 06 (seis) meses da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

5.7. O contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, ficando desde já autorizada a LOCATÁRIA a proceder à averbação deste instrumento na matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, correndo as despesas decorrentes por conta da LOCATÁRIA.

5.8. Antes do pagamento, a LOCATÁRIA verificará, por meio de consulta eletrônica, habilitação fiscal, social e trabalhista do LOCADOR.

6. Modelo de gestão do contrato

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pela Gerência de Apoio Operacional - GEAPO/TJPB, bem como a fiscalização setorial pela unidade demandante.

6.4. O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

6.5. Caso ocorra o descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

6.6. O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

6.7. O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

6.8. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

6.9. O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021 ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

6.10. Obrigações do Locatário:

a) O LOCATÁRIO não poderá sublocar o imóvel no todo ou em parte.

b) O LOCATÁRIO recebe o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, e obriga-se pela sua conservação, trazendo-o sempre as mesmas condições, responsabilizando-se pela imediata reparação de qualquer estrago feito por si, seus prepostos ou visitantes, obrigando-se ainda, a restituí-lo, quando finda a locação, ou rescindida esta, limpo e conservado, com todas as instalações em perfeito funcionamento. Sendo necessário substituir qualquer aparelho ou peça de instalação, fica entendido que esta substituição se fará por outra da mesma qualidade, de forma que quando forem entregues as chaves, esteja o imóvel nas mesmas condições em que o mesmo foi recebido.

c) Poderá o LOCATÁRIO empreender a execução de qualquer obra que o entenda necessário para o bom desenvolvimento das atividades a que o imóvel se destina, mediante comunicado prévio ao LOCADOR, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

d) A responsabilidade do LOCATÁRIO pelo aluguel e demais obrigações legais e contratuais só terminará com a devolução definitiva das chaves e quitação de todos os débitos de locação e os consectários legais e contratuais, inclusive reparos, se necessário.

e) É de responsabilidade do LOCATÁRIO a segurança do imóvel, garantindo o seu valor real.

f) Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.

g) Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, assegurando-se 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;

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

i) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

6.11. Obrigações do Locador:

a) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

b) 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;

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

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

e) Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

f) Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

g) Pagar as taxas de administração imobiliária (se houver), e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente ou de seu fiador;

h) Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica;

i) Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação;

j) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas;

k) Informar ao LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

7. Critérios de medição e pagamento

7.1. As condições referentes à liquidação e ao pagamento serão aquelas definidas no instrumento de contrato.

8. Critérios de seleção do fornecedor

8.1. A contratação se dará mediante inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, §5, da Lei nº 14.133/2021. Desse modo, os critérios de seleção do imóvel foram as características de instalações e da localização, os quais já foram justificadas neste Termo de Referência.

9. Estimativas do Valor da Contratação

Valor (R\$): 50.400,00

9.1. Considerando os valores médios para locação de imóvel semelhante, estipula-se que o valor da contratação seja aproximadamente de **R\$ 4.200,00** (quatro mil e duzentos reais) **ao mês** totalizando R\$ 50.400,00 (cinquenta mil e quatrocentos reais) ao ano.

9.2. O procedimento administrativo para justificativa de preços para contratação da locação pretendida fundamenta-se no Laudo de Avaliação, da lavra do Oficial de Justiça Elder Saldanha Pontes Filho, o qual avaliou o valor da locação do imóvel em R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) a R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais) mensais.

10. Adequação orçamentária

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do TJPB.

11. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

BRUNNO JOSE LINS LIMA CAVALCANTE

Integrante Demandante



Assinou eletronicamente em 02/09/2025 às 08:24:41.

HELENA AGUIAR RODRIGUES

Integrante Técnico



Assinou eletronicamente em 02/09/2025 às 07:43:33.