



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**

### **1 DO OBJETO**

**1.1** O presente instrumento tem por objeto a locação de imóvel de uso comercial, localizado na Avenida Tefé, nº 533A, Manaus-AM, com a finalidade de abrigar setores da divisão de patrimônio do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas.

### **2 DA JUSTIFICATIVA**

**2.1** A locação do imóvel visa disponibilizar instalações físicas apropriadas e integradas, com fundamentação apresentada no Estudo Técnico Preliminar (ETP) - SEI nº 1020213

**2.2** O preço de mercado para a área do imóvel (2.388,58 m<sup>2</sup>), objeto deste Termo de Referência, tem como parâmetro o valor máximo, após o tratamento dos dados por fatores dos imóveis analisados, de R\$ 48.813,80 (quarenta e oito mil oitocentos e treze reais e oitenta centavos), conforme consta no Relatório SEI nº 1023809.

**2.3** O imóvel possui as seguintes características:

**2.3.1** Acesso principal pela Avenida Tefé, com 5 vagas de estacionamento;

**2.3.2** Possui doca com acesso lateral pela Avenida Borba;

**2.3.3** Possui acesso lateral para o depósito pela Avenida Borba;

**2.3.4** Possui pé-direito alto;

**2.3.5** Possui mezanino com capacidade de funcionamento de setores administrativos;

**2.3.6** Próximo as unidades do TJAM, ficando a 2,5 km do Fórum Henocho Reis e a 4,2 km do Edifício Arnaldo Peres e com fácil acesso.

**2.4** Em virtude do Tribunal de Justiça não possuir prédios próprios, adequados e suficientes para atender a necessidade de instalação;

### **3 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

**3.1** A locação do imóvel se fundamenta no inciso X do art. 24 da Lei 8.666/93, que dispõe sobre a dispensa de licitação para 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.

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

### **4 DO REGISTRO DE PREÇOS**

**4.1** A contratação não será regida pelo Sistema de Registro de Preços.

## 5 ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

5.1 O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

5.1.1 Área de 2.388,58 metros quadrados;

5.1.2 Imóvel situado em boa localização na cidade de Manaus com fácil interligação entre as unidades do tribunal;

5.1.3 Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo às disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;

5.1.4 Capacidade de agrupar o setor;

5.1.5 Instalações hidrossanitárias, de combate à incêndio e elétricas de acordo com o previsto na legislação;

5.1.6 Instalações com ausência de pontos de infiltração, mofo, manchas e rachaduras;

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

5.2 A Proposta deverá apresentar a seguinte documentação:

5.2.1 Dados do imóvel;

5.2.2 Forma de faturamento de água e energia (informar código da concessionárias);

5.2.3 Descrição do imóvel (incluindo metragem do terreno);

5.2.4 Matrícula do IPTU;

5.2.5 Valor mensal e anual, assinada e datada pelo proponente;

5.2.6 Dados do representante legal: nome completo, nacionalidade, estado civil, RG, CPF, e-mail e telefone de contato;

5.2.7 Dados bancários para recebimento do valor do aluguel;

5.2.8 Declaração Negativa de Débitos da prefeitura (IPTU) e da concessionária da água e energia, se for o caso;

## 6 DA CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

6.1 O objeto descrito neste Termo de Referência enquadra-se no conceito de Serviço, conforme Lei 8.666/93.

6.2 Código SIASG, conforme descrito:

Item	Código CATSER	Descrição
1	4316	Locação de imóvel de uso comercial, localizado na Avenida Tefé, Manaus-AM, no âmbito do TJAM.

## 7. DO VALOR ESTIMADO DO CONTRATO

7.1 O valor mensal da locação para o imóvel apresentado é de **R\$ 47.000,00** (quarenta e sete mil reais), conforme consta em Anexo (SEI nº 1030798)

<b>Valor mensal estimado</b>	<b>Valor anual estimado</b>
R\$ 47.000,00	R\$ 564.000,00

## **8 DA NECESSIDADE DE CONTRATO**

**8.1** Faz-se necessário a formalização de Contrato Administrativo com a empresa vencedora do certame e o TJAM a ser direcionada pela Divisão de Contratos e Convênios deste Poder Judiciário.

## **9 DO PERÍODO DE VIGÊNCIA E REAJUSTE**

**9.1** A vigência do contrato será de 12 meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei nº 8.666/93

**9.2** 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.

## **10 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR**

**10.1** Atender às normas de segurança emanadas pelo Poder Público, relacionadas à edificação objeto do contrato incluindo o sistema de combate a incêndio;

**10.2** Permitir a adaptação do layout interno visando atender as necessidades da DVPM e áreas do edifício, a fim de proporcionar o funcionamento adequado;

**10.3** Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, sendo responsável por reparar, corrigir, remover, reconstituir ou substituir, às suas expensas no total ou em parte, o objeto deste Contrato em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da comunicação expedida;

**10.4** Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

**10.5** Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;

**10.6** Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, devendo ser fornecido o protocolo junto ao órgão para celebração do contrato e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros entregue em até 90 dias;

**10.7** Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

**10.8** 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 coisa alugada;

**10.9** Incorrer nas despesas relacionadas com as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel decorrentes de vícios construtivos anteriores à locação;

**10.10** Fornecer ao LOCATÁRIO descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua vistoria para entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

**10.11** Providenciar às suas expensas, no prazo de 10 dias úteis após a assinatura do contrato, a execução da pintura do imóvel;

**10.12** Pagar os impostos e taxas - incluso IPTU, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei n.º. 8.245/91;

## **11 DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO**

**11.1** Pagar pontualmente o aluguel de acordo com as condições de preço e prazo estabelecidas no contrato;

**11.2** Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;

**11.3** 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;

**11.4** 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;

**11.5** 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;

**11.6** Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora;

**11.7** Não transferir a terceiros, por qualquer forma, no todo ou em parte, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévio e expresso assentimento do LOCADOR;

**11.8** 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;

**11.9** Designar um servidor do Tribunal de Justiça para acompanhar e fiscalizar o contrato;

## **12 DO PAGAMENTO**

**12.1** O pagamento ajustado no presente contrato será efetuado por meio de ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, até o 10º dia útil do mês, contados da data da apresentação do recibo de aluguel à Divisão de Contratos e Convênios, encaminhado pelo LOCADOR nos termos do contrato;

## **13 DA EXECUÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

**13.1** 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;

**13.2** Quaisquer exigências da fiscalização do contrato inerentes ao objeto do contrato deverão ser prontamente atendidas pela LOCADORA;

**13.3** 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.

Manaus, data registrada no sistema

**Rommel Pinheiro Akel**

Secretário de Infraestrutura /SEINF - TJAM

**Evelyn Guerra Xavier da Silva**

Diretora de Obras e Projetos/SEINF - TJAM



Documento assinado eletronicamente por **ROMMEL PINHEIRO AKEL**, **Secretário(a)**, em 11/05/2023, às 12:06, 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 **1020224** e o código CRC **281519AF**.