



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 02(dois) imóveis

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 É do conhecimento de todos os destinatários do presente Termo de Referência a ocorrência do sinistro de adustão no Palácio da Justiça, sede do Poder Judiciário do Estado do Ceará, ocorrido no dia 06 de setembro do corrente ano. No fatídico incêndio, grande parte das instalações físicas da edificação e dos equipamentos ali dispostos foram consumidos pelo fogo. Abaixo, colacionamos algumas imagens que demonstram a gravidade do sinistro:





Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO



2.2 Do Estudo Técnico Preliminar:

2.2.1 Após reunião com a equipe técnica e “Gabinete de Crise” foi decidido sobre a locação de dois galpões em virtude do sinistro ocorrido no prédio do TJCE e a necessidade de um local adequado para a guarda de mobiliário proveniente da sede do Palácio da Justiça que não foi afetado pelo incêndio.

2.2.2 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.

2.2.3 Além da locação realizada através do processo 8518300-37.2021.8.06.0000, será necessário locar mais 02(dois) Galpões do tipo condomínio. Essa foi a única solução encontrada visto que a quantidade de mobiliário e acervo processual para serem recolhidos do prédio ainda é muito grande e 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.

2.2.4 Diante do exposto, a alta administração reitera sobre a necessidade de locação de mais 02(dois) Galpões do tipo condomínio para uma melhor gestão patrimonial e logística dos bens e arquivos provenientes do edifício-sede do Tribunal de Justiça.

2.3 Consigna-se aqui que a recuperação do edifício danificado para seu pleno funcionamento demandará levará um tempo considerável, visto a necessidade de elaboração dos projetos, licitação e execução dos serviços, fazendo-se necessário a tomada de medidas paliativas para retomada das atividades prejudicadas pelo sinistro.

2.4 Vale salientar que o Relatório de vistoria nº 1015/2021, da Coordenadoria de Proteção e Defesa Civil-COPDC, de 06/10/2021, concluiu para desinterdição parcial do imóvel, especificamente a parte que ficou parcialmente atingida pelo incêndio (à direita da entrada principal para quem está no inteiro do tribunal). A Defesa Civil esteve no local e após vistoria interna foi constatado que a referida estrutura vistoriada não oferece risco de colapso, podendo ser adentrado por pessoas para a retirada de bens do Tribunal de



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

Justiça.

2.5 Diante dos resultados dos laudos emitidos pela Defesa Civil de Fortaleza e pela Superintendência de Obras Públicas do Ceará, a Administração do TJCE montou um “Gabinete de Crise” com vistas a discutir as soluções de continuidade para os serviços prejudicados pelo sinistro. Dentre as soluções priorizadas destacamos:

- a)** Instalação provisória da Presidência e equipes de apoio no Fórum Clóvis Beviláqua;
- b)** Instalação provisória dos gabinetes dos desembargadores no Fórum Clóvis Beviláqua;
- c)** Instalação provisória das salas de sessões do órgão especial e das câmaras julgadoras no Fórum Clóvis Beviláqua;
- e)** Remanejamento dos sistemas de som das salas de sessões do TJCE não afetadas pelo incêndio para salas provisórias a serem instaladas no Fórum Clóvis Beviláqua;
- f)** Remanejamento dos elevadores do TJCE não afetados pelo incêndio para a área do FCB onde serão instalados os gabinetes dos desembargadores, com vista a atender a acessibilidade do local;
- g)** Retirada do mobiliário do prédio do TJCE não afetado pelo incêndio, com vista a preservação do patrimônio público e posterior reaproveitamento;
- h)** Retirada em caráter de urgência dos arquivos dos prédios do CDI, tendo em vista a necessidade de instalação de um coworking provisório para funcionamento dos setores administrativos do Tribunal de Justiça nos ambientes ocupados pelos arquivos referenciados; e
- i)** locação de galpões para guarda dos arquivos e do mobiliário a ser retirado do prédio do TJCE, tendo em vista a inexistência de outro local adequado de propriedade do Estado do Ceará.

2.6 Apesar de já terem se passado mais de 30 dias da ocorrência do sinistro, a emergencialidade na implementação das soluções apresentadas ainda se impõe, em face da necessidade premente de continuidade dos serviços públicos prejudicados pelo ocorrido. Nesse sentido, destaca-se o fato de que as primeiras semanas após o incidente foram dedicadas ao planejamento das soluções a serem implementadas, no contrário, a Administração Pública poderia ser lesionada com contratações desnecessárias ou mal dimensionadas.

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



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel para estabelecer o 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 Dois galpões tipo condomínio com as seguintes características cada unidade de locação:

3.2 Área de 990 m²;

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



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

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;

10.11 Permitir a vistoria dos imóveis pela LOCADORA ou por seus mandatários, mediante prévia



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

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 da LOCADORA, 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, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL TIPO GALPÃO

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, 07 de janeiro de 2022.

Tatyana Barbosa Matias
Coordenadoria de Patrimônio

Naiana Ribeiro de Lemos
Gerente de Suprimentos e Logística