



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA PROCESSO Nº 201902000152515

1. DO OBJETO

- 1.1. Locação do imóvel urbano destinado a abrigar a Junta Médica e o Centro de Saúde do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.
- 1.2. Especificações do imóvel: imóvel localizado na Avenida 85, Quadra F-24, Lotes 03, 73, 75 e 79, nº 603, denominado Edifício Garavelo Center, com área construída de 2.913,38 m².

2. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 2.1. O prazo de locação do imóvel será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da entrega definitiva do imóvel, podendo ser prorrogado, a critério do **LOCATÁRIO**, pelo prazo que for necessário, e só terá validade e eficácia se realizadas, pelo **LOCADOR**, todas as adaptações e reformas indicadas no *layout* elaborado pela Diretoria de Obras do **LOCATÁRIO**.
- 2.2. A entrega definitiva se concretizará com a assinatura do *Termo de Vistoria* pelo **LOCADOR** e pelos representantes do **LOCATÁRIO**, ora designados a Diretoria Administrativa e o Diretor de Obras do Tribunal de Justiça.
- 2.3. Findo o prazo máximo estipulado no *caput* desta cláusula, sem que as partes tenham convencionado prorrogação ou renovação contratual, obriga-se o **LOCATÁRIO** a restituir o imóvel objeto deste contrato, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após a data de seu vencimento.

3. DA JUSTIFICATIVA



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

3.1. Considerando que a Junta Médica e o Centro de Saúde deste Tribunal de Justiça são unidades que compõem a estrutura organizacional da Diretoria Geral, que há necessidade de otimização dos recursos disponíveis, sejam eles humanos, financeiros e estruturais e, por fim, que há também necessidade de conferir um melhor atendimento aos jurisdicionados e servidores deste Órgão, justifica-se a presente locação pois tem-se como indispensável a instalação das unidades referidas em um espaço adequado e acessível.

4. DA ESTIMATIVA DE CUSTO E PREÇOS DE REFERÊNCIA

4.1. O preço de mercado do valor da locação será apurado pela unidade competente de órgão, por meio de pesquisa dos preços praticados no mercado com empresas do ramo de atividade.

5. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

5.1. Efetuar o pagamento do aluguel no prazo e condições previstos no presente instrumento.

5.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.

5.3. Declarar, por meio de Atestado de Conformidade, via Diretoria de Obras e previamente à vistoria de recebimento do imóvel, que as adaptações realizadas pelo **LOCADOR** estão de acordo com o *layout* apresentado, a fim de dizer que o imóvel atende às necessidades do **LOCATÁRIO**.

5.4. Realizar a vistoria para recebimento do imóvel, a fim de verificar minuciosamente seu estado, fazendo constar do *Termo de Vistoria de Recebimento* os eventuais defeitos existentes. Referida vistoria servirá de parâmetro comparativo no momento da devolução do imóvel;



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

5.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, de acordo com o *Termo de Vistoria de Recebimento*, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;

5.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

5.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;

5.8. 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**;

5.9. Providenciar, via Diretoria Administrativa, a averbação do contrato junto às matrículas dos imóveis, consignando o prazo contratual;

5.10. Arcar com os custos de energia e gás dos espaços efetivamente ocupados, desde que a cobrança seja individualizada, por meio de medidores específicos para a área em questão;

5.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. Entregar o imóvel, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato, em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta, com todas as adaptações constantes do *layout* elaborado pela Diretoria de Obras do **LOCATÁRIO**, contemplando a instalação de aparelhos de ar-condicionado, persianas, piso, divisórias, dentre outras utilidades/benfeitorias;

6.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

6.3. Realizar, juntamente com o **LOCATÁRIO**, quando da entrega do imóvel, a vistoria especificada na cláusula quarta deste instrumento;

6.4. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

6.5. Apresentar, no momento da entrega do imóvel, o Certificado de Conformidade (CERCOM), emitido pelo Corpo de Bombeiros e o “habite-se” da Prefeitura;

6.6. Providenciar o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

6.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

6.8. Promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

6.9. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU) e taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, incidentes sobre o imóvel;

6.10. Pagar o condomínio relativo ao imóvel locado;

6.11. Disponibilizar os cartões magnéticos ou instrumentos adequados para acesso às vagas de garagens que acompanham as salas locadas, quando necessário;

6.12. Delimitar, com sinalização adequada, as vagas de garagens destinadas à utilização do **LOCATÁRIO**.

6.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

6.14. Arcar com as despesas condominiais extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:

6.14.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

6.14.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

6.14.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

6.14.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

6.14.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

6.14.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

6.14.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

7. DAS BENFEITORIAS

7.1. O **LOCADOR** será notificada a realizar as benfeitorias que o imóvel locado necessitar.

7.1.1. Caso o **LOCADOR**, depois de notificada e já tendo decorrido o prazo, se recuse a realizar as benfeitorias necessárias, o **LOCATÁRIO** promoverá os reparos que se mostrarem imprescindíveis, cumprindo-se observar que:

7.1.2. O **LOCADOR** deverá indenizar o **LOCATÁRIO** pelas respectivas despesas;

7.1.3. O **LOCATÁRIO** poderá descontar dos aluguéis os valores pagos com as benfeitorias necessárias, caso a **LOCADORA** se recuse a indenizá-lo pelas mesmas.

7.2. As benfeitorias úteis que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que autorizadas por escrito pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

7.3. As benfeitorias voluptuárias que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis quando autorizadas pelo **LOCADOR**, caso contrário, poderão ser levan-



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

tadas pelo **LOCATÁRIO** ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

8.1. Fica designado como gestor do presente instrumento a Diretora Administrativa do Tribunal de Justiça, a quem cabe o acompanhamento e execução do contrato, bem como solicitação de todas as providências necessárias ao seu fiel cumprimento.

8.2. As solicitações de providências e notificações poderão ser feitas pelo gestor do contrato via correio eletrônico e qualquer alteração deste deverá ser comunicada imediatamente pelo **LOCADOR**.

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados neste instrumento, sujeitará a LOCADORA, garantida a prévia defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às penalidades de:

9.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos ao objeto da contratação;

9.1.2. Multa.

a. Moratória de até 0,1% (zero vírgula um por cento) por dia de atraso, injustificado, sobre o valor mensal da locação, e, 0,2% (zero vírgula dois por cento) por dia subsequente ao trigésimo;

b. Compensatória de 10% sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total ou parcial de obrigação assumida, podendo ser cumulada com a multa moratória, desde que o valor cumulado das penalidades não supere o valor total do contrato;



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

9.1.3. Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pelo prazo de até dois anos;

9.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o **LOCADOR** ressarcir ao **LOCATÁRIO** pelos prejuízos causados;

9.2. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções;

9.3. O Diretor-Geral, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado ao **LOCATÁRIO**, observado o princípio da proporcionalidade;

9.4. As multas devidas e/ou prejuízos causados ao **LOCATÁRIO** serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa e cobrados judicialmente.

9.5. A multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 20 (vinte) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pelo **LOCATÁRIO**.

Tatiana Rodrigues Ferreira
Diretora Administrativa