



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

***CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL  
QUE ENTRE SI CELEBRAM O TRIBUNAL  
DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ E A  
EMPRESA SATINVEST IMOBILIÁRIA E  
PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo  
Administrativo nº 8520430-63.2022.8.06.0000).***

**CT Nº 52/2022**

**O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**, com sede na Av. General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Bairro Cambéba, Fortaleza-CE, inscrito no CNPJ sob o número 09.444.530/0001-01, doravante denominado simplesmente de TJCE ou CONTRATANTE, neste ato representado pela sua Presidente, Maria Nailde Nogueira Pinheiro, e por seu Secretário de Administração e Infraestrutura, Pedro Ítalo Sampaio Girão, denominado simplesmente de TJCE ou LOCATÁRIO, e a empresa **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 daqui por diante simplesmente denominado LOCADOR, representado neste ato por **LÍDIA HILUY VIEIRA**, RG [REDAZIDO], daqui por diante simplesmente denominados LOCADOR, têm, entre si, justo e acertado o presente contrato de locação de imóveis para fins não residenciais, mediante processo de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art.º 74, parágrafo 5º, da Lei nº 14.133/21, que será regido pelas cláusulas e condições abaixo, descritas no presente.

***Cláusula Primeira - Da Fundamentação Legal***

Fundamenta-se o presente Instrumento na proposta apresentada pela SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA, a qual passará a ser parte integrante deste Contrato, no Termo de Referência, anexo único deste Instrumento, e nas disposições do art.º 74, parágrafo 5º, da Lei nº 14.133/21, e suas alterações, e no parecer da Consultoria Jurídica da Presidência do TJCE, aprovado pela Exma. Sra. Desa. Presidente em 06.10.2022.

***Cláusula Segunda – Do Objeto***

O Objeto deste Contrato consiste na locação de 1 (um) imóvel comercial, situados na Rodovia BR 116, nº 2555, km 6, módulo 11, 990 m², em Fortaleza/CE, contendo vigilância eletrônica e portaria 24h, com sistema de prevenção e combate ao fogo, detectores de fumaça/calor, a fim de sediar depósito de bens



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

móveis integrantes do patrimônio do Poder Judiciário do Estado do Ceará.

***Cláusula Terceira - Das Obrigações do Locador***

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

3.2 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;

3.3 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 no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato;

3.4 Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel resguardando o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

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

3.6 Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

3.7 Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

3.8 Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

3.10 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;

3.11 Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

3.12 Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

3.13 Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

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

***Cláusula Quarta - Das Obrigações do Locatário***

4.1 Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, nos prazos estipulados no Contrato;

4.2 Servir-se do imóvel 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;

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

4.4 Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme



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

documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

4.5 Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

4.6 Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

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

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

4.9 Entregar imediatamente ao LOCADOR 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 ao LOCATÁRIO;

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

4.11 Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR 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;

4.12 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com as cláusulas contratuais e os termos de sua proposta;

4.13 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;

4.14 Notificar o LOCADOR por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições no curso da execução do contrato, fixando prazo para a sua correção.

***Cláusula Quinta- Do Preço e das Condições de Pagamento***

5.1 O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, o valor mensal de **R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais)**. Esse valor engloba as despesas de aluguel, IPTU, água, condomínio e seguro incêndio para os 01 (um) galpão.

5.2 O imóvel terá cobertura do seguro durante todo o período de vigência da locação, salvo em caso de construção, demolição, reconstrução ou alteração estrutural do imóvel, bem como em qualquer tipo de obra, inclusive instalações e montagens.

5.3 O seguro de que trata o item 5.1 desta cláusula não inclui de forma alguma os móveis, utensílios ou outros objetos que se encontrarem dentro do imóvel, por ocasião do sinistro, devendo por isso a LOCATÁRIA fazer, por sua conta, o seguro de seus pertences.

5.4 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.

5.5 Constatada a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua



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

advertência, por escrito, para que, no prazo de 05 (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.

5.6 Nenhum pagamento isentará o LOCADOR das suas responsabilidades e obrigações assumidas no contrato.

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

5.8 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.

***Cláusula Sexta- Do Reajuste do Valor do Aluguel***

O valor do aluguel será reajustado, observado o interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da assinatura do contrato, 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.

***Cláusula Sétima – Dos Recursos Orçamentários***

Os recursos utilizados para a presente contratação correrão por conta da seguinte Dotação orçamentária:

04200121.02.122.512.20009.15.33903900.2.70.00.1.20 (03316)  
04200121.02.122.512.20009.15.33903900.6.70.00.1.20 ( - )  
04200121.02.122.512.20009.15.33904700.2.70.00.1.20 (09708)  
04200121.02.122.512.20009.15.33904700.6.70.00.1.20 ( - )

***Cláusula Oitava– Da Vigência***

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado dentro do limite legal, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

8.2 Em caso de alienação do imóvel objeto da locação, este contrato permanecerá vigente até o seu término.

8.3 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

***Cláusula Nona– Das Penalidades***

9.1 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



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

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.

9.2 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.

***Cláusula Décima – Da Rescisão do Contrato***

10.1 O LOCATÁRIO poderá rescindir 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 10.7 e 10.8 abaixo.

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

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido, sendo necessária uma prévia notificação. Ficar dispensada qualquer multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação. Ficar dispensada qualquer multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

10.6 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.

10.7 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.

10.8 O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos.

***Cláusula Décima Primeira – Da Fiscalização***

11.1 O contrato será gerido pela GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA DO TJCE e fiscalizado por um ou mais servidores especialmente designados para esse fim, de acordo com o estabelecido no art. 117, da Lei Federal nº 14.133/2021. A fiscalização não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer





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

irregularidades, e, na sua ocorrência, não implica corresponsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

11.2 A fiscalização do presente contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidor especialmente designado para assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

11.3 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.

11.4 Estando em conformidade, os documentos de cobrança deverão ser atestados pela fiscalização do contrato e enviados ao setor competente para o pagamento devido.

11.5 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.

11.6 Quaisquer exigências da fiscalização do contrato, inerentes ao objeto do contrato, deverão ser prontamente atendidas pelo LOCADOR.

11.7 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.

11.8 A CONTRATADA deverá manter preposto, aceito pela CONTRATANTE, durante o período de vigência do Contrato, para representá-la sempre que for necessário.

11.9 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.

***Cláusula Décima Segunda - Da Publicação***

O CONTRATANTE providenciará a publicação do extrato deste Contrato no Diário da Justiça do Estado do Ceará, na forma do parágrafo único do artigo 89 da Lei nº 14.133/21.

***Cláusula Décima Terceira– Dos Casos Omissos***

Os casos omissos neste Contrato serão resolvidos conforme os preceitos de Direito Público, aplicando-lhes, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

***Cláusula Décima Quarta – Do Foro***

Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza-CE, para dirimir qualquer dúvida oriunda da execução deste Instrumento em obediência ao que dispõe a Lei nº 14.133/21, e o art. 109, inciso I, da Constituição Federal Brasileira de 1988, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja



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

E, para firmeza e validade do que foi pactuado, lavrou-se o presente Contrato, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, para que surtam um só efeito, as quais, depois de lidas, serão assinadas pelos representantes das partes e pelas testemunhas.

**MARIA NAILDE  
PINHEIRO  
NOGUEIRA:119  
43670382**

Assinado de forma  
digital por MARIA  
NAILDE PINHEIRO  
NOGUEIRA:11943670382  
Dados: 2022.10.14  
12:24:32 -03'00'

Fortaleza/CE, 06 de outubro de 2022.

**Maria Nailde Nogueira Pinheiro  
DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

**PEDRO ITALO  
SAMPAIO  
GIRAO:01032707364**

Assinado de forma digital por  
PEDRO ITALO SAMPAIO  
GIRAO:01032707364  
Dados: 2022.10.11 16:44:53  
-03'00'

**Pedro Ítalo Sampaio Girão  
SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA DO TJCE CONTRATANTE**



Documento assinado digitalmente  
**LÍDIA HILUY VIEIRA**  
Data: 11/10/2022 15:26:11-0300  
Verifique em <https://verificador.itj.br>

**Lídia Hiluy Vieira  
SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

**TESTEMUNHAS:**



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

**ANEXO I  
TERMO DE REFERÊNCIA**





**Estado do Ceará**  
**Poder Judiciário**  
**Tribunal de Justiça**  
**Secretaria de Administração e Infraestrutura**  
**Gerência de Suprimentos e Logística**

**Termo de Referência**

## **LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO**

---



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

#### 1. DO OBJETO

**1.1** Termo de Referência para locação de imóveis tipo galpão a fim de sediar depósito de bens móveis e equipamentos do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, conforme condições e exigências contidas neste instrumento:

**1.1.1** Quadro resumido do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Locação de 01(um) imóvel

#### 2. DA JUSTIFICATIVA

**2.1** Após a ocorrência do sinistro de adustão no Palácio da Justiça, sede do Poder Judiciário do Estado do Ceará, visando a preservação do patrimônio público e posterior reaproveitamento, foi necessário a remoção do mobiliário e equipamentos de informática que restaram conservados no edifício-sede.

**2.2** Desta forma, será necessário locar 01 (um) galpão do tipo condomínio. Essa foi a única solução encontrada diante de mais de dez mil itens de mobiliário e mais de sete mil itens de informática, que serão recebidos após licitação visando reestruturação da sede do TJCE, bem como mobiliário advindo do interior que é constantemente recolhido. Ressalta-se que, os imóveis atualmente locados pelo TJCE não comportam tal volume. Além do que, o armazenamento desses bens deverá ser adequado e seguro. A viabilidade econômico-financeira será embasada segundo laudo de avaliação de imóvel a ser realizada.

**2.3** Vale destacar que atualmente o TJCE não possui imóvel com as características necessárias para atender à necessidade de guarda do mobiliário e equipamentos a serem transportados, conforme informação da Coordenadoria de Patrimônio do TJCE.

**2.4** Diante do exposto, a alta administração reitera sobre a necessidade de locação de mais 01 (um) galpões do tipo condomínio para uma melhor gestão patrimonial e logística dos bens do Tribunal de Justiça.

**2.7** Da avaliação do imóvel:

**2.7.1** O imóvel objeto da locação tem a estrutura e dimensões físicas necessárias para o desenvolvimento das atividades, para armazenamento dos bens e acervo processual advindos da sede do TJCE e demais serviços; segurança para estes bens, docas para carga e descarga dos caminhões de transporte, instalações como cozinha/copa e banheiros para os funcionários, escritório para as atividades administrativas etc. Além de dispor de transporte coletivo de fácil acesso, estar bem localizado na cidade com fácil entrada e saída das rotas para o interior e unidades da capital. Foram realizadas buscas por imóvel e foi identificado o galpão que atende à demanda de espaço e estrutura mínima suficiente para comportar os serviços e servidores/funcionários e demais colaboradores do judiciário. Salienta-se que no mesmo condomínio empresarial o TJCE possui outros galpões locados. Desta forma, a logística para o funcionamento das atividades dos setores que envolvem o patrimônio fica mais viabilizada, sendo facilitado o acesso e controle patrimonial.

**2.7.2** Para melhor embasar decisão da Administração quanto aos custos da locação e de acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

valor da locação, conforme documento anexado aos autos.

#### 2.8 Da dispensa de licitação

**2.8.1** A referida locação é formalizada com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, o qual autoriza a dispensa de licitação para *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.*

*§ 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.”*

### 3. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS A SEREM LOCADOS

**3.1** Um galpão tipo condomínio com as seguintes características cada unidade de locação:

**3.2** Área de 990 m<sup>2</sup>;

**3.3** Conterá, no mínimo:

**3.3.1** 1 copa;

**3.3.2** 4 banheiros;

**3.3.3** 1 depósito;

**3.3.4** 1 escritório;

**3.3.5** 1 recepção;

**3.3.6** 1 recepção;

**3.3.7** 3 locais de observação.

**3.4** Sistema de iluminação natural e elétrica;

**3.5** Docas elevadas exclusivas;

**3.6** Pontos de tomadas elétricas;

**3.7** Vigilância eletrônica e armada 24hs;

**3.8** Portaria 24hs;

**3.9** Sistema de prevenção e combate ao fogo; detectores de fumaça/calor;

**3.10** Estacionamento externo;

**3.11** Estacionamento interno com no mínimo três (03) vagas privativas de automóveis e duas (02) vagas para carga e descarga de caminhões.

**3.12** O horário de funcionamento do condomínio será, preferencialmente, das 7hs às 19hs nos dias úteis.



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

#### 4. DAS PROPOSTAS

**4.1** 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.

**4.2** Todos os valores deverão estar expressos em moeda nacional corrente e com validade não inferior a 60 (sessenta) dias.

#### 5. DA 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. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

**6.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta do orçamento vigente do Tribunal de Justiça, na dotação a ser indicada pelo setor Financeiro.

#### 7. DO PAGAMENTO

**7.1** 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.

**7.1.1** 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.

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



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

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

**7.2** 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.

## 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, 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. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

**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, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por igual período ou a critério da Administração;

**9.3** 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 no prazo de 30 (trinta) dias, contados da assinatura do contrato.

**9.4** 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;

**9.5** Manter, durante a locação, a forma e o destino dos imóveis;

**9.6** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

**9.7** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado dos imóveis, quando da realização da vistoria;

**9.8** Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

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

**9.10** 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



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

Pública, sob pena de aplicação das sanções administrativas por descumprimento de cláusula contratual;

**9.11** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

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

**9.13** Indicar preposto para representá-la durante a execução do contrato;

**9.14** Atender com presteza a solicitação do Gestor e do Fiscal do Contrato.

### 10. DAS OBRIGAÇÕES DO TJCE

**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;





## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

**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, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a LOCATÁRIA poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa,



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

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:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) 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. DO GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO E 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 LOCATÁRIA, 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.



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

#### 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.

**15.2** 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.

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

**15.4** 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. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

**16.1** O prazo de vigência do contrato será de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado dentro do limite legal, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.

**16.2** Em caso de alienação do imóvel objeto da locação, este contrato permanecerá vigente até o seu término.

**16.3** Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.

Fortaleza, 06 de setembro de 2022.

Ciro Silva Guimarães  
Coordenadoria de Patrimônio

Renato Araújo Duarte  
Gerente de Suprimentos e Logística



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

**ANEXO II  
PROPOSTA DA EMPRESA**



## PROPOSTA DE LOCAÇÃO

Ao

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

Em atenção a Desembargadora Dra. Nailde Pinheiro Nogueira –  
Presidente do Tribunal de Justiça

Formalizamos através deste documento a oferta de 01 (um) galpão situados à ROD BR 116 n.º 2555 KM 06 Módulo 11 no Parque Empresarial BR 116, bairro Cajazeiras – Fortaleza - CE, nos termos e condições que se seguem:

**Valor \$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensal**

Nessa configuração o valor é CTO (Custo Total da Operação) e engloba: aluguel, IPTU, água, condomínio e seguro incêndio.

A área privativa do galpão 11 é de 990m<sup>2</sup> composta por área de armazenagem e mezanino conforme extrato de IPTU.

**Prazo de Locação é de 24 meses**

**Validade da proposta 60 dias**

Fortaleza 02 de agosto de 2022.



Tatianna Lins  
Satinvest Imobiliária e Participações Ltda  
Representante : SJ Imóveis  
CNPJ 12.454.526/0001-20

quem é  
especialista  
aluga



⊕ ofertas  
⊕ segurança  
⊕ atenção



desde  
1982