



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 8500598-15.2020.8.06.0000).*

CT N° 05/2020

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 por seu Presidente, Washington Luis Bezerra de Araújo, e por seu Secretário de Administração e Infraestrutura, Moisés Antônio Fernandes Monte Costa, conforme Portaria nº 237/2019, publicada no Diário da Justiça do Ceará de 07/02/2019, 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 [REDACTED]-SSP-CE, CPF n. [REDACTED] daqui por diante simplesmente denominados LOCADOR, têm, entre si, justo e acertado o presente contrato, 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.** datada de 10.01.2020, a qual passará a ser parte integrante deste Contrato, no Termo de Referência anexo único deste Instrumento, e nas disposições do art. 24, inciso X, da Lei 8.666, de 21.06.93, e suas alterações, e no parecer da Consultoria Jurídica da Presidência do TJCE, aprovado pelo Exmo. Sr. Des. Presidente em 02.03.2020.

**Cláusula Segunda - Do Objeto**



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

O Objeto deste Contrato consiste na *locação de imóvel comercial, situado na Rodovia BR 116, nº 2555, km 6, módulo 09, em Fortaleza/CE, destinado ao funcionamento do Depósito de Bens Móveis do Tribunal de Justiça 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;



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

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 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;

*Handwritten signature*



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

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***

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, o valor mensal de **RS 46.000,00** (quarenta e seis mil reais), com desconto de R\$ 1.000,00 (hum mil reais) durante o primeiro ano da avença, o que engloba as despesas de IPTU, condomínio, vigilância armada e portaria 24hs.

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

5.1.1 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.

5.1.2 O seguro de que trata o preâmbulo 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.

5.2 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

*Revisão*

*JP*



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

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.

5.2.1 Constatada a situação de irregularidade do LOCADOR, será providenciada sua 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.

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

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

5.2.4 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.

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

O valor do aluguel poderá ser 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:

04200121.02.122.211.20009.15.33903900.2.70.00.1.20

***Cláusula Oitava- Da Vigência***

8.1 O prazo de vigência do contrato será de 36 (trinta e seis) meses, contados da data de



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

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 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 rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

10.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO o ressarcirá dos prejuízos regularmente



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

comprovados que houver sofrido.

10.4 Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, o LOCATÁRIO decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará obrigado 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. Ficará 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. A fiscalização será exercida pela COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO TJCE, no interesse da Administração e não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO, inclusive perante terceiros, por quaisquer 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.

ea. ca



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

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 ultrapassem 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 61 da Lei nº 8.666/93.

***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***



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

Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza, para dirimir qualquer dúvida oriunda da execução deste Instrumento em obediência ao que dispõe a Lei N.º 8.666/93, e o art. 109, inciso I da Constituição Federal Brasileira de 1988, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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.

Fortaleza/CE, 10 de MARÇO de 2020.

*[Handwritten signature]*  
**Washington Luis Bezerra de Araújo**

**DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**

*[Handwritten signature]*  
**Moisés Antônio Fernandes Monte Costa**

**SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO E INFRAESTRUTURA DO TJCE CONTRATANTE**

*[Handwritten signature]*

**Lídia Hiluy Vieira**

**SATINVEST IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**



**TESTEMUNHAS:**

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

Reconheço a(s) firma(s) de:

*[Handwritten signatures]*  
Dou fe, Fortaleza-CE  
Em testemunho **04 MAR 2020** da verdade.





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**

---



ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

## 1. DO OBJETO

**1.1** Termo de Referência para locação de imóvel tipo galpão a fim de sediar a depósito de bens móveis 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 imóvel

**1.1.2** Quadro de anexos

ANEXO	DESCRIÇÃO
I	Especificações e Quantidades

## 2. DA JUSTIFICATIVA

**2.1** Finalidade da locação:

**2.1.1** A necessidade do objeto é explicitada pela Coordenadoria de Patrimônio do TJCE, acerca da abertura de processo para locação de um Galpão do tipo condomínio, pela necessidade de ampliação de espaço físico para armazenar de forma adequada os bens patrimoniais do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

**2.1.2** Em virtude dos programas de Reestruturação Judiciária e do Projeto + Interior, iniciados no ano de 2019 e que terão continuidade ao longo de todo o ano de 2020, os quais contemplarão a aquisição de novos bens para a substituição e modernização do mobiliário e equipamentos nas comarcas da Capital e interior, com o objetivo de tornar a estrutura das unidades judiciárias mais modernas e adequadas para permitir a prestação de serviços com maior qualidade e eficiência.

**2.2** Estrutura Atual:

**2.2.1** Atualmente todos os 7 galpões pertencentes a estrutura do Tribunal operam com a capacidade máxima para o armazenamento dos bens móveis. A falta de espaço físico nos galpões existentes geram dificuldades na logística de movimentações e remanejamentos, armazenamento de novos bens e tratativas de substituição de bens obsoletos e inservíveis.

**2.2.2** Dessa forma, será indispensável a ampliação de espaço físico, a qual se dará por meio da locação de um galpão para permitir tanto a entrada quanto o envio dos novos bens adquiridos para as comarcas, como também para abrigar o recolhimento dos bens obsoletos e inservíveis, que seguirão posteriormente para os processos de avaliação, separação e formação de lotes para leilão ou doação.

*leia -*

*l*



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

**2.2.3** Diante do exposto, a Coordenadoria de Patrimônio reitera sobre a necessidade de locação de um Galpão do tipo condomínio para uma melhor gestão patrimonial e logística dos atendimentos das demandas de reestruturação e modernização das unidades judiciárias, evitando, assim, atrasos, acúmulo e armazenamento inadequado de bens móveis, falhas no controle de distribuição e deterioração dos bens adquiridos.

**2.3** Da avaliação do imóvel:

**2.3.1** O imóvel objeto da locação tem a estrutura e dimensões físicas necessárias para o desenvolvimento das atividades, para armazenamento (25 mil bens entre mesas, cadeiras, computadores, eletros, aparelhos de ar-condicionado, etc) 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.

**2.3.2** 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.

**2.4.** Da dispensa de licitação

**2.4.1** A referida locação é formalizado com fundamento no art. 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, o qual autoriza a dispensa de licitação para a "locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípua da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia".

### **3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL A SER LOCADO**

**3.1** Área de 1.800 m<sup>2</sup>;

**3.2** Conterá, no mínimo:

**3.2.1** 1 copa;

**3.2.2** 4 banheiros;

**3.2.3** 1 depósito;

**3.2.4** 1 escritório;

**3.2.5** 1 recepção;

**3.2.6** 1 recepção;

**3.2.7** 3 locais de observação.



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

- 3.4 Docas elevadas exclusivas;
- 3.5 Pontos de tomadas elétricas;
- 3.6 Vigilância eletrônica e armada 24hs;
- 3.7 Portaria 24hs;
- 3.8 Sistema de prevenção e combate ao fogo; detectores de fumaça/calor;
- 3.9 Estacionamento externo;
- 3.10 Estacionamento interno com no mínimo três (03) vagas privativas de automóveis e duas (02) vagas para carga e descarga de caminhões.
- 3.11 O horário de funcionamento do condomínio será, preferencialmente, das 7hs às 19hs nos dias úteis.

#### **4. DAS PROPOSTAS**

4.1 Na proposta serão exigidos os seguintes dados ou documentos relativos ao imóvel, que deverão acompanhar a proposta de preço da interessada:

- a) Endereço do imóvel;
- b) Número de pavimentos;
- c) Área de expediente (total e por pavimento);
- d) Área total do imóvel;
- e) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento);
- f) Cópia autenticada do Registro de imóvel;

4.2 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.

4.3 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 8.666/93, 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;

*Handwritten signature*



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

- 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 do 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.

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 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.

## **8. DAS CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO CONTRATUAL DOS SERVIÇOS**

8.1 A entrega do imóvel dar-se-á em até 1 (um) dia útil após a assinatura do contrato, mediante assinatura do Termo de Entrega das chaves;



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

**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 armazém deverá ter aprovação prévia por escrito da LOCADOR;

## **9. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

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

**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 do imóvel 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 do imóvel;

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

**9.7** Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, 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;

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

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

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



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

**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 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;

**10.3** 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;

**10.4** Restituir o imóvel, 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 no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**10.8** Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, 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 do imóvel 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;

*10.11*

*10*



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

**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 RESCISÃO CONTRATUAL**

**12.1** AO 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 12.7 e 12.8 abaixo.

**12.2** Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

**12.3** Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, a LOCATÁRIA ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

**12.4** Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do inciso XII do artigo 78 da Lei nº 8.666, de 1993, 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



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

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:

- 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 interregno mínimo de 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, 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;

*Dieta*



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

**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. 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 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

**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 8.666, de 1993, 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 36 (trinta e seis) 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, 14 de janeiro de 2020.

Cilene Santos  
**Analista Judiciária**

Tatyana Barbosa Matias  
**Coordenadoria de Patrimônio**

Naiana Ribeiro de Lemos  
**Gerente de Suprimentos e Logística**



## Termo de Referência

### LOCAÇÃO DE GALPÃO



ESTADO DO CEARÁ  
PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
GERÊNCIA DE SUPRIMENTOS E LOGÍSTICA

### ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES E QUANTIDADES

Locação de imóvel tipo galpão a fim de sediar a depósito de bens móveis doo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO GALPÃO	TIPO	QUANT. A LOCAR
1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Área de 1.800 m<sup>2</sup>;</li><li>- Conterá, no mínimo:<ul style="list-style-type: none"><li>1 copa;</li><li>4 banheiros;</li><li>1 depósito;</li><li>1 escritório;</li><li>1 recepção;</li><li>3 locais de observação.</li></ul></li><li>- Sistema de iluminação natural e elétrica;</li><li>- Docas elevadas exclusivas;</li><li>- Pontos de tomadas elétricas;</li><li>- Vigilância eletrônica e armada 24hs;</li><li>- Portaria 24hs;</li><li>- Sistema de prevenção e combate ao fogo; detectores de fumaça/calor;</li><li>- Estacionamento externo;</li><li>- Estacionamento interno com no mínimo três (03) vagas privativas de automóveis e duas (02) vagas para carga e descarga de caminhões.</li><li>- O horário de funcionamento do condomínio será, preferencialmente, das 7hs às 19hs nos dias úteis.</li></ul>	LOCAÇÃO	01

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*