



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

Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. DO OBJETO

1.1 Termo de Referência para locação de imóvel a fim de sediar a 4º Juizado Especial Cível (JEC) da Comarca de Fortaleza do Poder Judiciário do Estado do Ceará, conforme condições e exigências contidas neste instrumento:

1.1.1 Quadro resumido do objeto:

ITEM	DESCRIÇÃO
1	Locação de imóvel

1.1.2 Quadro de anexos

ANEXO	DESCRIÇÃO
I	Memorial Descritivo
II	Proposta
III	Estudo de Viabilidade Econômico Financeira
IV	Projetos
V	Laudo de avaliação do imóvel
VI	Minuta do Contrato

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1 A necessidade de reestruturação do 4º JEC decorre do resultado da avaliação realizada pela área de engenharia do TJCE, a qual concluiu pela inadequabilidade da atual estrutura física para a prestação jurisdicional, conforme se observa no bojo do processo administrativo nº 8503652-52.2021.8.06.0000. A iniciativa referenciada faz parte do projeto estratégico de “Fortalecimento dos Sistemas dos Juizados Especiais” em trâmite no Tribunal de Justiça.

2.2 Conforme Estudo de Viabilidade Técnica e econômico financeira (EVTE) realizado, foi utilizado comparativo entre possíveis soluções viáveis para a reestruturação física da sede do 4º JEC e concluiu-se que a opção de aluguel é economicamente a mais vantajosa para o Tribunal de Justiça, conforme processo administrativo nº 8513827-08.2021.06.0000.

2.3 Dessa forma, a solução se dará por meio da locação de aluguel de espaço de terceiros, adequado à instalação do equipamento judiciário, uma vez que inexistente na região um imóvel próprio compatível com a demanda.

2.4 Da avaliação do imóvel:

2.4.1 O imóvel objeto da locação tem a estrutura e dimensões físicas necessárias para o desenvolvimento das atividades e demais serviços. Além de dispor de transporte coletivo de fácil acesso e estar bem localizado na cidade. Foram realizadas buscas por imóvel e foi identificado área de uso comercial, localizada no Shopping Benfica, que atende à demanda de espaço e estrutura mínima suficiente para comportar os serviços e servidores/funcionários e demais colaboradores do judiciário.



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

2.4.2 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 valor da locação, conforme documento anexado aos autos.

2.5 Da dispensa de licitação

2.5.1 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.”*

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO

3.1 O locador deverá disponibilizar espaço, com área mínima de 117 m², a contemplar os seguintes ambientes:

- 3.1.1** Gabinete do Juiz;
- 3.1.2** Sala de Audiências;
- 3.1.3** Sala de Conciliação;
- 3.1.4** Sala de atermação;
- 3.1.5** Secretaria;
- 3.1.6** Sala compartilhada para a Defensoria e OAB;
- 3.1.7** Cabine para audiências por videoconferência.
- 3.1.8** Circulação/espera

3.2 O ambiente será adaptado pelo locador, devendo as intervenções físicas, observados os projetos arquitetônicos e de engenharia, contemplar os seguintes sistemas prediais:

- 3.2.1** Instalação de voz e de dados;
- 3.2.2** Aparelhos de ar-condicionado;
- 3.2.3** Paredes de contorno/ fechamento em drywall FGE;
- 3.2.4** Paredes internas divisórias em drywall FGE com lã de PET;
- 3.2.5** Acabamento das paredes em pintura com tinta acrílica, na cor branco gelo;
- 3.2.6** Acabamento do piso com placas vinílicas tipo Paviflex, 30x30cm, linha THRU, cor 668;
- 3.2.7** Acabamento de teto com forro microperfurado em fibra mineral 62,5x62,5cm, e=15mm, fixado com perfil de alumínio natural em T e tirantes em fio 10 de cobre encapado;
- 3.2.8** Instalações elétricas padrão, contemplando tomadas de alimentação e iluminação;
- 3.2.9** Instalações lógicas com aproximadamente 20 pontos de conexão;
- 3.2.10** Climatização de todos os ambientes.
- 3.2.11** Sistema de prevenção e combate ao fogo; detectores de fumaça/calor;

3.3 As adaptações deverão ocorrer até 45(quarenta e cinco) dias corridos, contados da assinatura do contrato.



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

4. DA CONTRATAÇÃO

4.1 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 doravante denominada LOCADORA, que observará os termos da Lei nº 8.245/91 e supletivamente da Lei nº 8.666/93, e das demais normas pertinentes.

4.2 Para a efetivação do contrato será necessário apresentar os seguintes documentos:

- 4.2.1** Cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ;
- 4.2.2** Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual e municipal;
- 4.2.3** Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da locadora;
- 4.2.4** Certidão negativa do FGTS;
- 4.2.5** Certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias;
- 4.2.6** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa.
- 4.2.7** Certidão de Falência, Concordata e Recuperação Judicial;

4.3 Integram o presente contrato os documentos abaixo que a LOCATÁRIA declara ter conhecimento e se obriga a cumprir, a seguir:

- 4.3.1** As Normas Gerais Complementares dos Contratos Atípicos de Locação das Áreas de Uso Comercial do Shopping Benfica, Registro n.º 309279 do Cartório do 3º Registro de Títulos e Documentos de Fortaleza.
- 4.3.2** O Regimento Interno do Shopping Benfica, Registro n.º 309280 do Cartório do 3º Registro de Títulos e Documentos de Fortaleza.
- 4.3.3** A Convenção do Condomínio, devidamente registrada no Cartório da 3ª Zona (Manoel de Castro Filho), no livro 3, nº 4345.

5. DO ALUGUEL E CONDOMÍNIO

5.1. Aluguel: O valor do aluguel mensal é de R\$ 23.400,00 (vinte e três mil reais), conforme proposta em anexo.

- 5.1.1** Fica acordado o desconto de 100% (cem por cento) sobre o valor do aluguel durante a vigência do presente instrumento.

5.2 Encargos condominiais: O valor do condomínio é de R\$ 11.700,00 (onze mil e setecentos reais), conforme proposta em anexo.

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 nos prazos e condições definidos na minuta do contrato, anexo VI.

8. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO CONTRATUAL DOS SERVIÇOS

8.1 A entrega do imóvel, com as respectivas adequações físicas do espaço, dar-se-á em até 45



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

(quarenta e cinco dias) dia corridos 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 encontra o imóvel 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 do local deverá ter aprovação prévia por escrito da LOCADOR;

9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA E DO TJCE

9.1 As obrigações das partes do contrato resultante desse termo de referência estão descritas na minuta do contrato constante no anexo VI.

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 As condutas consideradas infrações e os encargos por inadimplência serão aqueles definidos na minuta do contrato, anexo VI.

11. DA RESCISÃO CONTRATUAL

11.1. As situações passíveis de rescisão contratual encontram-se definidas na minuta do contrato, anexo VI.

12. DO REAJUSTE

12.1. O prazo de reajuste, índice a ser utilizado e demais características pertinentes estão previstas na minuta do contrato, anexo VI.

13. DO GERENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO E DO CONTRATO

13.1 O contrato será gerido e fiscalizado pela **GERÊNCIA DE ADMINISTRAÇÃO DA COMARCA DE FORTALEZA** 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.

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.



Termo de Referência

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

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. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

14.1 O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da data de assinatura.

14.2 Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da data de conclusão das intervenções físicas a serem executadas pela Locadora.

Fortaleza, 27 de setembro de 2021.

Cilene Costa dos Santos
Analista Judiciário

Patrícia Davis Chaves
Coordenadora de Compras

Naiana Ribeiro de Lemos
Gerente de Suprimentos e Logística