



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 dispensa de licitação**, conforme disposto no art. 24, IV, da Lei 8.666/93^[1], visando a **locação de imóvel em caráter emergencial para abrigar Fórum de Justiça**, de acordo com as condições deste Termo de Referência.

2 - JUSTIFICATIVA

2.1 – A locação do referido imóvel visa atender a necessidade de alocação temporária do Fórum de Justiça de Ipixuna (AM), proporcionando espaço físico adequado aos magistrados e servidores deste Tribunal, ante à necessidade de reforma da edificação atual, que se encontra em condições precárias oferecendo risco à saúde e integridade dos servidos, tendo em vista as infiltrações nos tetos e bolor nas paredes causando desconforto e mal cheiro nos ambiente, além de instalações sanitárias precárias.

3 - PRAZO DE VIGÊNCIA

3.1 - O prazo de vigência do contrato será de 06 (seis) meses, a contar da data da entrega do imóvel, após sua reforma e serviços de adequação, aceitos pelo proprietário, realizados no prazo de 30 (trinta) 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 100,00 m² em único imóvel concluído, ou em processo de construção;
- b) Proximidade ao sistema de transporte coletivo, em avenidas principais da cidade de Ipixuna;
- 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) Instalações apropriadas para o Sistema de climatização;
- 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;
- l) Para imóveis com mais de um pavimento, passa a ser obrigatória disponibilização de elevador que suporte a movimentação regular dos servidores;
- m) Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;

- n) Deverá o sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- o) A instalação dos pontos elétricos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;

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 expresse 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 30 (trinta) 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 a 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, data registrada no sistema,

Evelyn Guerra Xavier da Silva

Diretora de Obras e Projetos /SEINF - TJAM

Rommel Pinheiro Akel

Secretário de Infraestrutura /SEINF - TJAM

Robson Júnior Pereira Peres

Analista Judiciário - Especialidade Engenharia Civil

SEINF - TJAM

[1] Art. 24. É dispensável a licitação: IV – nos casos de emergência ou de calamidade pública, quando caracterizada urgência de atendimento de situação que possa ocasionar prejuízo ou comprometer a segurança de pessoas, obras, serviços, equipamentos e outros bens, públicos ou particulares, e somente para os bens necessários ao atendimento da situação emergencial ou calamitosa e para as parcelas de obras e serviços que possam ser concluídas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias consecutivos e ininterruptos, contados da ocorrência da emergência ou calamidade, vedada a prorrogação dos respectivos contratos;



Documento assinado eletronicamente por **ROMMEL PINHEIRO AKEL, Secretário(a)**, em 08/02/2023, às 09:43, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Robson Júnior Pereira Peres, Servidor**, em 08/02/2023, às 10:13, 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 informando o código verificador **0893892** e o código CRC **65A82259**.