



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS  
Av. André Araújo, S/N - Bairro Aleixo - CEP 69060-000 - Manaus - AM - www.tjam.jus.br

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

#### **1- OBJETO**

**1.1** – Este Termo de Referência tem por objeto a parametrização das informações necessárias à realização de procedimento licitatório na modalidade Inexigibilidade, conforme disposto na Lei n. 8.666/93, visando a **locação de imóvel para abrigar varas e unidades de processamento judicial do Tribunal de Justiça do Amazonas**, de acordo com as condições deste Termo de Referência.

#### **2 - JUSTIFICATIVA**

**2.1** – A locação do referido imóvel visa atender a necessidade de alocação das novas varas e unidades de processamento judicial do TJ/AM, proporcionando espaço físico aos magistrados e servidores deste Tribunal, ante a ausência de espaço nos prédios existentes.

#### **3 - PRAZO DE VIGÊNCIA**

**3.1** - O prazo de vigência do contrato será de 60 (sessenta) meses, a contar da data da entrega do imóvel, após sua reforma e serviços de adequação, aceitos pelo proprietário, realizados no prazo de 60 (sessenta) dias para a conclusão, e publicado no DOU, conforme disposto na Lei n. 8.666/93.

#### **4 - LEGISLAÇÃO E NORMAS APLICÁVEIS**

**4.1** - Lei n. 8.666/93 – Lei de Licitações e Contratos Administrativos, e suas alterações;

**4.2** – Lei n. 8.245/91 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

#### **5 - CONDIÇÕES PARA CONTRATAÇÃO**

**5.1** - Estar em pleno gozo da capacidade de contratar com a Administração Pública, em conformidade com os ditames da Lei n. 8.666/93 e alterações posteriores.

**5.2** - O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

a) Área mínima de 2.000,00 m<sup>2</sup> em único imóvel concluído, ou em processo de construção;

b) Proximidade ao sistema de transporte coletivo, em avenidas principais da cidade de Manaus;

c) Possibilitar adequada acessibilidade;

d) Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;

e) Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;

f) Escadas e/ou rampas com largura igual ou superior a 1,20 m, com corrimãos instalados, sinalização e iluminação de emergência;

g) Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

h) Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;

- i) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- j) Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela LOCADORA;
- k) Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- k.1) Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador que suporte a movimentação regular dos servidores;
- l) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
- l.1) Deverá o sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- m) Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- n) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
- n.1) A instalação dos pontos lógicos, telefônicos e elétricos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;
- o) Deverá dispor, no mínimo, 02 (duas) vagas específicas devidamente sinalizadas para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE), 04 (quatro) vagas devidamente sinalizadas para idosos conforme previsto na resolução CONTRAN 303/08 e 15 (quinze) vagas exclusivas para Magistrados, calçada acessível, e demais normas municipais, permitindo o embarque e desembarque de visitantes com segurança. Possuir portões ou local de acesso a pedestres e, em seu entorno permite com segurança a correta acessibilidade de carga e descarga de materiais e equipamentos;

**5.3** - Preferencialmente, no imóvel a ser locado poderão ainda, ser observados os seguintes requisitos, como critérios de desempate:

- a) Soluções sustentáveis, como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes;
- b) Grupo gerador para áreas comuns e elevadores;
- c) Possuir maior número de vagas para veículos em estacionamento próprio para utilização pelos usuários.

**5.4** - A Proposta deverá apresentar a seguinte documentação:

- a) dados do imóvel;
- b) forma de faturamento de água e energia (informar código da concessionárias);
- c) descrição do imóvel (incluindo metragem do terreno);
- d) matrícula do IPTU;
- e) valor mensal e anual, assinada e datada pelo proponente;
- f) dados do representante legal: nome completo, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, e-mail e telefone de contato;
- g) dados bancários para recebimento do valor do aluguel.
- h) Cópia de RG e CPF do proprietário do imóvel e procuradores (se for o caso);
- i) Procuração pública, se for o caso;
- j) Declaração Negativa de Débitos da prefeitura (IPTU) e da concessionária da água e energia, se for o caso;
- k) Escritura do imóvel.

**5.5** - Os requisitos elencados acima serão avaliados pelos Setores Técnicos deste Tribunal mediante vistoria das instalações físicas do imóvel.

## **6 - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

**6.1** - O LOCATÁRIO obriga-se à:

- a) pagar pontualmente o aluguel de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;
- c) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal, mediante notificação entregue diretamente ou via postal, como prova de recebimento;
- d) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR a ocorrência de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) realizar a imediata reparação dos danos decorrentes de sua culpa exclusiva, no imóvel ou nas suas instalações;
- f) entregar, imediatamente, ao LOCADOR, os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;
- g) pagar as tarifas remuneratórias dos serviços de energia elétrica e telefonia;
- h) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;
- i) não transferir a terceiros, por qualquer forma, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso assentimento do LOCADOR;
- j) não transferir, ceder, emprestar ou sublocar a terceiros, no todo ou em parte, o imóvel objeto da locação, por qualquer forma, sem prévio assentimento por escrito do LOCADOR;
- k) designar um servidor do Tribunal de Justiça para acompanhar e fiscalizar o contrato.

## **7 - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

**7.1** - Quanto às benfeitorias a serem realizadas, para que o prédio ofereça condições mínimas de conforto, funcionalidade e segurança para abrigar as varas de justiça, o locador deverá realizar adequações no prédio, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a partir da assinatura do termo de contrato, conforme lista de benfeitorias discriminadas no Relatório Técnico para Locação;

**7.2** – Após a realização das benfeitorias descritas no item 7.1, o LOCADOR obriga-se a:

- a) Entregar ao LOCATÁRIO, a partir da vigência do presente contrato, o imóvel alugado em perfeito estado de conservação e limpo;
- b) Garantir, durante o tempo de locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) Arcar, após comunicado oficialmente pelo LOCATÁRIO, com vícios, redibitórios ou não, e defeitos anteriores à locação;
- d) Apresentar, no 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente, recibo de aluguel discriminativo da importância a ser paga, na Divisão de Contratos e Convênios do TJAM;
- e) Pagar os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), que é de sua inteira responsabilidade;
- f) Exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às obrigações a que se refere o item anterior, quando exigidos;
- g) Indenizar o LOCATÁRIO pelas benfeitorias necessárias e úteis, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR quanto àquelas e, apenas se autorizada por ele, quanto a estas, sendo garantido o exercício do direito de retenção para ambas;
- h) Permitir que o LOCATÁRIO, expirado o prazo de vigência do contrato, levante as benfeitorias voluptuárias por ele empreendidas, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;
- i) Receber as chaves e o imóvel locado, após cumprimento pelo LOCATÁRIO do item 6.1, alínea c);
- j) Manter-se em compatibilidade com as obrigações assumidas, durante toda a execução do contrato.

## **8 – DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**8.1** - A execução do contrato será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por servidores especialmente designados em ato próprio com vistas a assegurar o perfeito cumprimento do contrato.

**8.2** - Os representantes da Administração anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados.

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

**8.4** - Em caso de não conformidade, a contratada será notificada sobre as irregularidades apontadas, para as providências previstas na Lei 8.245/91, no que couber.

**8.5** - Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA.

## **9 - PREÇO**

**9.1** - O valor a ser contratado resultará da seleção da melhor proposta e, logo após, serem negociados os valores entre os contratantes tendo, antes de formalizado o contrato, uma avaliação prévia do preço de mercado, não sendo superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) mensais.

## **10 - FORMA DE PAGAMENTO E REAJUSTE**

**10.1** - O pagamento ajustado no presente contrato será efetuado por meio de ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, em até 10 (dez) dias úteis, contados da data da apresentação do recibo de aluguel à Divisão de Contratos e Convênios, encaminhado pelo LOCADOR nos termos do contrato;

**10.2** - O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou outros que venham a substituí-lo, divulgados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do contrato, limitado à 10% (dez por cento) a cada 12 (doze) meses se o índice anual for superior a este percentual.

## **11 - DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

**11.1** - As despesas com o presente Termo, no exercício em curso, correrão à conta do Programa de Trabalho \_\_\_\_\_, Elemento de Despesa \_\_\_\_\_, Fonte de Recurso \_\_\_\_\_, Unidade Orçamentária 04703 (Fundo de Modernização e Reaparelhamento do Poder Judiciário Estadual), Nota de Empenho 2022NE00 \_\_\_\_, de \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022, no valor de R\$ \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_).

## **12 - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS E PENALIDADES**

**12.1** – Em caso de inexecução total ou parcial do contrato ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, o LOCADOR estará sujeita às sanções administrativas previstas na Lei n. 8.666/1993 e penalidades estabelecidas na Lei n. 8.245/91.

## **13 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1** – As condições para rescisão e alteração do contrato estarão estabelecidas no respectivo contrato de locação de imóvel.

Manaus-AM, 29 de setembro de 2022.

Elaborado Por

Sylvia Rebeca Ribeiro Hortêncio

## Secretária de Compras, Contratos e Operações

Iano Sá e Souza de Wanderley  
Diretor da Divisão de Compras e Operações



Documento assinado eletronicamente por **Sylvia Rebeca Ribeiro Hortêncio, Secretário(a)**, em 29/09/2022, às 11:06, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **IANO SA E SOUZA DE WANDERLEY, Diretor(a)**, em 29/09/2022, às 11:06, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0729975** e o código CRC **8796F818**.