

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

TERMO DE REFERÊNCIA PROCESSO Nº 202202000320216

1. DO OBJETO

1.1. Locação de imóvel com área de 2.753,42m², visando abrigar as unidades da Diretoria Judiciária.

2. DA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Justifica-se a presente contratação, tendo em vista a necessidade de abrigar as unidades da Diretoria Judiciária que cederá o espaço atualmente já locada por este Tribunal no Edifício Lourenço Office para a transferência do 1º e 2º CEJUSC e o Cejusc Saúde, conforme sugerido pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura.
- 2.2. Importante ressaltar acerca da recomendação de que o 1º e 2º CE-JUSC e o Cejusc Saúde sejam alocadas no Térreo e as atividades de Secretaria no pavimento Mezanino.
- 2.3. Assim, a Diretoria Judiciária deverá ser realocada para outros pavimentos do mesmo edifício que estiverem disponíveis para locação, totalizando uma área aproximada de 2.600m².
- 2.4. Em relação à avaliação prévia do bem, a Diretoria Judiciária, por meio de Oficiais de Justiça Avaliadores, informou que, tomando por estimativa o estado de conservação e localização, o valor médio de mercado do metro quadrado é de R\$ 43,03 (quarenta e três reais e três centavos), para efeito de locação.



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

2.5. Por fim, resta consignar que o valor do metro quadrado proposto pela empresa Invest Goiás Imobiliária Ltda. é de R\$36,99 (trinta e seis reais e noventa e nove centavos), estando dentro valor médio de mercado.

3. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO

- 3.1. O prazo de locação do imóvel será de 18 (dezoito) 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 Engenharia e Arquitetura do LOCATÁRIO.
 - 3.2. A entrega definitiva se concretizará com a assinatura do Termo de Vistoria pelo LOCADOR e pelos representantes do LOCATÁRIO, ora designados a Diretora Administrativa e a Diretora de Engenharia e Arquitetura do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
- 3.3. 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.

4. DA CLASSIFICAÇÃO DO BEM

- 4.1. Trata-se de bem imóvel de natureza singular, tendo em vista atender todos os requisitos técnicos para a abrigar as unidades citadas no objeto.
- 4.2. Assim, sugere-se a aquisição por meio de inexigibilidade, conforme preceitua o inciso V, art. 74, da Lei Federal nº 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha"

5. DA ESTIMATIVA DE CUSTO E PREÇOS DE REFERÊNCIA

5.1. foi apurado, por meio de Laudo de Avaliação, encontrando o valor médio de mercado de R\$ 43,03 (quarenta e três reais e três centavos), para efeito de locação, compatível com o valor do metro quadrado proposto pela empresa Invest Goiás Imobiliária Ltda., de R\$36,99 (trinta e seis reais e noventa e nove centavos), totalizando R\$ 101.849,00 (cento e um mil e oitocentos e quarenta e nove reais), já inclusos condomínio e IPTU, compatível com o valor de mercado apurado por profissional competente.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- 6.1. Efetuar o pagamento do aluguel no prazo e condições previstos no presente instrumento.
- 6.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina.
- 6.3. Declarar, por meio de Atestado de Conformidade, via Diretoria de Engenharia e Arquitetura 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.
- 6.4. 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;



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- 6.5. 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;
- 6.6. Comunicar ao **LOCADOR** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 6.7. 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;
- 6.8. 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**;
- 6.9. Providenciar, via Diretoria Administrativa, a averbação do contrato junto às matrículas dos imóveis, consignando o prazo contratual;
- 6.10. 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;
- 6.11. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. 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 Engenharia e Arquitetura do **LOCATÁRIO**, contemplando a instalação de aparelhos de ar-condicionado, adaptações elétricas e lógicas, paredes para adequar ao layout, dentre outras utilidades/benfeitorias;



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- 7.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 7.3. Realizar, junto com o **LOCATÁRIO**, quando da entrega do imóvel;
- 7.4. Fornecer ao **LOCATÁRIO** recibo discriminado das importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 7.5. Apresentar, no momento da entrega do imóvel, o Certificado de Conformidade (CERCOM), emitido pelo Corpo de Bombeiros e o "habitese" da Prefeitura;
- 7.6. Providenciar o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 7.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.8. Promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício:
- 7.9. 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;
- 7.10. Pagar o condomínio relativo ao imóvel locado;
- 7.11. Disponibilizar os cartões magnéticos ou instrumentos adequados para acesso às vagas de garagens que acompanham as salas locadas, quando necessário;
- 7.12. Delimitar, com sinalização adequada, as vagas de garagens destinadas à utilização do **LOCATÁRIO**.
- 7.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;
- 7.14. Arcar com as despesas condominiais extraordinárias, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como, por exemplo:



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- 7.14.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 7.14.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- 7.14.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício:
- 7.14.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- 7.14.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- 7.14.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- 7.14.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.

8. DAS BENFEITORIAS

- 8.1. O **LOCADOR** será notificada a realizar as benfeitorias que o imóvel locado necessitar.
 - 8.1.1. 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:
 - 8.1.2. O **LOCADOR** deverá indenizar o **LOCATÁRIO** pelas respectivas despesas;
 - 8.1.3. O **LOCATÁRIO** poderá descontar dos aluguéis os valores pagos com as benfeitorias necessárias, caso a **LOCADORA** se recuse a indenizá-lo pelas mesmas.



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- 8.2. 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.
- 8.3. As benfeitorias voluptuárias que forem realizadas pelo LOCA-TÁRIO serão indenizáveis quando autorizadas pelo LOCADOR, caso contrário, poderão ser levantadas pelo LOCATÁRIO ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

9. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

- 9.1. A **LOCADOR** deverá adotar as práticas de sustentabilidade ambiental na execução do serviço, em atendimento ao art. 170 da CF/1988, ao art. 5° da Lei nº 14.133/2021, a Lei nº 12.187/2009 e art. 6° da Instrução Normativa nº 1/2010 da SLTI/MPOG, bem como do Decreto nº 7746/2012.
- 9.2. A introdução dos critérios de sustentabilidade justifica-se em face da responsabilidade objetiva da Administração no que diz respeito à promoção do bem-estar dos administrados e à preservação do meio ambiente de forma sistemática e contínua.
- 9.3. Portanto, é dever da Administração Pública zelar pelos princípios e diretrizes emanados da legislação que visam proteger o meio ambiente.

10. DA PREVENÇÃO, CONSCIENTIZAÇÃO E COMBATE AO RACISMO

- 10.1. A **LOCADOR** deverá realizar programas internos de prevenção, conscientização e combate ao racismo junto a seus colaboradores.
- 10.2. Os colaboradores da LOCADOR deverão, anualmente, participar de cursos para aprimoramento das metodologias de trabalho em prol de condutas antirracistas.



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- 10.3. A LOCADOR deverá disponibilizar canais de ouvidoria para apurar com rigidez eventuais desvios de conduta relativas à praticas racistas de seus colaboradores.
- 10.4. A LOCADOR responderá solidariamente pelos danos e responsabilidades ocasionadas ao LOCATÁRIO, inclusive à sua imagem, pelas condutas racistas de seus colaboradores.

11. DO CONTROLE E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

- 11.1. Nos termos do art. 117 da Lei n° 14.133/2021, será designado representante para acompanhar e fiscalizar a entrega dos bens, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução e determinando o que for necessário à regularização de falhas ou defeitos observados.
- 11.2. Ficam designados:
 - 11.2.1. **Gestor do Contrato**: Tatiana Rodrigues Ferreira Diretora Administrativa.
 - 11.2.2. Fiscal Administrativo: Nilvan Soares Rodrigues Diretor da Divisão de Gestão de Contratos e Convênios da Diretoria Administrativa.
 - 11.2.3. **Fiscal Técnico:** Cybelle Saad Sabino de Freitas Faria Diretora de Engenharia e Arquitetura.
- 11.3. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da **LOCADOR**, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade do **LOCATÁRIO** ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133/2021.
- 11.4. O gestor do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome dos funcionários eventualmente envolvidos, determinando o que for ne-



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

cessário à regularização das falhas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12. DO PAGAMENTO

- 12.1. O pagamento será realizado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias consecutivos, contados a partir do recebimento da Nota Fiscal, através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta-corrente indicados pelo contratado.
 - 12.1.1. Para execução do pagamento, a **LOCADOR** deverá fazer constar da nota fiscal correspondente, emitida, sem rasura, em letra bem legível em nome do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás TJGO (CNPJ nº 02.292.266/0001-80), o nome do banco, o número de sua conta bancária e a respectiva agência.
 - 12.1.2. A Nota Fiscal deverá ser emitida pela própria **LOCADOR**, obrigatoriamente com o número de inscrição no CNPJ apresentado nos documentos de habilitação e das propostas, não se admitindo Notas Fiscais emitidas com outros CNPJ, mesmo aqueles de filiais ou da matriz.
 - 12.1.3. Caso a LOCADOR emita nota fiscal eletrônica, deverá enviar os arquivos digitais em formato XML da NF-e para o Tribunal, por e-mail ou por meio de sistema específico, conforme as orientações do Gestor e/ou Fiscal do Contrato.
- 12.2. Considera-se ocorrido o recebimento da nota fiscal no momento em que o **LOCATÁRIO** atestar a execução do objeto do contrato.
- 12.3. A Nota Fiscal deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio das certidões previstas no art. 68 da Lei n° 14.133/2021 e informação do Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais (CADIN ESTADUAL).



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- 12.3.1. Os documentos referentes à regularidade fiscal deverão apresentar igualdade de CNPJ, ressalvando-se aquele que o próprio órgão emissor declara expressamente no referido documento que ele é válido para todos os estabelecimentos sede e filiais da **LOCADOR**.
- 12.4. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal ou dos documentos pertinentes à contratação, ou, ainda, circunstância que impeça a liquidação da despesa, como, por exemplo, obrigação financeira pendente, decorrente de penalidade imposta ou inadimplência, o pagamento ficará sobrestado até que a LOCADOR providencie as medidas saneadoras. Nesta hipótese, o prazo para pagamento iniciar-se-á após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus para o LOCATÁRIO.
- 12.5. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.
- 12.6. Antes de cada pagamento à **LOCADOR**, será realizada consulta às certidões de regularidade fiscal para verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas neste Termo.
 - 12.6.1. Constatando-se a situação de irregularidade da **LOCADOR**, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do **LOCA-TÁRIO**.
 - 12.6.2. Previamente à emissão de nota de empenho e a cada pagamento, o LOCATÁRIO deverá realizar consulta para identificar possível suspensão temporária de participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas.
 - 12.6.3. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o **LOCATÁRIO** comunicará aos órgãos responsáveis pela fiscalização



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

da regularidade fiscal quanto à inadimplência da **LOCADOR**, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

- 12.6.4. Persistindo a irregularidade, serão adotadas as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada à **LOCADOR** a ampla defesa e o contraditório.
- 12.6.5. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso a LOCA-DOR não regularize sua situação junto ao órgão correspondente.
 - a. Será rescindido o contrato em execução com a LOCADOR inadimplente, salvo por motivo de economicidade ou outro de interesse público de alta relevância, devidamente justificado, em qualquer caso, pela máxima autoridade do LOCATÁRIO.
- 12.7. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
 - 12.7.1. A **LOCADOR** regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.
- 12.8. Nos casos de eventual atraso de pagamento, desde que a **LOCADOR** não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo **LOCATÁRIO**, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela, é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula: EM = I x N x VP, sendo:

EM = Encargos moratórios.



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento. VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$$I = (TX)$$
 $I = (6/100)$ $I = 0,00016438$ $TX = Percentual da taxa anual = 6%$

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 13.1. Pela inexecução total ou parcial do contrato, O LOCATÁRIO poderá, garantida a defesa prévia, aplicar à LOCADOR, segundo a extensão da falta cometida, as seguintes penalidades:
 - 13.1.1. Advertência.
 - 13.1.2. Multa.
 - 13.1.3. Impedimento de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios.
 - 13.1.4. Descredenciamento do sistema de cadastramento de fornecedores.
- 13.2. O LOCATÁRIO, na quantificação da pena de multa, observará o seguinte:
 - 13.2.1. Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato/nota de empenho, em caso de descumprimento total da obrigação, inclusive no caso de recusa do adjudicatário em firmar o contrato, dentro de 10 (dez) dias contados da data de sua convocação.
 - 13.2.2. Multa de até 0,3% (zero vírgula três por cento) ao dia, até o trigésimo dia de atraso, sobre o valor da parte do fornecimento
 - 13.2.3. Multa de até 0,7% (zero vírgula sete por cento) sobre o valor da parte do fornecimento, por dia subsequente ao trigésimo.
 - 13.2.4. Multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplente do contrato/saldo remanescente do contrato/nota de empenho, em caso de descumprimento parcial da obrigação.



Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- 13.3. Sem prejuízo das multas aplicadas, poderá o LOCATÁRIO, ao seu interesse, rescindir o contrato em caso de atraso superior ao sexagésimo dia sobre o fornecimento parcial ou integral do objeto.
- 13.4. As multas serão descontadas de qualquer crédito da empresa LOCADOR. Na inexistência de créditos que respondam pelas multas, a LOCADOR deverá recolhê-las nos prazos que o LOCATÁRIO determinar ou, quando for o caso, cobrada judicialmente.
- 13.5. A penalidade de multa, que poderá ser aplicada cumulativamente com as demais sanções, e a sua cobrança, não isentará a obrigação de indenizar eventuais perdas e danos.
- 13.6. O impedimento de licitar e contratar com a União, Estados, Distrito Federal ou Municípios será graduado pelos seguintes prazos:
 - 13.6.1. 6 (seis) meses, nos casos de:
 - a. Aplicação de duas penas de advertência, no prazo de 12 (doze) meses, sem que a LOCADOR tenha adotado as medidas corretivas no prazo determinado pela Administração.
 - b. Alteração da quantidade ou qualidade da mercadoria/materiais fornecidos.
 - 13.6.2. 12 (doze) meses, no caso de retardamento imotivado da execução do objeto, do serviço, de suas parcelas ou do fornecimento de bens.
 - 13.6.3. 24 (vinte e quatro) meses, nos casos de:
 - a. Entregar como verdadeira mercadoria falsificada, adulterada, deteriorada ou danificada.
 - b. Paralisação de serviço ou do fornecimento de bens sem justa fundamentação e prévia comunicação ao LOCATÁRIO.
 - c. Praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos de licitação no âmbito da administração estadual.
 - d. Sofrer condenação definitiva por praticar, por meio doloso, fraude fiscal no recolhimento de qualquer tributo.



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Diretoria Administrativa – Assessoria de Padronização de Termos de Referência

- e. Recusar a retirada da nota de empenho ou assinatura do contrato no prazo estabelecido, sem justa causa.
- 13.7. O contrato, sem prejuízo das multas e demais cominações legais previstas, poderá ser rescindido unilateralmente, por ato formal do **LOCATÁRIO**, nos casos enumerados nos incisos I a VIII do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

Elaborado por Lillian Ferreira Leal de Moraes Couto Assessoria de Padronização de Termos de Referência

Tatiana Rodrigues Ferreira
Diretora Administrativa

$ASSINATURA(S)\;ELETR\^ONICA(S)$

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Para validar este documento informe o código 698912494214 no endereço https://proad-v2.tjgo.jus.br/proad/publico/validacaoDocumento

Nº Processo PROAD: 202303000399507 (Evento nº 63)

TATIANA RODRIGUES FERREIRA

DIRETOR(A) ADMINISTRATIVO(A) DIRETORIA ADMINISTRATIVA Assinatura CONFIRMADA em 05/07/2023 às 13:48

