
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Nº 13/2025

**ORIGEM: SECRETARIA DE
ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO N. 8519664-
39.2024.8.06.0000 (CPA)**

**CÓDIGO DA CONTRATAÇÃO (PAC):
TJCESEADI_2025_0046.**

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**, situado no Centro Administrativo Governador Virgílio Távora, Cambéa em Fortaleza – CE, inscrito no CNPJ sob o número 09.444.530/0001-01, doravante denominado simplesmente de TJCE ou LOCATÁRIO, neste ato representado por seu Presidente, Des. Heráclito Vieira de Sousa Neto, e por seu Secretário de Administração e Infraestrutura, Pedro Ítalo Sampaio Girão, e

LOCADOR: **SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com endereço na Avenida Santos Dumont, nº 1388, conj. 01, Bairro Aldeota, Fortaleza-CE, inscrita no CNPJ sob o número 12.454.526/0001-20, representado neste ato por sua bastante procuradora SJ **ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, sociedade comercial com sede nesta Capital, na Av. Santos Dumont, 1388, CNPJ (MF) 06.534.445/0001-38, CRECI 350-J;

Pelo presente instrumento particular, os acima qualificados e abaixo assinados resolvem de comum acordo, celebrar o presente contrato, que está vinculado à proposta da **SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.** e se regerá pela Lei nº 8.245/91, com suas alterações, pela Lei nº 14.133/21, com suas alterações, pela Resolução n. 169, de 31 de janeiro de 2013, do Conselho Nacional de Justiça, com suas alterações, pela Resolução n. 468 de 15 de julho de 2022 e atualizações posteriores e pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente se obrigam a cumprir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto deste instrumento consiste na **locação de imóvel tipo galpão, situado a Rodovia Br. 116, nº 2555, Km 06, Módulo 09/10, Bairro Cajazeira, situada nesta cidade e Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, com área de 1760m², em condomínio contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, com infraestrutura de armazenagem de bens e acomodação de pessoas, localizado no Parque Empresarial BR116, para depósito de bens móveis integrantes da Gerência de Patrimônio e acomodação da equipe administrativa vinculada à Diretoria de Administração da Secretaria de Administração e Infraestrutura do Poder Judiciário do Estado do Ceará.**

CLÁUSULA SEGUNDA – FORMA DE EXECUÇÃO

2.1. O objeto do presente contrato será executado conforme especificações contidas nos Anexos deste Contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR

3.1. O valor mensal do presente contrato é de **R\$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais), sendo R\$ 55.000,00 a título de locação e R\$ 9.000,00 a título de condomínio e IPTU.**

3.2. O Prêmio de Seguro contra incêndio do imóvel locado será pago anualmente feito em companhia de livre escolha da LOCADORA e pelo valor sempre atualizado do bem, devendo o referido pagamento ser efetuado pela LOCATÁRIA quando da cobrança por parte da LOCADORA.

3.3. **INCLUSÕES NO PREÇO** – Com exceção dos encargos expressamente assumidos pelo locatário neste contrato, tais como IPTU e taxa condominial, quaisquer outros tributos, taxas, contribuições incidentes, direta ou indiretamente, lucro e demais custos relacionados ao objeto deste contrato serão de exclusiva responsabilidade da LOCADORA.

3.4. É de inteira responsabilidade da LOCADORA obter dos órgãos competentes informações sobre a incidência ou não de tributos e taxas de qualquer natureza devidas para o fornecimento do objeto deste contrato, nos mercados internos e/ou externo, não se admitindo alegação de desconhecimento de incidência tributária, ou outras correlatas.

CLÁUSULA QUARTA – DA ATUALIZAÇÃO DE PREÇOS

4.1. Exceto na hipótese de condições supervenientes ou estabelecidas por órgãos governamentais competentes, o(s) preço(s) deste contrato não sofrerá(ão) reajuste no primeiro ano de vigência de cada parcela do preço segundo sua data-base. Decorridos mais de 12 (doze) meses da respectiva data-base, os preços deste contrato poderão ser atualizados mediante:

4.2. **REAJUSTE** – O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado, pois se trata de um índice setorial que reflete a prática operacional do mercado imobiliário, nos termos do art.6, inciso LVIII, Lei nº 14.133/2021.

4.2.1. O valor correspondente ao condomínio e ao IPTU poderá ser reajustado também pelo IGP-M, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, a ser aplicado apenas quando a variação for positiva.

4.3. **REVISÃO DE PREÇO** - Se, durante o prazo de vigência do contrato, ocorrer a criação ou extinção de tributos, independentemente do período de tempo decorrido, alteração ou redução de alíquota ou instituição de estímulos fiscais de qualquer natureza e isenção ou redução de tributos federais, estaduais e municipais que comprovadamente venha a majorar ou diminuir os ônus do presente contrato, os preços poderão ser revistos a fim de adequá-los às modificações havidas, compensando-se, na primeira oportunidade seguinte de pagamento, quaisquer diferenças decorrentes dessas alterações havidas entre a data do fato gerador e a decisão de atualização financeira por revisão.

4.3.1. Caberá revisão de preços para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente para a justa remuneração da locação, objetivando a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese de sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado;

4.3.1.1. Também será admitida a revisão de preço(s) prevista neste subitem em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, que configurem álea econômica extraordinária e extracontratual.

4.4. **PRECLUSÃO TEMPORAL** - Quando de interesse da LOCADORA, para que seja promovida a revisão, deverá esta apresentar pedido formal escrito e fundamentado acompanhado das comprovações de impacto efetivo nos seus custos no prazo de até 90 (noventa) dias da ocorrência do fato gerador, e não terá efeito retroativo em relação aos pagamentos já cobrados com nota fiscal emitida, sendo que pedidos promovidos em momento posterior ao fixado nesta cláusula retroagirão seus efeitos até o máximo de 90 (noventa) dias anteriores ao pedido.

4.5. **PRECLUSÃO LÓGICA** – Caso haja formalização de aditivo contratual de qualquer natureza, sem expressa ressalva à atualização anterior ou pendente, esta deixará de ser devida e o(s) preço(s) do contrato permanecerá(ão) o(s) vigente(s) e receberá(ão) nova data-base igual à do aditivo porventura firmado.

4.6. ATUALIZAÇÃO DE ITENS ADICIONADOS AO OBJETO – Caso sejam adicionados itens novos ao contrato, não contemplados originalmente, estes terão como data-base e princípio de contagem de prazo para reajustamento a data do respectivo aditivo de inclusão.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1 Os pagamentos serão realizados através de compensação bancária da fatura até o 5º dia útil do mês subsequente ao da locação após a disponibilização do documento de cobrança por parte da LOCADORA. A fatura será atestada pela unidade recebedora juntamente à apresentação de certidões que comprovem a regularidade da empresa com o fisco Federal, Estadual e Municipal, FGTS, INSS e débitos trabalhistas. Os documentos de cobrança devem ser apresentados 15 dias antes do seu vencimento.

5.1.1. Constatada a situação de irregularidade da LOCADORA, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do TJCE.

5.1.2. Nenhum pagamento isentará a LOCADORA das suas responsabilidades e obrigações assumidas no contrato.

5.1.3. O Tribunal de Justiça do Ceará não se responsabiliza por qualquer despesa bancária, nem por qualquer outro pagamento não previsto neste Termo de Referência.

5.2. O aluguel não pago na data aprazada, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, ficará sujeito à multa de 1% (um por cento) e juros de mora de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso. Os demais encargos não pagos na data do vencimento sofrerão a multa prevista nas respectivas contas.

5.3. CONDIÇÃO GERAL SUSPENSIVA DE PAGAMENTO – A cada cobrança e como condição de pagamento, a LOCADORA deverá obrigatoriamente comprovar sua regularidade fiscal, através da entrega dos documentos abaixo:

5.3.1. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e quanto à Dívida Ativa da União, bem como àquela relativa à Seguridade Social, do seu domicílio ou sede, através da Certidão Conjunta, emitida pela Secretaria da Receita Federal, incluindo as contribuições sociais;

5.3.2. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do seu domicílio ou sede;

5.3.3. Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do seu domicílio ou sede;

5.3.4. Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF;

5.3.5. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT).

5.8. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA – Os recursos financeiros serão decorrentes das seguintes dotações orçamentárias:

04200121.02.122.421.20131.15.339039.1.759.1200070.1.20

04200121.02.122.421.20131.15.339039.2.759.1200070.1.20

04200121.02.122.421.20131.15.339047.1.759.1200070.1.20

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

6.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do contrato.

6.2. Apresentar certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período ou a critério da Administração.

6.3. Fornecer declaração comum, 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 antes da assinatura do contrato.

6.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico dos imóveis resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada.

6.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino dos imóveis.

6.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

6.7. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado dos imóveis, quando da realização da vistoria.

6.8. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.

6.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se couber, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

6.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual.

6.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

6.12 Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade dos imóveis, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

6.13. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato.

6.14 Atender com presteza a solicitação do Gestor e do Fiscal do Contrato.

6.15 Além das demais obrigações estipuladas neste contrato, no item 8 do Anexo I (Termo de Referência) e na legislação aplicável, está obrigada a LOCADORA a:

6.15.1. **PARÂMETROS EXTRA CONTRATUAIS** – Respeitar as Leis Federais, Estaduais e Municipais relacionadas à realização dos serviços, assim como normas técnicas aplicadas ao objeto da contratação, isentando a o TJCE de qualquer responsabilidade pela inobservância de disposições aplicáveis;

6.15.2. **NOMEAÇÃO DE PREPOSTO** – Constituir formalmente preposto(s) para representá-la na execução do contrato e nas reuniões de definição operacional, através de instrumento escrito (**Termo de Nomeação de Preposto**), salvo se a LOCADORA alocar diretamente nas atividades representante legal instituído pelos documentos de constituição da pessoa jurídica;

6.15.3. **REGULARIDADE LEGAL** – Cumprir todas as leis aplicáveis e efetuar o pagamento de todos os tributos devidos relacionados à sua atividade (federais, estaduais e municipais) e encargos sociais e/ou previdenciários, assim como remuneração e benefícios de seus empregados ou prepostos;

6.15.4. **HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO** – Manter durante toda a vigência contratual, as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação direta;

6.15.5. **SIGILO** – Manter sigilo sobre todas as informações obtidas por decorrência do presente contrato, sendo proibido reproduzir ou encaminhar a terceiros, salvo se previamente autorizado pelo TJCE;

6.15.6. **FISCALIZAÇÃO** – O LOCADOR se compromete a viabilizar a fiscalização e o acompanhamento do presente contrato de locação por parte do TJCE, fornecendo-lhe todas as informações, documentos e esclarecimentos necessários para a plena verificação do cumprimento das condições estabelecidas neste contrato.

6.15.7. **ADEQUAÇÃO TRABALHISTA** – Não utilizar mão de obra em desacordo com as normas legais que tratam do combate à discriminação de raça, gênero, direção/orientação sexual e religião, ao trabalho infantil e ao trabalho escravo, assim como observar e fazer cumprir rigorosamente todas as leis trabalhistas, previdenciárias, tributárias e outras aplicáveis por conta do emprego de profissionais na execução das atividades, além das normas coletivas da(s) categoria(s) envolvidas;

6.15.8. **SUSTENTABILIDADE** – Atuar de forma que suas ações, direta ou indiretamente, relacionadas a este contrato, atendam às normas ambientais pertinentes e de segurança, adotando formas de intervenção que evitem o impacto ambiental ou acidentes de quaisquer naturezas, em cumprimento às orientações e diretrizes do TJCE, legislação vigente e requisitos de sustentabilidade dispostos no Termo de Referência;

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO TJCE

7.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato.

7.2. Servir-se dos imóveis 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.

7.3. Realizar vistoria dos imóveis, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.

7.4. Restituir os imóveis, 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;

7.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

7.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;

7.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados nos imóveis, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

7.8. Não modificar a forma externa ou interna dos imóveis, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;

7.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

7.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

7.11. Permitir a vistoria dos imóveis pela LOCADORA 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;

7.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

7.13. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;

7.14. Notificar a LOCADORA, por escrito, da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

CLÁUSULA OITAVA – DA MATRIZ DE RISCOS

8.1 Deverão as partes observar a matriz de riscos anexada ao presente contrato e tomar as medidas preventivas e de contingenciamento relacionadas aos fatores de risco indicados conforme respectivas responsabilidades determinadas.

CLÁUSULA NONA – DOS CASOS OMISSOS

9.1 Os casos omissos serão decididos pelo TJCE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021, e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.078, de 1990 – Código de Defesa do Consumidor – e normas e princípios gerais dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS ALTERAÇÕES DESTE CONTRATO

10.1. O presente contrato poderá ser alterado por acordo entre as partes.

10.2. **EXCLUDENTE DE CUSTO DE ADITIVO** – A ocorrência de fato previsto na matriz de risco anexa a este contrato cuja responsabilidade de prevenção ou contingência caiba à LOCADORA não admite aditivo que importe em acréscimo de custos ao TJCE.

10.3. **CLÁUSULA DE QUITAÇÃO** – Em qualquer caso de aditivo, será adicionada a seguinte cláusula de quitação ao instrumento de aditamento contratual:

“A LOCADORA dá ao TJCE, neste ato, plena, rasa e geral quitação de todas as obrigações correspondentes ao período compreendido entre o início da vigência contratual até a presente data, relativos ao contrato acima mencionado, para nada reclamar, sob qualquer título ou pretexto, em juízo ou fora dele”.

10.3.1. Caso exista alguma obrigação pendente de pagamento ou análise financeira em possível proveito à LOCADORA, poderá ser objeto de ressalva na cláusula de quitação, acrescendo-se, ao final do texto acima a continuação:

“, ressaltando-se o(s) pagamento(s) pendente(s) relacionado a: _____”.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA VIGÊNCIA E DO RECONHECIMENTO DE DÍVIDA

11.1. O prazo original de vigência da locação é de 60 (sessenta) meses, com efeitos a partir de 11.3.2025, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/2021, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com a locadora ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, conforme a Lei nº 14.133/2021.

11.2. Eventual prorrogação ocorrerá mediante termo aditivo, condicionada à anuência de ambas as partes, devendo o locatário notificar a locadora acerca do seu interesse na prorrogação com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

11.3. As partes contratantes reconhecem a dívida em aberto pela utilização do imóvel, no período correspondente ao intervalo temporal compreendido entre o encerramento do Contrato nº 05/2020 e a formalização do Contrato nº 13/2025, totalizando um débito de R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais), referente aos meses de Abril/2025 a Junho/2025, que deverá ser quitado, sem acréscimo de correção monetária ou encargos moratórios, junto com a mensalidade do mês de Julho/2025, mediante a realização do empenho na rubrica destinada à indenização, haja vista que o pagamento referente ao mês de Março/2025 foi realizado através do Processo Administrativo SEI nº 8504429- 47.2025.8.06.0000.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES

12.1. Quanto às penalidades, deve-se observar o disposto nesta cláusula.

12.2. Conforme Lei 8245/1991 e Lei 14133/2021, fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato.

12.3. Fica entendido que, se a rescisão for motivada pelo LOCATÁRIO, não perderá o LOCADOR, com a cobrança ou recebimento da multa, o direito de exigir do LOCATÁRIO o que lhe for devido pelos aluguéis e demais encargos.

12.4. O contrato, nos casos previstos na legislação, será cancelado pela Presidência do Tribunal de Justiça, após formalização da Secretaria de Administração e Infraestrutura, sendo assegurado ao fornecedor o direito à ampla defesa e ao contraditório.

12.5. 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.

12.6. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação, na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

12.7. NÃO LIMITAÇÃO E OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR – As penalidades estabelecidas nesta cláusula não excluem quaisquer outras previstas em Lei, nem a responsabilidade de quaisquer das partes por perdas e danos que causarem uma à outra em consequência do inadimplemento, que poderão ser cobradas a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO

13.1. O LOCATÁRIO poderá extinguir o Contrato decorrente da locação, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, tudo nos termos dos itens 13.7 e 13.8 abaixo.

13.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, com exceção das previstas no inciso IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

13.3. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos VIII e V do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará obrigada a pagar uma multa de 10% (dez por cento) em relação ao saldo de contrato mais *pro rata die*.

13.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoroamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento, com antecedência de 90 (noventa) dias.

13.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

13.8.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

13.8.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

13.9. O contrato poderá ser extinto em caso de não execução ou descumprimento de quaisquer de suas cláusulas por qualquer das partes. A rescisão poderá ocorrer mediante notificação prévia por escrito, concedendo prazo razoável para regularização, salvo nos casos de infração grave ou reite-

rada que inviabilize a continuidade do contrato. A decisão de extinção deverá ser fundamentada e respeitar o contraditório e ampla defesa, garantindo a equidade entre as partes.

13.10. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA POSSIBILIDADE DE PETICIONAMENTO

14.1. Em caso de eventuais demandas da LOCADORA, o novo Portal de Atendimento do TJCE para protocolo exclusivamente administrativo (SEI) permitirá consultas processuais, petições iniciais e intermediárias no âmbito dos processos administrativos, desde que realize cadastro prévio no Portal https://sei-adm.tjce.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=usuario_externo_logar&id_orgao_acesso_externo=0 e possua certificado digital.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

15.1. As partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações – em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis – repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei n. 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

15.2. O **TJCE** e a **LOCADORA** se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

15.2.1. O tratamento de dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos arts. 7º e/ou 11 c/c 23 da Lei 13.709/2018;

15.2.2. O tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da ANPD;

15.2.3. Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, a LOCADORA interromperá o tratamento dos Dados Pessoais disponibilizados pelo TJCE e, em no máximo (30) dias, sob instruções e na medida do determinado pelo TJCE, eliminará completamente os Dados Pessoais e todas as cópias porventura

existentes (seja em formato digital ou físico), salvo quando a LOCADORA tenha que manter os dados para cumprimento de obrigação legal ou outra hipótese da LGPD.

15.3. As partes responderão administrativa e judicialmente na hipótese de causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

15.3.1. O eventual acesso, pela LOCADORA, às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais implicará para a LOCADORA e para seus prepostos – devida e formalmente instruídos nesse sentido – o mais absoluto dever de sigilo, no curso do presente contrato e pelo prazo de até 10 anos contados de seu termo final.

15.3.2. A LOCADORA declara que se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo TJCE.

15.4. No prazo de até 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência, a LOCADORA fica obrigada a informar o TJCE qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais, inclusive acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, de modo a possibilitar a adoção das providências devidas, dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados, bem como o atendimento de questionamentos das autoridades competentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Adicionalmente às cláusulas acima estipuladas, incorporam a este contrato as seguintes disposições:

16.2. **MANUTENÇÃO E EXTENSÃO DE OBRIGAÇÕES** – este contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, mantendo a LOCADORA todas as obrigações contidas neste instrumento mesmo em caso de agregação de outros executores ou subcontratação, obrigando-se as partes por si e seus sucessores.

16.3. **PREVALÊNCIA DOS TERMOS CONTRATUAIS** - Os termos do presente contrato representam o fiel e completo ajuste entre as partes, prevalecendo sobre quaisquer entendimentos, formais ou informais, anteriores ou baseados nos seus anexos.

16.4. **FORMA DE COMUNICAÇÃO** – As comunicações relativas ao presente contrato de fatos ou definições que não tenham participado ambas as partes, deverão ser feitas por escrito, preferencialmente de forma eletrônica, e encaminhadas diretamente aos representantes legais da outra parte, prepostos, fiscais ou gestores previamente informados por escrito.

16.5. **TOLERÂNCIA E NOVAÇÃO** – Qualquer tolerância de uma das partes na exigência do cumprimento do presente contrato não constituirá novação, renúncia tácita ou extinção da respectiva obrigação, podendo a mesma ser exigida a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA– DOS ANEXOS

17.1. Os documentos abaixo ficam fazendo parte do presente contrato, obrigando-se as partes a observarem e promoverem seu atendimento, porém não prevalecerão sobre suas Cláusulas expressas deste instrumento contratual:

17.2. **Anexo I (TERMO DE REFERÊNCIA);**

17.3. **Anexo II (Proposta da LOCADORA);**

17.4. **Anexo III (Matriz de Riscos);**

17.5. Além dos documentos acima, são partes integrantes do presente contrato o processo que originou esta contratação, incluindo proposta da LOCADORA e demais documentos que acompanharam a licitação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DO FORO

18.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza, capital do Estado do Ceará, que será o competente para dirimir eventuais conflitos acerca deste contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, após lerem e concordarem, as partes assinam este contrato em via única eletrônica, para que surta seus efeitos jurídicos.

Fortaleza/CE, data da última assinatura registrada pelo sistema.

HERACLITO VIEIRA
DE SOUSA
NETO:29429358391

Assinado de forma digital por
HERACLITO VIEIRA DE SOUSA
NETO:29429358391
Dados: 2025.07.03 18:59:20
-03'00'

Heráclito Vieira de Sousa Neto
DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TJCE

PEDRO ITALO
SAMPAIO
GIRAO:01032707364

Assinado de forma digital por
PEDRO ITALO SAMPAIO
GIRAO:01032707364
Dados: 2025.07.02 16:12:57 -03'00'

Pedro Ítalo Sampaio Girão
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA



Documento assinado digitalmente
LÍDIA HILUY VIEIRA
Data: 02/07/2025 14:04:11-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lídia Hiluy Vieira
SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

**Síntese do Tipo de Demanda: Solução para armazenamento de bens patrimoniais e para
alocação de equipe administrativa da Diretoria de Administração**
Número do processo: 8519664-39.2024.8.06.0000

1. OBJETO

- 1.1. O presente Termo de Referência visa descrever detalhadamente a pretensão de locação de imóveis tipo galpão para depósito de bens móveis integrantes da Gerência de Patrimônio e acomodação da equipe administrativa vinculada à Diretoria de Administração da Secretaria de Administração e Infraestrutura do Poder Judiciário do Estado do Ceará nos termos e quantidades adiante detalhados.
- 1.2. O objeto desta contratação é caracterizado como especial e heterogêneo, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.
- 1.3. O imóvel objeto desta contratação é o único que atende às necessidades do Tribunal, conforme levantamento demonstrado no Estudo Técnico Preliminar. Nenhum outro imóvel identificado na região possui as especificações técnicas necessárias, como área de 1.760m², vigilância 24h, estacionamento interno e sistema de combate a incêndio, além da localização estratégica próxima ao Fórum Clóvis Beviláqua. Dessa forma, a contratação enquadra-se no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, justificando a inexigibilidade de licitação.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	Locação de imóvel tipo galpão com área de 1760m ² , contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, com infraestrutura de armazenagem de bens e acomodação de pessoas, localizado no Parque Empresarial BR116.	Mês	60

2. PRAZO DE VIGÊNCIA

- 2.1. O prazo original de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, a partir da sua assinatura, nos termos do art. 106 da Lei nº 14.133/21, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital

e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes, conforme a Lei nº 14.133/21.

2.2. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

3. FUNDAMENTAÇÃO E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. O objeto deste Termo de Referência atende à necessidade de armazenar bens móveis patrimoniais e acomodar a equipe administrativa vinculada à estrutura da Diretoria de Administração da Secretária de Administração e Infraestrutura, visando ao bom funcionamento do Tribunal, sendo recomendada sua execução indireta, por ser mais conveniente e econômico.
- 3.2. Conforme constante nos Estudos Técnicos Preliminares, tal atendimento encontra amparo inclusive no Planejamento Estratégico do Tribunal.
- 3.3. A fundamentação da contratação, incluindo o detalhamento da necessidade que dá suporte aos quantitativos requisitados, encontra-se descrita e detalhada nos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

- 4.1. Conforme detalhado nos Estudos Técnicos Preliminares, o fornecimento pretendido é essencial e garante a manutenção das atividades do TJCE, já que está relacionado, de forma indireta, à atividade-fim, que necessita de suporte in loco da equipe administrativa para gerir a logística de entrega dos bens patrimoniais, como computadores e mobiliário, e de espaço para armazenamento, o que assegura o perfeito funcionamento de suas estruturas e a prestação de jurisdição aos cidadãos atendidos.
- 4.2. O objeto deste Termo de Referência permite o armazenamento seguro e adequado de bens móveis integrantes do patrimônio do Tribunal de Justiça, bem como garante a infraestrutura adequada para equipe que gerirá a logística desta entidade, e se relaciona com o fornecimento adequado de equipamentos e de suporte de suprimentos para o funcionamento das unidades administrativas e judiciais do TJCE, de modo a entregar condições para os trabalhos requeridos e para a boa prestação jurisdicional, por decorrência.
- 4.3. O objeto deste Termo de Referência se mostra apto a resolver a necessidade de armazenamento de bens móveis patrimoniais e de acomodação da equipe administrativa vinculada à Diretoria de Administração do Poder Judiciário do Estado do Ceará pelo período de 60 meses, garantindo a continuidade dos serviços de gestão logística e de entrega de equipamentos. Esses pontos serão atendidos por meio da infraestrutura disponível no espaço de locação para acomodar a equipe, da proximidade com outros

galpões já locados pelo TJCE no Parque Empresarial BR 116 e da posição estratégica desse espaço em relação ao Palácio da Justiça e ao Fórum Clóvis Beviláqua.

5. REQUISITOS BÁSICOS PARA A CONTRATAÇÃO

- 5.1. A PRESTADORA DE SERVIÇOS deve possuir aptidão para a execução do fornecimento do objeto nas características previstas neste Termo de Referência.
- 5.2. Capacidade e disponibilidade para emitir notas fiscais de serviços.
- 5.3. As obrigações decorrentes da presente de licitação serão formalizadas por instrumento de contrato, celebrado entre o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, doravante denominada LOCATÁRIA, e a proponente adjudicatária, doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 14.133/21 e da Lei nº 8.245/91, e das demais normas pertinentes.
- 5.4. Para a efetivação do contrato será necessário apresentar os seguintes documentos:
 - 5.4.1. Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda;
 - 5.4.2. Cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ;
 - 5.4.3. Cédula de identidade e CPF, em caso de pessoa física;
 - 5.4.4. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
 - 5.4.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da locadora;
 - 5.4.6. Certidão negativa do FGTS;
 - 5.4.7. Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias;
 - 5.4.8. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.
 - 5.4.9. Certidão de Falência, Concordata e Recuperação Judicial;

6. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

6.1. Especificações técnicas:

- 6.1.1. Um galpão tipo condomínio com as seguintes características de locação:
 - 6.1.1.1. Área de 1760 m²;
 - 6.1.1.2. Conterá, no mínimo:
 - 6.1.1.2.1. 1 copa;
 - 6.1.1.2.2. 4 banheiros;
 - 6.1.1.2.3. 1 depósito;
 - 6.1.1.2.4. 1 escritório;
 - 6.1.1.2.5. 1 recepção;
 - 6.1.1.2.6. 3 locais de observação.
 - 6.1.1.3. Sistema de iluminação natural e elétrica;
 - 6.1.1.4. Docas elevadas exclusivas;
 - 6.1.1.5. Pontos de tomadas elétricas;
 - 6.1.1.6. Vigilância eletrônica e armada 24 h;
 - 6.1.1.7. Portaria 24 h;

-
- 6.1.1.8. Sistema de prevenção e combate ao fogo;
 - 6.1.1.9. Estacionamento externo;
 - 6.1.1.10. Estacionamento interno com no mínimo três (03) vagas privativas de automóveis e duas (02) vagas para carga e descarga de caminhões.
 - 6.1.1.11. O horário de funcionamento do condomínio será, preferencialmente, das 7hs às 19hs nos dias úteis.

7. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO CONTRATUAL DOS SERVIÇOS

- 7.1. A entrega dos imóveis dar-se-á em até 1 (um) dia útil após a assinatura do contrato, mediante assinatura do Termo de Entrega das chaves.
- 7.2. No Laudo de Avaliação Física, a ser realizado pela CONTRATANTE/LOCATÁRIO, constará relatório fotográfico, apontando a situação em que se encontram os imóveis quando do início da locação, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.
- 7.3. Qualquer alteração na área interna e/ou externa dos armazéns deverá ter aprovação prévia por escrito do CONTRATADO/LOCADOR.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA EM RELAÇÃO AO OBJETO

- 8.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações do contrato.
- 8.2. Apresentar certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período ou a critério da Administração.
- 8.3. Fornecer declaração comum, 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 antes da assinatura do contrato.
- 8.4. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico dos imóveis resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada.
- 8.5. Manter, durante a locação, a forma e o destino dos imóveis.
- 8.6. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 8.7. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado dos imóveis, quando da realização da vistoria.
- 8.8. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica.
- 8.9. Pagar as taxas de administração imobiliária, se couber, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente.

-
- 8.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de inexigibilidade de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual.
 - 8.11. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.
 - 8.12. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade dos imóveis, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
 - 8.13. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato.
 - 8.14. Atender com presteza a solicitação do Gestor e do Fiscal do Contrato.

9. OBRIGAÇÕES DO TJCE EM RELAÇÃO AO OBJETO

- 9.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato.
- 9.2. Servir-se dos imóveis 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.
- 9.3. Realizar vistoria dos imóveis, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes.
- 9.4. Restituir os imóveis, 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;
- 9.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 9.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA 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;
- 9.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados nos imóveis, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 9.8. Não modificar a forma externa ou interna dos imóveis, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 9.9. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 9.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 9.11. Permitir a vistoria dos imóveis pela LOCADORA 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;
- 9.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

-
- 9.13. Exercer o acompanhamento e a fiscalização do contrato, por servidor especialmente designado, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando dia, mês e ano, e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis;
- 9.14. Notificar a LOCADORA, por escrito, da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 10.1. Conforme Lei 8245/1991 e Lei 14133/2021, fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato.
- 10.2. Fica entendido que, se a rescisão for motivada pelo LOCATÁRIO, não perderá o LOCADOR, com a cobrança ou recebimento da multa, o direito de exigir do LOCATÁRIO o que lhe for devido pelos aluguéis.
- 10.3. O contrato, nos casos previstos na legislação, será cancelado pela Presidência do Tribunal de Justiça, após formalização da Secretaria de Administração e Infraestrutura, sendo assegurado ao fornecedor o direito à ampla defesa e ao contraditório.

11. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 11.1. AO LOCATÁRIO poderá extinguir o Contrato decorrente da locação, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao LOCADOR, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, tudo nos termos dos itens 11.7 e 11.8 abaixo.
- 11.2. Também constitui motivo para a extinção do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, com exceção das previstas no inciso IV, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.
- 11.3. Nas hipóteses de extinção de que tratam os incisos VIII e V do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.
- 11.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021, a LOCATÁRIA decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará obrigada a pagar uma multa de 10% (dez por cento) em relação ao saldo de contrato mais *pro rata die*.
- 11.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

-
- 11.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento, com antecedência de 90 (noventa) dias.
- 11.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.
- 11.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
- 11.8.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- 11.8.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

12. DO REAJUSTE

- 12.1. O valor do aluguel poderá ser reajustado, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, desde que o novo valor seja compatível com os preços do mercado, pois se trata de um índice setorial que reflete a prática operacional do mercado imobiliário, nos termos do art.6, inciso LVIII, Lei nº 14.133/2021.
- 12.2. O valor correspondente ao condomínio e ao IPTU poderá ser reajustado também pelo IGP-M, observado o intervalo mínimo de 12 (doze) meses, a ser aplicado apenas quando a variação for positiva.

13. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 13.1. O contrato será gerido pela DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO DO TJCE. A fiscalização será exercida pela GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO DO TJCE, no interesse da Administração, e não exclui nem reduz a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por quaisquer irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.
- 13.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
- 13.3. O representante da Administração anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.
- 13.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.
- 13.5. Em caso de não conformidade, a contratada será notificada, por escrito, sobre as irregularidades apontadas, definindo as providências e os prazos para a realização das correções consideradas pertinentes.
- 13.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

-
- 13.7. As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos representantes deverão ser solicitadas aos seus superiores, em tempo hábil, para a adoção das medidas necessárias;
- 13.8. A CONTRATADA deverá manter preposto, aceito pela CONTRATANTE, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la sempre que for necessário;
- 13.9. A CONTRATANTE comunicará por escrito à CONTRATADA as irregularidades encontradas na execução dos serviços, definindo as providências e os prazos para a realização das correções consideradas pertinentes.

14. CRITÉRIO DE PAGAMENTO

- 14.1. Os pagamentos serão realizados através de compensação bancária da fatura até o 5º dia útil do mês subsequente ao da locação após a disponibilização do documento de cobrança por parte da LOCADORA. A fatura será atestada pela unidade recebedora juntamente à apresentação de certidões que comprovem a regularidade da empresa com o fisco Federal, Estadual e Municipal, FGTS, INSS e débitos trabalhistas. Os documentos de cobrança devem ser apresentados 15 dias antes do seu vencimento.
- 14.1.1. Constatada a situação de irregularidade da LOCADORA, será providenciada sua advertência, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do TJCE.
- 14.1.2. Nenhum pagamento isentará a LOCADORA das suas responsabilidades e obrigações assumidas no contrato.
- 14.1.3. O Tribunal de Justiça do Ceará não se responsabiliza por qualquer despesa bancária, nem por qualquer outro pagamento não previsto neste Termo de Referência.
- 14.2. O aluguel não pago na data apazada, desde que o LOCADOR não tenha concorrido de alguma forma para tanto, ficará sujeito à multa de 1% (um por cento) e juros de mora de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso. Os demais encargos não pagos na data do vencimento sofrerão a multa prevista nas respectivas contas.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo TJCE, 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 art. 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578 do Código Civil. O contrato decorrente deste Termo de Referência continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do art. 8º da Lei nº 8.245, de 1991.
- 15.2. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021.

- 15.3. Os casos omissos ou situações não explicitadas neste projeto básico reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 16.1. Atendendo ao inciso V do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a estimativa de valor para essa contratação foi obtida a partir da Laudo de Avaliação de Imóvel (P.A. nº 8514146-68.2024.8.06.0000), cujo valor justo de locação foi definido como R\$ 31,31/m².
- 16.2. Considerando a área de 1760 m² a ser locada, a estimativa de contratação é de R\$ 55.105,60.
- 16.3. Considerando a proposta de locação no valor de R\$ 55.000,00/mês (conforme folhas 56 a 58 do P.A. nº 8519664-39.2024.8.06.0000), o valor de locação está compatível com os valores de mercado.
- 16.4. Ressalta-se que a proposta de locação (conforme folhas 56 a 58 do P.A. nº 8519664-39.2024.8.06.0000) ainda contempla um custo adicional de R\$ 9.000,00/mês a título de condomínio e outras taxas, totalizando um valor mensal de R\$ 64.000,00.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 17.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:
- 17.1.1. Gestão/Unidade: 040101 - FERMOJU;
 - 17.1.2. Fonte de Recursos: 759.1200070;
 - 17.1.3. Programa de Trabalho: 02.122.421;
 - 17.1.4. Elemento de Despesa: 339039;
 - 17.1.5. Plano Interno: NÃO APLICÁVEL;
- 17.2. A dotação relativa a exercícios financeiros subsequentes será indicada posteriormente.

Fortaleza, 14 de fevereiro de 2025

Pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

Patricia Virginia Davis Abreu Silva

Diretora Administrativa

Afonso Henrique Lacerda Brito de Oliveira

Gerente de Patrimônio

Danilo Matheus Da Silva

Técnico Judiciário

ANEXO II – PROPOSTA DA LOCADORA

Fortaleza-CE, 27 de dezembro de 2024.

Ao Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

Ref. Contrato de Locação 05/2020 do imóvel sito na Rod. BR 116, Km 06, Módulos 09 e 10, Bairro Cajazeiras, Fortaleza/CE.

Prezados,

Considerando que o presente contrato de locação foi firmado entre as partes com prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses, iniciando em 10/03/2020 e terminando em 09/03/2023.

Considerando que, através de termo aditivo, o prazo de locação foi prorrogado até 10/03/2025;

Considerando que o preço foi estruturado na modalidade de CTO (Custo Total da Operação), ou seja, o valor pago mensalmente compreende, além do aluguel, as despesas com IPTU, água, vigilância armada e portaria 24h, condomínio do imóvel, não estando incluso, porém, o valor relativo ao seguro contra incêndio (item. 5.1 do contrato de locação);

Considerando a parceria existente durante todo o período de locação, inclusive com a concessão de descontos no preço global durante todo o primeiro ano de locação (R\$ 1.000,00 por mês), bem como no segundo ano de locação (desconto de R\$ 17.575,00 concedido entre os meses de abril/2021 a fevereiro/2022), conforme descrito, respectivamente, no contrato de locação e no 1º aditivo ao contrato de locação;

Considerando que em 2023, por ocasião da assinatura do 4º Aditivo ao Contrato de Locação, o valor do preço foi reajustado tão somente em 1,86% (hum vírgula oitenta e seis por cento), quando o acumulado da inflação no país, naquele mesmo mês de março de 2023, alcançava o patamar de 4,65% (quatro vírgula sessenta e cinco por cento);

Considerado que em setembro de 2024, foi celebrado o 5º Aditivo ao Contrato de Locação, ocasião em que o valor do CTO passou para R\$ 52.362,95 (cinquenta e dois mil, trezentos e sessenta e dois reais e noventa e cinco centavos), retroativamente a 10/03/2024, conforme ajustado entre as partes.

Considerando que o valor de todos os encargos que compõem o CTO sofre reajustes anuais com base na inflação e, em razão desse fato, o valor atual do preço global do presente contrato se encontra defasado;

Vimos, através do presente, tratar sobre a proposta de alteração do valor locatício, apresentando, para tanto, a título de ilustração, a evolução sofrida nos últimos anos relativa aos encargos mensais que compõem o CTO atual. Vejamos:

quem é
especialista
aluga



+ ofertas
+ segurança
+ atenção



SJ ADM DE
IMOVEIS

desde
1982

Encargos Mensais	2020	2021	2022	2023	2024
IPTU	R\$ 1.584,97	R\$ 1.651,97	R\$ 1.823,97	R\$ 1.831,81	R\$ 2.295,76
Condomínio	R\$ 7.402,72	R\$ 8.324,90	R\$ 9.111,69	R\$ 9.690,03	R\$ 10.869,95
Aluguel	R\$ 37.012,31	R\$ 36.023,13	R\$ 42.479,54	R\$ 42.886,88	R\$ 39.197,24
CTO	R\$ 46.000,00	R\$ 46.000,00	R\$ 53.415,20	R\$ 54.408,72	R\$ 52.362,95

Ainda acerca dos encargos vinculados à locação, é importante descrever detalhadamente as despesas acima mencionadas e as demais que também compõem o valor locatício, bem como sua forma de cobrança, quais sejam:

- a) **Seguro Incêndio:** será de responsabilidade do locatário e será cobrado anualmente no recibo de aluguel, em parcela única. A cláusula beneficiária da apólice é em nome do locador e cobre incêndio, queda de raio e explosão, sendo a destinação para o prédio/edificação/imóvel.
- b) **IPTU:** A cobrança do referido imposto está englobada no valor final do CTO, pago pelo locatário em boleto único para a SJ;
- c) **Energia:** será paga por meio da fatura em nome do locatário (edificações possui quadro de medição próprio). É responsabilidade do locatário realizar a mudança de titularidade e pagar a fatura individualizada junto à ENEL mensalmente;
- d) **Condomínio:** consiste no rateio de despesas e é cobrada mensalmente no recibo do locatário junto com o aluguel. **O valor é variável de acordo com os consumos, despesas e manutenções necessárias, abaixo segue a média de valores mensais:**

- 1) **Despesas de pessoal:** vigilância armada 24h; 1 posto de portaria; 1 posto de ASG e um administrador do empreendimento, **no valor total de R\$ 64.756,29;**
- 2) **Manutenção e Conservação:** jardim; monitoramento de sistema de segurança; eventuais despesas ordinárias; manutenção preventiva e corretiva do sistema de CFTV; manutenção preventiva e corretiva dos portões do condomínio; assessoria de brigada de incêndio; manutenção de E.T.E.; manutenção do sistema de alarme de incêndio; manutenção de ar-condicionado; renovação do teste de aterramento; compra de material de limpeza, **numa média de R\$ 27.557,78;**
- 3) **Concessionárias de Serviços:** CAGECE, ENEL, FORTEL – Fortaleza Telecomunicações, Vivo Fixo, Compra de Garrafão D'água; Vivo Móvel; Braslimp Transportes Especializados LTDA, **numa média total de R\$ 11.134,42;**
- 4) **TOTAL DE PREVISÃO DE DESPESAS:** R\$ 103.448,49. O referido valor é rateado entre 21 unidades, cujo valor por unidade é em **MÉDIA** **R\$ 4.926,12.**

quem é
especialista
aluga



+ ofertas
+ segurança
+ atenção



SJ-ADM DE
IMOVEIS

desde
1982

- Esses valores podem sofrer variação acima da média, dependendo dos consumos ou índices de reajustes aplicados pelos órgãos competentes.

5) **Água:** será paga por meio de rateio da conta de água do condomínio e cobrado no recibo de aluguel, com destaque para o valor do consumo.

Observação: a despesa de água é somada ao valor do rateio de despesas e é feita leitura de consumo para cada contrato, individualmente, os valores são descritos no rateio de despesas mensais e incluso em recibo de aluguel.

Como se pode observar na descrição das despesas da locação, houve um incremento em todos os encargos mensais nos últimos anos, decorrentes da inflação do país, o que não foi acompanhado pelo valor global do CTO do presente contrato, restando, assim, por prejudicado o valor destinado ao aluguel. E é nesse contexto que se mostra insustentável a aplicação de deflação ao mencionado valor do CTO, visto que implicaria em defasagem adicional ao valor do aluguel, indo de encontro à comutatividade que é inerente a esse tipo de contrato.

A correção monetária é um mecanismo de manutenção do poder aquisitivo da moeda, não devendo representar, por si só, nem um *plus* nem um *minus* em sua substância. Corrigir o valor nominal da obrigação representa, portanto, manter no tempo, o seu poder de compra original, alterado pelas oscilações inflacionárias ocorridas no período.

O que se pretende, portanto, é manter uma relação locatícia equilibrada, harmoniosa, duradoura e mercadológica, razão pela qual servimo-nos do presente para, além de apresentar os dados acima, solicitar a elaboração do respectivo aditivo para que haja a atualização do valor do CTO. **Deste modo, o CTO será no valor total de R\$ 64.000,00 (sessenta e quatro mil reais) e será composto da seguinte forma:**

- **Valor do aluguel de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais),** reajustado pelo IGP-M, positivo ou negativo;
- **A soma do valor de condomínio e IPTU em R\$ 9.000,00 (nove mil reais),** o primeiro a ser reajustado pelo IGP-M (apenas na variação positiva) e o segundo encargo pelo IPCA. Conforme já destacado, o valor de condomínio engloba os custos de consumo de água, serviço de portaria e segurança 24h, manutenções nas áreas comuns do empreendimento e vistorias do Corpo de Bombeiros.

Por fim, ressaltamos que, (i) o consumo de energia será pago diretamente à concessionária de energia, através de medidor e fatura em nome do TJ/CE e, (ii) o Seguro Anual contra Incêndio será pago pelo TJ/CE à SJ em parcela única.

Certos de sua compreensão, permanecemos à disposição para os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

SJ Administração de Imóveis Ltda.

Angela Maria Oliveira Leite
Angela Maria Oliveira Leite

quem é
especialista
aluga



- ⊕ ofertas
- ⊕ segurança
- ⊕ atenção



SJ ADM DE
IMOVEIS

desde
1982

ANEXO III – MATRIZ DE RISCOS

Matriz de Riscos														
(X) Setorial					Tipo de Matriz:					() Planejamento Estratégico				
Título: Locação de imóvel tipo galpão (P. A. nº 8519664-39, 2024.8.06.0000)					() Global					Data: 14/02/2025				
Identificação				Análise e Avaliação						Tratamento				
1. Atividade do processo ou iniciativa priorizada	2. Risco	3. Causa	4. Dano (consequência)	5. Probabilidade de ocorrência	6. Provável Impacto	7. Valor (probabilidade X impacto)	8. Tipologia do Risco	9. Risco Residual / Oportunidade	10. Tratamento	11. Ações propostas: Preventivas	12. Responsável	13. Ações propostas: Corretivas	14. Responsável	15. Item de Controle de gestão
Elaborar documento de formalização da demanda (DFD) segundo modelo Institucional	Documentos elaborados com deficiências técnicas ou caracterização incompleta da necessidade	Desconhecimento por parte da área demandante das características mínimas dos objetos ou falta de observância da legislação pertinente	Atraso no início do planejamento da contratação	1	2	2	Operacional		Aceitar					
Realizar pesquisa de preço	Estimativa errônea de preço	Características pesquisadas não coerentes com a necessidade	Não atendimento pleno da necessidade, falta de economicidade, licitação deserta, não execução contratual	1	2	2	Operacional e financeira		Aceitar	-Valor estimado a partir de Laudo de Avaliação de Imóvel	Equipe de planejamento da Contratação			
Execução do objeto	Problemas de regularidade fiscal da empresa	Não verificação da documentação fiscal da Contratada	Impossibilidade de contratação dos serviços por irregularidade fiscal	1	5	5	Operacional		Reduzir	-Verificação da regularidade fiscal do locador antes da Contratação	Equipe de planejamento da Contratação	-Entrar em contrato com empresa para regularização fiscal em tempo hábil	Equipe de planejamento da Contratação	
Execução do objeto	Problemas com Documentação do Imóvel	Desconhecimento dos requisitos e da descrição do objeto	Não atendimento às especificações necessárias do objeto contratual	2	3	6	Operacional		Reduzir	-Tratativas diretas antes de iniciar o processo de contratação	Equipe de Fiscalização e Gestão Contratual	-Entrar em contrato com empresa para regularização em tempo hábil		
Execução do objeto	Inadimplência do Locador	Desconhecimento dos requisitos e da descrição do objeto	Não atendimento às especificações necessárias do objeto contratual	3	3	9	Operacional		Reduzir	- Realizar vistoria detalhada do imóvel antes da assinatura do contrato. - Incluir no contrato cláusula de rescisão em caso de inadimplência.	Equipe de Fiscalização e Gestão Contratual			
Execução do objeto	Aumento do Aluguel	Desconhecimento dos requisitos e da descrição do objeto	Não atendimento às especificações necessárias do objeto contratual	3	3	9	Operacional e financeira		Reduzir	- Incluir no contrato cláusula com valor de locação fixo e valor reajustado por um índice que reflita a variação do mercado.	Equipe de planejamento da Contratação			
Execução do objeto	Desvios executivos ou defeitos que comprometam a qualidade do objeto	Desconhecimento dos requisitos e da descrição do objeto	Não atendimento às especificações necessárias do objeto contratual	2	5	10	Operacional e financeira		Reduzir	-Realizar reunião inicial com a contratada para indicar os requisitos necessários do objeto contratado	Equipe de Fiscalização e Gestão Contratual	-Determinação em artefato ou em cláusula contratual de que desvios executivos ou defeitos que comprometam a qualidade do objeto obrigam a Contratada a corrigir o vício em prazo determinado.	Equipe de planejamento da Contratação	

P R O B A B I L I D A D E	Crítico	5	10	15	20	25
	Alto	4	8	12	16	20
	Moderado	3	6	9	12	15
	Baixo	2	4	6	8	10
	Muito Baixo	1	2	3	4	5
	Classificação	Muito Baixo	Baixo	Moderado	Alto	Crítico
IMPACTO						