

  
**ESTADO DO CEARÁ**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

**TERMO DE REFERÊNCIA**

**Síntese do Tipo de Demanda: Locação de imóveis tipo galpão**  
**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 do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará nos termos e quantidades adiante detalhados.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDAD E DE MEDIDA	QUANTIDAD E
1	Locação de imóvel tipo galpão com área mínima de 1750m <sup>2</sup> , contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com seguro contra incêndio, sistema de prevenção e combate ao fogo, para de sediar depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, localizado no Parque Empresarial BR 116.	um	01

**2. PRAZO DE VIGÊNCIA**

- 2.1. 2.2. O prazo original de vigência da contratação é de 60 (sessenta) meses, a partir da sua assinatura, com cláusula resolutória, podendo ser renovado conforme interesse das partes ou por interesse exclusivo da Administração, nos termos do artigo 51 da Lei nº 8.245/91.
- 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. A locação de imóvel, objeto deste Termo de Referência, atende à necessidade de depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, devidamente exposta nos Estudos Técnicos Preliminares que antecederam este Termo de Referência.
- 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 à atividade-fim, pois diz respeito a depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, que é essencial para a prestação dos serviços atribuídos ao TJCE.
- 4.2. A locação do imóvel objeto deste Termo de Referência permite que o armazenado seguro de e adequado de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará, de modo a entregar condições para os trabalhos requeridos e para a boa prestação jurisdicional, por decorrência.
- 4.3. O fornecimento objeto deste Termo de Referência se mostra apto a resolver a necessidade de espaço adequado para depósito de bens móveis integrantes do patrimônio, almoxarifado e Arquivo do Poder Judiciário do Estado do Ceará pelo período 60 meses.

#### 5. REQUISITOS BÁSICOS PARA A CONTRATAÇÃO

- 5.1. As obrigações decorrentes da presente Dispensa 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 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 14.133/21, e das demais normas pertinentes.
- 5.2. Para a efetivação do contrato será necessário apresentar os seguintes documentos:
  - 5.2.1. Escritura do imóvel ou contrato de compra e venda;
  - 5.2.2. Cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ;
  - 5.2.3. Cédula de identidade e CPF, em caso de pessoa física;
  - 5.2.4. Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
  - 5.2.5. Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da locadora;
  - 5.2.6. Certidão negativa do FGTS;
  - 5.2.7. Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias;
  - 5.2.8. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.
  - 5.2.9. 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 cada unidade de locação:
  - 6.1.1.1. Área de 1750 m<sup>2</sup>;
  - 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 24hs;
- 6.1.1.7. Portaria 24hs;
- 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 PROPOSTAS

- 7.1. A proposta deverá ser entregue em formulário próprio, datada e assinada, contendo nome ou razão social da empresa, endereço completo, telefone e e-mail, ramo empresarial a que se dedica e indicação dos seus sócios, além do endereço do imóvel e a metragem de sua área comum e privativa.
- 7.2. Todos os valores deverão estar expressos em moeda nacional corrente e com validade não inferior a 60 (sessenta) dias.

## 8. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO CONTRATUAL DOS SERVIÇOS

- 8.1. 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;
- 8.2. 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;
- 8.3. Qualquer alteração na área interna e/ou externa dos armazéns deverá ter aprovação prévia por escrito da LOCADOR;

## 9. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA EM RELAÇÃO AO OBJETO

- 9.1. Entregar os imóveis em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.2. Apresentar Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros no prazo de 30(trinta) dias,

- 9.3. contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período ou a critério da Administração;
- 9.4. 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 no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato.
- 9.5. 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;
- 9.6. Manter, durante a locação, a forma e o destino dos imóveis;
- 9.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.8. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado dos imóveis, quando da realização da vistoria;
- 9.9. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se couber, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.11. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação, bem como as condições de contratar com a Administração Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;
- 9.12. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- 9.13. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade dos imóveis, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- 9.14. Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;
- 9.15. Atender com presteza a solicitação do Gestor e do Fiscal do Contrato.

## 10. OBRIGAÇÕES DO TJCE EM RELAÇÃO AO OBJETO

- 10.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Termo de Contrato;
- 10.2. 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;
- 10.3. 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;
- 10.4. 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;

- 10.5. Comunicar à LOCADORA qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 10.6. 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;
- 10.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados nos imóveis, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 10.8. Não modificar a forma externa ou interna dos imóveis, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA;
- 10.9. 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;
- 10.10. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
- 10.11. 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;
- 10.12. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela LOCADORA, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;
- 10.13. 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;
- 10.14. Notificar a LOCADORA, por escrito, da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção;

## 11. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1. Fica estipulada a multa correspondente a 03 (três) meses de aluguel, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato, com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar rescindida a locação, independente de qualquer formalidade. 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.
- 11.2. 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. DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

- 12.1. 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 12.7 e 12.8 abaixo.
- 12.2. 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.
- 12.3. 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.
- 12.4. 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*.
- 12.5. 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.
- 12.6. 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.
- 12.7. 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.
- 12.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:
  - 12.8.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
  - 12.8.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

## 13. DO REAJUSTE

- 13.1. 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.

## 14. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 14.1. O contrato será gerido pela GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA DO TJCE. A fiscalização será exercida pela COORDENADORIA 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.

- 14.2. A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.
- 14.3. 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.
- 14.4. Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.
- 14.5. 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.
- 14.6. Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.
- 14.7. 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;
- 14.8. A CONTRATADA deverá manter preposto, aceito pela CONTRATANTE, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la sempre que for necessário;
- 14.9. 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.

## 15. CRITÉRIO DE PAGAMENTO

- 15.1. 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.
  - 15.1.1. 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.
  - 15.1.2. Nenhum pagamento isentará a LOCADORA das suas responsabilidades e obrigações assumidas no contrato.
  - 15.1.3. O Tribunal de Justiça do Ceará não se responsabiliza por qualquer despesa bancária, nem por qualquer outro pagamento não previsto neste Termo de Referência.

15.2. 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.

## 16. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 16.1. 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.
- 16.2. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 124 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 16.3. 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.

## 17. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- 17.1. 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/m<sup>2</sup>.
- 17.2. Considerando uma área de 1750m<sup>2</sup>, a estimativa de contratação será de R\$ 54792,50.

## 18. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 18.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:
- 18.1.1. Gestão/Unidade: 040101 - FERMOJU;
  - 18.1.2. Fonte de Recursos: 759.1200070;
  - 18.1.3. Programa de Trabalho: 02.122.421;
  - 18.1.4. Elemento de Despesa: 339039;
  - 18.1.5. Plano Interno: NÃO APLICÁVEL;
- 18.2. A dotação relativa a exercícios financeiros subsequentes será indicada posteriormente.

Fortaleza, 21 de novembro de 2024



**ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

Pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

---

**Patricia Virginia Davis Abreu Silva**

Gerente de Suprimentos e Logística

---

**Afonso Henrique Lacerda Brito de Oliveira**

Analista Judiciário

---

**Danilo Matheus Da Silva**

Técnico Judiciário