

**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 21.0.000007751-5
INTERESSADO Corregedoria Geral de Justiça
ASSUNTO Locação de imóvel para atender a Corregedoria Geral de Justiça

Projeto Básico Nº 142 / 2021 - PRESIDÊNCIA/DIGER/DIADM/DCC**1. OBJETO:**

1.1. Locação do imóvel urbano comercial, para abrigar a Corregedoria Geral de Justiça, localizado na ACNO 11, Rua NO 7, Conjunto 01, Lote 41, Plano Diretor Norte, Palmas -TO, com área total construída de 1.718,69 m², e do imóvel vizinho, localizado na Quadra ACNO 11, Conjunto 01, Rua NO 07, nº 39, com área total de 640,00 m², sendo 249,26 m² de área coberta para servir de estacionamento privativo da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Tocantins, área total da locação 2.358,69 m².

2. JUSTIFICATIVA

Considerando que o Poder Judiciário do Estado do Tocantins não possui imóvel próprio com capacidade para abrigar as instalações Corregedoria Geral de Justiça;

Considerando que o imóvel pretendido, especificado no Item 3 deste Projeto Básico já esta locado a este Tribunal;

Considerando que o imóvel possui ótima localização, conforme demonstrado 3714172,

Considerando que consta nos autos manifestação favorável, evento 3604247, do Chefe de Gabinete da Corregedoria Geral da Justiça quanto à continuidade da locação do imóvel.

Justifica-se a locação do imóvel descrito neste Projeto para propiciar a Corregedoria Geral de Justiça espaço físico para continuidade de suas atividades jurisdicionais e cumprimento de sua missão institucional. *“Orientar e controlar as atividades das diretorias-gerais, assim como fiscalizar as demais unidades, contribuindo para a efetividade da prestação jurisdicional”.*

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 IMÓVEL EDIFICADO:**3.1. Da localização do Imóvel:**

3.1.1. ACNO 11, Rua NO 7, Conjunto 01, Lote 41, Plano Diretor Norte, Palmas -TO.

3.2. Área construída:

3.2.1. Área total construída de 1.718,69 m².

3.3. Das Especificações do imóvel edificado:**3.1.1. Área construída pavimento térreo = 509,29 m², contendo:**

- Área para recepção;
- Elevador com capacidade para até 8 (oito) passageiros;
- 6 (seis) banheiros, sendo um deles adaptados para cadeirantes;
- Fossos para instalação de ar condicionado split;
- Copa; e
- Escada de acesso aos demais pavimentos.

3.1.2. Área Construída 1º pavimento = 604,70 m², contendo:

- Área para recepção;
- Elevador com capacidade para até 8 (oito) passageiros;
- 4 (quatro) banheiros coletivos (Masc. / Fem.) adaptados para cadeirantes;
- 2 (dois) Fossos para instalação de ar condicionado split; e
- Escada de acesso aos demais pavimentos.

3.1.3. Área construída 2º pavimento = 604,70 m, contendo:

- Área para recepção;
- Elevador com capacidade para até 8 (oito) passageiros;
- 7 (sete) banheiros individuais;
- 2 (dois) Fossos para instalação de ar condicionado split; e
- Escada de acesso aos demais pavimentos.

3.4. DO IMÓVEL TERRENO:**3.4.1. Da localização do Imóvel:**

3.4.1. Quadra ACNO 11, Conjunto 01, Rua NO 7, nº 39, Palmas -TO.

3.4. Área total terreno:

3.4.1. Área total de 640,00 m².

3.4.2. Área total construída:

3.4.2.1. 249,26 m² de área coberta para servir de estacionamento privativo.

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

4.4. 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.

4.5. 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. DA VIGÊNCIA DO CONTRATO E DO VALOR

6.1. Da vigência do contrato:

6.1.1. O prazo de vigência do contrato a ser firmado será de 60 (sessenta) meses, contados a partir de 13 de julho de 2021, podendo ser prorrogado por sucessivos períodos por interesse das partes:

6.1.1.2. Toda prorrogação do contrato 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.

6.1.2. Caso qualquer dos contratantes não tiver interesse na continuidade do presente contrato terá de manifestar sua intenção formalmente à outra parte com antecedência de 90 (noventa) dias;

6.1.3. Fica assegurado ao LOCATÁRIO o direito de rescindir o contrato de locação, antecipadamente, antes do fim da vigência de 60 (sessenta) meses, sem quaisquer ônus adicionais, além daqueles previstos no instrumento contratual:

6.1.3.1. O LOCATÁRIO comunicará ao LOCADOR o interesse da rescisão antecipada do contrato com antecedência de 60 (sessenta) dias.

6.2. Do valor:

6.2.1. O valor mensal do aluguel é de R\$ 54.560,70 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e sessenta reais e setenta centavos), perfazendo o valor global de R\$ 3.273.642,00 (três milhões, duzentos e setenta e três mil seiscentos e quarenta e dois reais) pelo período de 60 (sessenta) meses.

7. DO PAGAMENTO:

7.1. 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.

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

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

7.4. 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.

7.5. 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 7.1, será interrompido. A contagem do prazo previsto para pagamento será iniciada a partir da respectiva regularização.

7.6. 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.

7.6. 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 Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA 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. Caso o LOCADOR não solicite o reajuste do aluguel, 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;

10.1.2. 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;

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

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

10.1.5. 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, manutenção na qualidade da cobertura do imóvel (retirada de goteiras), infiltrações, assim como a manutenção preventiva corretiva com a substituição de peças necessárias para o bom funcionamento do elevador, e outras decorrentes da mesma origem.

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

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

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

10.1.9. 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;

10.1.10. Autorizar o LOCATÁRIO a transferir, junto às empresas competentes, a titularidade das contas de água e energia elétrica em nome do Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins, durante o período em que o mesmo estiver utilizando o imóvel locado. Após a vigência contratual, o LOCADOR deverá providenciar de imediato a retirada das contas do nome do LOCATÁRIO, ficando este isento de quaisquer responsabilidades, salvo os referentes ao período de locação.

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. 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;

10.2.4. 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;

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

10.2.6. 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;

10.2.7. 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;

10.2.8. Responsabilizar-se pelas despesas com o pagamento do consumo de energia elétrica, água e telefonia;

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 visitação 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.

12.2. Ficam sub rogadas as condições do estado inicial do imóvel ao Termo de recebimento evento 0114329 e Laudo Técnico evento 0114329, processo 12.0.000053413-5.

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 pelo(a) Chefe do Gabinete da Corregedoria Geral de Justiça, 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.

19. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

18.1. Caberá ao LOCATÁRIO providenciar, no prazo legal, a publicação resumida do instrumento do instrumento contratual, apostilamentos e de seus aditamentos, no Diário da Justiça Eletrônico - DJE, de conformidade com o artigo 61, § único da Lei nº 8.666/93.





A autenticidade do documento pode ser conferida no link <http://sei.tjto.jus.br/verifica/> informando o código verificador **3707505** e o código CRC **9E92BE1A**.
