



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Av. Rio Grande, 377 - Bairro Navegantes - CEP 90230-230 - Porto Alegre - RS - www.tjrs.jus.br

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Trata o presente de locação de imóvel de 2.774,26 m², situado na Avenida das Indústrias, nº 1032, nesta Capital, sob a matrícula nº 109138, Livro nº 02 – Registro Geral, Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS, visando à continuidade da guarda de arquivo judicial do Poder Judiciário do RS, conforme condições previstas neste instrumento:

Item	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor Unitário
1	Locação de imóvel para guarda de arquivo judicial. Endereço: Avenida das Indústrias, nº 1032, Porto Alegre - RS.	MÊS	12 (doze)	R\$ 52.414,58
2	IPTU	ANO	01 (um)	R\$ 42.496,35
				Total estimado:

Quadro 1 - estimativa preliminar de valor

1.2. O valor do aluguel mensal é de R\$ R\$ 52.414,58, o que corresponde a um valor de R\$ 628.974,96 para o período de 12 (doze) meses, sem considerar eventuais reajustes;

1.3. O Valor do IPTU é estimado em R\$ 42.496,35 (2023) anuais;

1.4. O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, a contar da publicação da súmula do contrato, facultada a prorrogação por iguais períodos pelo prazo legal, com inclusão de cláusula resolutiva;

1.5. A cláusula de restituição do imóvel à contratada deve prever a possibilidade de indenização dos custos dos reparos necessários para que o imóvel retome a condição original da contratação.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A locação do imóvel onde atualmente está instalado o prédio do Departamento de Arquivos denominado DARQ - AERO I, faz-se necessária para a guarda de arquivos do Poder Judiciário do RS, tendo em vista que, neste momento, não há viabilidade para a movimentação antecipada do acervo alocado no referido imóvel.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. O presente Termo de Referência, como já informado, refere-se à continuidade de locação de imóvel de 2.774,26 m², situado na Avenida das Indústrias, nº 1032, na cidade de Porto Alegre/RS, visando à continuidade da guarda de arquivo judicial do Poder Judiciário do RS. A descrição detalhada do contexto no qual a contratação está inserida é parte constante do Estudo Técnico Preliminar - ETP (5867717).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. É requisito necessário para contratação a permanência do acervo no local em que se encontra atualmente.

5. EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. A Contratante fará uso da edificação exclusivamente para a finalidade a que se destina, conforme explicitado no item 1.1;

5.2. Ficarão a cargo do locador todas as despesas decorrentes de obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel locado, bem como da instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, exigidos pela legislação, bombeiros, para o habite-se do prédio, inclusive a pintura externa, quando se fizer necessário, desde que os motivos para estas regularizações não tenham sido embasados por obras, descuido ou mau uso do prédio pelo locatário;

5.3. Em caso de descumprimento, pelo locador, do disposto no item 5.2, o locatário o notificará para, no prazo de 15 (quinze) dias, tomar as providências cabíveis. Caso não haja manifestação do locador neste prazo, o locatário reserva-se o direito de mediante a juntada de três orçamentos, executar os reparos necessários pela proposta de menor preço, e descontar o respectivo valor do(s) aluguel(res) vincendo(s), no percentual de até 25% do valor pago mensalmente, até a liquidação total do valor do serviço executado;

6. GESTÃO DO CONTRATO

6.1. O Departamento de Arquivos - DARQ indicará, oportunamente, 01 (um) Gestor, bem como o seu respectivo substituto para o acompanhamento e a fiscalização do contrato.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, FORMA E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. Será pago à contratada, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao vencido, o valor do aluguel mensal;

7.2. Fica a cargo da contratante os valores referentes ao IPTU, água, luz e o seguro contra incêndio do prédio.

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. Trata-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização condicionam a escolha por determinado imóvel;

8.2. Em razão da inviabilidade de competição, inexigível a licitação conforme Artigo 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021.

9. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas relativas ao Contrato correrão à conta da verba própria do Poder Judiciário;

9.2. No Expediente SEI 8.2023.4971/000023-7, que trata da instrução e realização do Plano de Contratações Anual do TJRS, para o exercício de 2024, indicará, oportunamente, a presente demanda para que se integre ao planejamento do Poder Judiciário Estadual.



Documento assinado eletronicamente por **Eder Jackson dos Santos Yabel, Analista do Poder Judiciário**, em 11/10/2023, às 12:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.tjrs.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **5868586** e o código CRC **DFEB296F**.