

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO TOCANTINS**

Palácio da Justiça Rio Tocantins, Praça dos Girassóis, sn - Bairro Centro - CEP 77015007 - Palmas - TO - <http://www.tjto.jus.br>
Tribunal de Justiça

PROCESSO 20.0.000001404-5
INTERESSADO Diretoria de Gestão de Pessoas - DIGEP
ASSUNTO Locação de imóvel para atender o NAPsi

Projeto Básico Nº 159 / 2020 - PRESIDÊNCIA/DIGER/DIADM/DCC**Projeto Básico****1. OBJETO:**

1.1. Locação de 3 (três) salas térreas em imóvel comercial para abrigar as instalações do Núcleo de Acolhimento e Acompanhamento Psicossocial – NAPsi do Poder Judiciário do Estado do Tocantins, cujo procedimento de criação tramita através do processo administrativo - SEI 20.0.000000286-6.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Considerando que o NAPsi tem como premissa o acolhimento e a valorização de Magistrados e Servidores;

2.2. Considerando que os serviços técnicos prestados pelo Núcleo devem ocorrer em espaço terapêutico e humanizado;

2.3. Considerando a necessidade de observância aos seguintes fundamentos:

I - procura espontânea;

II - sigilo absoluto e privacidade;

III - universalidade;

IV- localização em ambiente físico distinto das atividades laborais;

V- não atuar como interlocutor de questões administrativo-institucionais.

2.4. Considerando que o Poder Judiciário do Estado do Tocantins não possui imóvel próprio para garantia do que dispõe o fundamento encartado no inciso IV, do item 2.3;

2.5. Considerando que as 3 (três) salas (n. 02, 03 e 04) localizadas no imóvel pretendido, especificado no Item 3, deste Projeto Básico, possuem ótimas condições estruturais para abrigar as instalações do NAPsi, de acordo com a manifestação acostada aos autos SEI 20.0.000001404-5, onde encontram-se anexos o Estudo Preliminar de Layout e a Proposta de Locação do Imóvel, evento nº 3033853 e 3033865, respectivamente;

2.6. Justifica-se a locação das salas contidas no imóvel descrito neste Projeto Básico por proporcionar otimização de recursos por parte deste Tribunal, oportunizar ao NAPsi o desenvolvimento de suas atividades, com maior privacidade aos Magistrados e Servidores, com arrimo nos demais elementos justificadores que compõem o Processo Administrativo 20.0.000001404-5, uma vez que atende às demandas do Poder Judiciário do Estado do Tocantins, conforme informações constantes nos autos epigrafado.

2.7. A dispensa de licitação, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei nº. 8.666/93, para a locação do referido imóvel respalda-se na escolha deste, devido à necessidade de instalação e localização para o atendimento das finalidades acima mencionadas. Igualmente, a demonstração que o valor da locação, que se pretende, é compatível com o praticado no mercado e será demonstrado no curso do processo.

3. DO BEM IMÓVEL:

3.1. Da localização do Imóvel:

3.1.1. As salas n. 02, 03 e 04 – piso térreo- objeto do presente Projeto Básico constituem o Imóvel comercial - Edifício Florença- situado na Quadra 103 Norte, Rua NO-07, Lote 44, Bairro Plano Diretor Norte, Palmas – TO, com área total edificada de 237,83m².

3.2. Das Especificações:

3.2.1. As especificações das salas n. 02, 03 e 04 encontram-se descritas no Estudo Preliminar de Layout (3033853) anexo ao SEI n. 20.0.000001404-5, que após reforma compreenderá em:

ITEM	DESCRIÇÃO
01	Sala destinada para o funcionamento da recepção do NAPsi
01	Sala para a realização de workshops e atendimento a grupos
01	Sala para funcionamento da administração do NAPsi
01	Sala destinada para o funcionamento da coordenação do NAPsi
02	Salas para os atendimentos do Serviço Social
03	Salas para os atendimentos em Psicologia
01	Sala para o atendimento em Psiquiatria
01	Sala para funcionamento da copa
01	Sala para o funcionamento do almoxarifado
01	Sala para o funcionamento do depósito
01	Sala para o funcionamento do arquivo
03	Banheiros
02	DML

4. DA CONTRATAÇÃO:

4.1. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do LOCADOR junto aos tributos federais, estaduais e municipais, bem como documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes.

4.2. Será de responsabilidade do LOCADOR a contratação de seguro do imóvel e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais entre outras coberturas que julgar pertinentes.

4.3. Caberá à Diretoria de Infraestrutura e Obras do LOCATÁRIO a realização de vistoria minuciosa para verificar as condições do imóvel entregue pelo LOCADOR.

4.4. O LOCADOR autoriza o LOCATÁRIO a transferir, junto às concessionárias de serviços públicos, durante a vigência deste Instrumento, a titularidade das contas de água e energia elétrica, durante o período em que o mesmo estiver utilizando o imóvel locado. Após a vigência contratual, o LOCADOR deverá providenciar de

imediatamente a retirada das contas do nome do LOCATÁRIO, ficando este isento de quaisquer responsabilidades, salvo os referentes ao período de locação.

4.5. O LOCADOR poderá solicitar a qualquer tempo as cópias dos comprovantes de pagamentos realizados às concessionárias de serviços públicos para verificação, com o que, desde já, concorda o LOCATÁRIO.

4.6. Fica vedada a cessão da locação, sublocação ou o empréstimo do imóvel locado, a qualquer título, seja no todo ou em parte, sem que haja a prévia anuência, por escrito, do LOCADOR.

5. DA TITULARIDADE DO IMÓVEL

5.1. Se no decorrer da vigência do contrato ocorrer alteração na titularidade do imóvel descrito no item 3, deste Projeto Básico, será resolvido via termo aditivo, sem prejuízo da continuidade da locação.

6. DO VALOR

6.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 8.080,00 (oito mil e oitenta reais).

6.2. O valor mensal da taxa de condomínio é de R\$ 975,00 (novecentos e setenta e cinco reais), sendo R\$ 325,00 (trezentos e vinte e cinco reais) por sala.

6.3. O valor mensal da contratação é de R\$ 9.055,00 (nove mil e cinquenta e cinco reais), perfazendo o valor global de R\$ 434.640,00 (quatrocentos e trinta e quatro mil seiscentos e quarenta reais), pelo período de 48 (quarenta e oito) meses.

7. DO PAGAMENTO:

7.1. O pagamento do aluguel e da taxa de condomínio terá início a partir de 30º (trigésimo) dia, contado da data da assinatura do contrato.

7.1.1. O período de 30 (trinta) dias acima refere-se ao prazo ofertado pelo LOCADOR para que o LOCATÁRIO promova as adequações que julgar necessárias para utilização do imóvel.

7.2. O LOCATÁRIO efetuará o pagamento mensal do aluguel e da taxa de condomínio em até 10 (dez) dias do mês subsequente ao vencido, contados do protocolo do recibo na Divisão de Contratos Convênios.

7.3. O LOCADOR expedirá recibo, comprovando que recebeu do LOCATÁRIO o valor referente ao período descrito no recibo.

7.4. O atesto do gestor do contrato no recibo é condição indispensável para o pagamento.

7.5. O gestor do contrato reserva-se o direito de não atestar o recibo para o pagamento se os dados constantes estiverem em desacordo com os dados do LOCADOR, assim como apresentem incorreções nos valores ou período de locação.

7.6. O recibo, apresentado em desacordo com o estabelecido na nota de empenho/contrato ou quando observada qualquer circunstância que desaconselhe o pagamento, será devolvido ao LOCADOR e, nesse caso, o prazo previsto no item 7.2, será interrompido. A contagem do prazo previsto para pagamento será iniciada a partir da respectiva regularização.

7.7. Ocorrendo atraso no pagamento, desde que tenha concorrido de alguma forma o LOCADOR, haverá incidência de atualização monetária sobre o valor devido, pela variação acumulada do índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna (IGP-DI), coluna 2, publicado pela FGV, ocorrida entre a data final prevista para o pagamento e a data de sua efetiva realização.

7.8. Todos os atos inerentes ao presente processo obedecerão às regras concernentes ao Sistema Eletrônico de Informações - SEI do LOCATÁRIO.

8. DO REAJUSTE DO ALUGUEL:

8.1. O valor da locação poderá ser reajustado, a cada 12 (doze) meses, de acordo com o índice IGP-M do período ou outro que vier a ser estipulado por lei, mediante solicitação formal por parte do LOCADOR, desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, para o primeiro reajuste, assim como os subsequentes.

8.2. O valor da taxa de condomínio poderá ser reajustada desde que seja observado o interregno mínimo de 1 (um) ano, devendo o LOCADOR comprovar o efetivo reajuste pela administradora do condomínio.

8.3. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste do aluguel ou da taxa de condomínio, antes da próxima data base, ocorrerá a preclusão do direito, e nova solicitação só poderá ser pleiteada após o decurso de novo interregno mínimo de 1 (um) ano, contado na forma prevista neste Projeto Básico e no contrato.

9. DO IPTU:

9.1. Nos termos do art. 22, inciso VIII da Lei nº. 8.245/91, o LOCADOR será obrigado ao pagamento do Imposto Predial Territorial urbano (IPTU), bem como as demais taxas de serviços públicos.

10. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR E LOCATÁRIO:

10.1. O LOCADOR obriga-se a:

10.1.1. Entregar ao LOCATÁRIO o imóvel de modo a servir ao uso a que se destina, em estrita observância à sua proposta, inclusive com Habite-se, mediante Termo de Vistoria realizada pelo LOCADOR e LOCATÁRIO em que ambos subscrevem;

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

10.1.3. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;

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

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

10.1.6. Manter durante a locação a forma e o destino do imóvel, estando obrigada a realizar as reformas necessárias na estrutura física do mesmo, caso apresente defeito por força do desgaste natural, tais como: reparos nas instalações elétricas e hidráulicas, manutenção da qualidade do reboco das paredes, infiltrações e outras decorrentes da mesma origem;

10.1.7. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, bem como os que surgirem na execução do contrato decorrentes de situação anterior;

10.1.8. Manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para locação do imóvel;

10.1.9. Entregar o imóvel com a rede Hidro Sanitária e estrutura de Prevenção e Combate a Incêndio em pleno funcionamento e aprovado pelo Corpo de Bombeiros;

10.1.10. Responsabilizar-se pela garantia e manutenção das esquadrias, devendo realizar os reparos quando necessário;

10.1.11. Entregar o imóvel com todas as ligações de água, esgoto e energia elétrica devidamente regularizadas junto às concessionárias de serviços públicos para que o LOCATÁRIO proceda à alteração da titularidade;

10.1.12. Entregar as instalações elétricas de modo a suportar a demanda de carga prevista no *layout*/projeto a ser apresentado pelo LOCATÁRIO, a qual deverá estar ligada no(s) quadro(s) de distribuição do imóvel.

10.2. O LOCATÁRIO obriga-se a:

10.2.1. Pagar o aluguel no prazo contratado;

10.2.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse, mantendo durante a locação a forma e o destino do imóvel, sempre de acordo com a legislação vigente;

10.2.3. Realizar vistoria do imóvel, por ocasião da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

10.2.4. Levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

10.2.5. Realizar, as suas expensas, a imediata reparação dos danos ao seu encargo, verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, visitantes ou prepostos;

10.2.6. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR;

10.2.7. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao LOCATÁRIO;

10.2.8. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebe, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal, com base Termo de vistoria;

10.2.9. No caso de descumprimento pelo LOCADOR das obrigações estabelecidas no item 10.1, da Cláusula Décima, e decorridos 15 (quinze) dias da notificação por parte do LOCATÁRIO, este determinará a feitura dos reparos, vindo o respectivo custo a ser abatido no valor do aluguel, bem como a suspensão dos pagamentos dos valores pactuados até a conclusão dos reparos;

10.2.10. O LOCATÁRIO obriga-se, a partir do início da vigência da locação, satisfazer a todas as exigências do Poder Público a que der causa.

10.2.11. Será de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, necessários ao exercício de suas atividades, ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como o pagamento de todos os tributos e taxas decorrentes do exercício de suas atividades.

11. DA PREFERÊNCIA

11.1. O LOCATÁRIO se compromete no caso do imóvel ser colocado à venda, a estipular um horário das 8 às 11 horas e das 13 às 18 horas, de segunda a sexta-feira, exceto feriados, a visita dos interessados, assegurando ao LOCATÁRIO o direito de preferência na compra e em igualdade de condições, conforme preceitua a Lei nº. 8.245/91.

12. DA ENTREGA DO IMÓVEL:

12.1. O LOCATÁRIO se compromete a restituir o imóvel no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações do seu uso normal, ou, no caso de concordância do LOCADOR, indenizá-los-á, no valor correspondente ao preço da reforma, comprovado, se possível, mediante 3 (três) orçamentos do respectivo serviço, previamente

aprovado pela Diretoria de Obras do LOCATÁRIO, ou, não havendo a possibilidade de obtenção dos 3 (três) orçamentos, tal comprovação se dará com base em planilha orçamentária elaborada pela citada Diretoria.

13. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO:

13.1. Sem prejuízo da plena responsabilidade do LOCADOR, a gestão, a fiscalização do contrato e o atesto do recibo de aluguel serão exercidas por servidor a ser designado pelo Diretor Geral do Tribunal de Justiça, por meio de portaria, para acompanhar a verificação e análise das especificações das condições do imóvel para que o LOCADOR cumpra todas as condições estabelecidas.

13.2. A gestão documental, juntada de recibo mensal aos autos, encaminhamento à Diretoria Financeira para pagamento, assim como, os procedimentos de reajustes serão realizadas pela Divisão de Contratos e Convênios do Tribunal de Justiça.

14. VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO DO CONTRATO:

14.1. O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser prorrogado caso haja interesse das Partes.

14.2. Toda prorrogação contratual será precedida da comprovação da vantajosidade da medida para a Administração, inclusive mediante a realização de pesquisas de preços de mercado, avaliação do imóvel ou de preços contratados por outros órgãos e entidades da Administração Pública.

14.3. Caso qualquer das partes não tiver interesse na continuidade da locação terá de manifestar sua intenção formalmente à outra parte com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

15. DAS BENFEITORIAS:

15.1. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

15.2. O **LOCATÁRIO** fica desde já autorizado a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, por sua conta e riscos exclusivos, e desde que não afetem a estrutura e solidez do imóvel.

15.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

16. DA VISTORIA:

16.1. O LOCATÁRIO autoriza o LOCADOR a proceder, mediante prévia combinação de data e horário, vistoria nas dependências do imóvel locado, a fim de constatar e verificar o exato cumprimento do contrato.

17. DA RESCISÃO CONTRATUAL:

17.1. Constituem motivos para a rescisão do presente locação as hipóteses previstas no art. 77 e nos incisos I a XVIII do art. 78 da Lei nº. 8.666/93.

17.2. A rescisão contratual, precedida da devida autorização do LOCATÁRIO, na forma escrita e fundamentada, poderá ser:

17.2.1. Formalizada através de ato unilateral do LOCATÁRIO, na ocorrência dos motivos previstos nesta Cláusula;

17.2.2. Amigável, por acordo das partes, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO, mediante termo cabível; e

17.2.3. Judicial, nos termos da legislação.

17.3. Em caso de rescisão por culpa do LOCADOR, estes ficarão sujeitos à imposição das penalidades constantes na Cláusula Décima Oitava deste Instrumento, sem prejuízo das medidas legais cabíveis, por perdas e danos.

18. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

18.1. Nos termos do art. 87 da Lei nº. 8.666/93, pela inexecução total ou parcial das condições estabelecidas neste Instrumento, o Poder Judiciário do Estado do Tocantins poderá, garantida a prévia defesa do LOCADOR, que deverá ser apresentada no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da sua notificação, aplicar, sem prejuízo das responsabilidades penal e civil, as seguintes sanções:

- a) Advertência, por escrito, quando o LOCADOR deixar de atender quaisquer indicações aqui constantes;
- b) Multa compensatória/indenizatória no percentual de 5% (cinco por cento) calculado sobre o valor contratado;
- c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Poder Judiciário do Estado do Tocantins, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

e

d) 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 o LOCATÁRIO pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

18.2. Na hipótese de atraso no cumprimento de quaisquer obrigações assumidas pelo LOCADOR, a este será aplicado multa moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor do contrato, por dia de atraso, limitada a 10% (dez por cento) do valor inadimplido.

18.3. O valor da multa aplicada, tanto compensatória quanto moratória, deverá ser recolhido ao Fundo Especial de Modernização e Aprimoramento do Poder Judiciário - Funjuris, dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis após a respectiva notificação.

18.4. Caso não seja paga no prazo previsto no subitem anterior, a multa será descontada por ocasião do pagamento posterior a ser efetuado pelo Poder Judiciário do Estado do Tocantins ou cobrada judicialmente.

18.5. Além das penalidades citadas, o LOCADOR ficará sujeito, ainda, no que couber às demais penalidades referidas no Capítulo IV da Lei nº. 8.666/93.

Barbara Kristine Alvares de Moura Carvalho Camargo
Chefe da Junta Médica Oficial do Poder Judiciário



Documento assinado eletronicamente por **Barbara Kristine Alvares de Moura Carvalho Camargo, Chefe da Junta Médica do Poder Judiciário**, em 12/08/2020, às 09:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no link <http://sei.tjto.jus.br/verifica/> informando o código verificador **3286179** e o código CRC **E9B555D9**.

