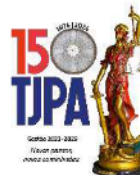




PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça
do Estado do Pará



TERMO DE REFERÊNCIA

DIV. BENS PATRIMONIAIS

Nº 02 – VERSÃO 01

Objeto:

**Contratação para Locação de Imóvel para abrigar o
Termo Judiciário de Magalhães Barata
TJPA-PRO-2025/00422**



MANUAL DAS
CONTRATAÇÕES

PLANO ANUAL
DE
CONTRATAÇÕES

TRIBUNAL DE
JUSTIÇA DO
ESTADO DO
PARÁ



INSTRUÇÃO
NORMATIVA
Nº 001 / 2023 TJPA

FASE DE
PLANEJAMENTO
DA
CONTRATAÇÃO



INSTRUÇÃO
NORMATIVA
Nº 002 / 2024 TJPA

FASE DE
SELEÇÃO DO
FORNECEDOR



TJPA-PRO-2025-00422V01



1. DEFINIÇÃO E NATUREZA DO OBJETO – art. 30, §1º, inciso I da IN nº 01/2023

1.1. Da definição

Contratação para locação de imóvel não residencial urbano, localizado na Av. Central, s/nº, Centro, em Magalhães Barata/PA, a fim de abrigar a sede do Termo Judiciário.

1.2. Da natureza

A natureza do objeto consiste na contratação de serviço de locação de imóvel, caracterizando-se como uma despesa de natureza continuada, destinada a suprir as exigências relativas ao espaço físico necessário para assegurar o pleno funcionamento do Termo Judiciário de Magalhães Barata-PA.

1.3. O objeto é especificado como bem "de luxo"? - Portaria nº 2.029/2023-GP (TJPA)

Não

Sim

Justificativa:

A locação do imóvel destinado a abrigar a sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata-PA não se enquadra na categoria de bem de luxo, uma vez que sua utilização se restringe a finalidades institucionais essenciais, assegurando condições adequadas para o desempenho das atividades laborais e o atendimento ao público. A escolha do imóvel será realizada com base em critérios de funcionalidade, acessibilidade e economicidade, em estrita observância à Lei nº 14.133/2021 e às normativas internas do TJPA, sem qualquer característica de ostentação ou excesso.

2. INDICAÇÃO DAS QUANTIDADES - art. 30, §1º, inciso II da IN nº 01/2023

Item	CATMAT / CATSERV	Descrição Quantidade	Unidade de Medida	Quantidade
01	33903615	Locação de imóvel	UN	01

3. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO - art. 30, §1º, inciso III da IN nº 01/2023

3.1. Fundamentação:

A locação do imóvel destinado ao funcionamento do Termo Judiciário de Magalhães Barata-PA revela-se imprescindível para garantir a continuidade e a eficiência das atividades jurisdicionais, atendendo tanto às demandas da população quanto às necessidades institucionais do Tribunal de Justiça do Estado do Pará. A contratação fundamenta-se no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, observando integralmente os requisitos estabelecidos no §5º do referido dispositivo legal.



Preliminarmente, procedeu-se à verificação da existência de imóveis públicos desocupados e disponíveis que pudessem atender ao objeto da contratação. Nesse processo, identificou-se a existência de um terreno não edificado pertencente ao Tribunal de Justiça do Pará. Contudo, constatou-se que referido imóvel não dispõe da infraestrutura mínima necessária para sediar o Termo Judiciário de Magalhães Barata, uma vez que não há qualquer edificação construída no local.

A escolha do imóvel a ser locado é justificada por sua singularidade e vantagem para a Administração, considerando que já é utilizado, sendo objeto do contrato vigente n.º 009/2018-TJPA, e encontra-se integralmente adequado às necessidades específicas do TJPA. O referido imóvel dispõe de infraestrutura compatível com as exigências institucionais, contemplando acessibilidade, segurança, climatização e espaço suficiente para o atendimento ao público e para o desempenho das atividades dos servidores. Além disso, sua localização em área central do município de Magalhães Barata/PA, especificamente na Rodovia PA-395, principal via de acesso ao município, favorece a acessibilidade dos jurisdicionados e promove maior eficiência administrativa.

Outro ponto relevante é que o imóvel foi previamente vistoriado e aprovado pela Secretaria de Arquitetura e Engenharia do TJPA, não havendo necessidade de novos investimentos em adaptações ou ajustes estruturais. Essa condição elimina custos adicionais e assegura a manutenção ininterrupta das atividades judiciais.

A avaliação prévia realizada por profissional capacitado demonstrou que o valor da locação é compatível com os preços praticados no mercado, correspondendo a 1% do valor total do imóvel, conforme determina o §5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021. Tal precificação evidencia a adequação econômica da contratação, garantindo a vantajosidade e a eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Dessa forma, a locação do referido imóvel atende integralmente aos requisitos legais, técnicos e institucionais, representando a solução mais eficiente e economicamente viável para assegurar a continuidade das atividades do Termo Judiciário de Magalhães Barata-PA.

3.2. O objeto da contratação está previsto no Plano Anual de Contratações 2025, conforme detalhamento a seguir:

ID PAC no PNCP:	Data de publicação no PNCP:	Código da contratação no PAC:	Classe/Grupo:
NE	NE	SEADM35A25	NE



4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO - art. 30, §1º, inciso IV da IN nº 01/2023

A solução consiste na locação de imóvel para abrigar a sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata/PA, considerando todas as etapas do ciclo de vida da contratação, desde a seleção do imóvel até a gestão e encerramento do contrato.

O imóvel será locado com base em critérios técnicos e legais, incluindo acessibilidade, segurança, localização estratégica e infraestrutura adequada para atender às atividades judiciais. A solução prevê a continuidade das operações do Termo no mesmo imóvel atualmente utilizado, que já foi adaptado às necessidades do Tribunal de Justiça do Estado do Pará e previamente aprovado pela Secretaria de Arquitetura e Engenharia do TJPA.

Durante o período contratual, serão realizadas manutenções regulares e preventivas no imóvel, conforme definido no contrato, garantindo a preservação de suas condições físicas e a segurança para o público e servidores. As responsabilidades de manutenção serão distribuídas entre locador e locatário, conforme legislação e cláusulas contratuais, assegurando o bom funcionamento do espaço.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO - art. 30, §1º, inciso V da IN nº 01/2023

O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos, considerando as necessidades operacionais da citada Unidade Judiciária e a legislação vigente:

1. **Localização e Acessibilidade:**
 - Situar-se em área central de Magalhães Barata/PA, de fácil acesso ao público e servidores;
 - Estar localizado em região atendida por transporte público regular;
 - Estar localizado em área segura e silenciosa;
2. **Infraestrutura:**
 - Área construída suficiente para comportar as atividades do Juizado, incluindo salas de audiências, atendimento ao público, setor administrativo e áreas de suporte (sanitários, copa e depósitos);
 - Ambientes climatizados, com instalação elétrica e hidráulica em condições de uso imediato;
 - Boa iluminação natural e artificial, com condições adequadas de ventilação.
3. **Segurança:**



- Localizado em área segura, com baixo índice de criminalidade, conforme análise da Coordenadoria Militar do TJPA e informações de órgãos de segurança pública;
 - Possuir portas, janelas e fechaduras em bom estado de conservação e que garantam a segurança dos usuários.
- 4. Estado de Conservação:**
- Imóvel em bom estado estrutural e funcional, com paredes, pisos, teto e instalações em condições de uso imediato;
 - Ausência de vícios ocultos que comprometam o uso do imóvel ou impliquem necessidade de reparos significativos.
- 5. Conformidade Documental:**
- Imóvel com documentação regular, incluindo matrícula atualizada e certidões negativas de ônus e débitos;
 - Inexistência de pendências do locador junto a Receita Federal, Estadual e Municipal, bem como, junto ao Banco Nacional de Devedores do Tribunal Superior do Trabalho;
 - Certificação de inexistência de pendências legais, judiciais e/ou administrativas que impeçam sua locação.
- 6. Adequação ao Uso Institucional:**
- O imóvel deve ser compatível com o funcionamento de uma unidade judicial, já estando adaptado às necessidades do TJPA.
- 7. Manutenção:**
- Responsabilidade do locador por manutenções estruturais (telhado, instalações hidráulicas e elétricas) previstas no contrato;
 - Compromisso de reparos eventuais realizados em prazo hábil, conforme necessidade identificada.
- 8. Compatibilidade de Preços:**
- Valor da locação compatível com os preços praticados no mercado local, limitado a 1% do valor de avaliação do imóvel.

5.1. Da subcontratação – art. 54, da IN nº 02/2024

- Não será admitida a subcontratação.

6. MATRIZ DE RISCOS - art. 30, §1º, inciso VI da IN nº 01/2023

- Não se aplica.



7. ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO E/OU SERVIÇO - art. 30, §1º, inciso VII da IN nº 01/2023

7.1. Catálogo eletrônico de padronização

- Sim
 Não

Justificativa: O TJPA ainda não possui catálogo de padronização.

7.2. Especificação

Locação de imóvel destinado a abrigar a sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata/PA, devendo possuir os seguintes serviços disponíveis e instalados:

- Energia elétrica;
- Fornecimento de água potável;
- Serviço de esgoto pluvial (água de chuvas);
- Fossa e sumidouro ou serviço de esgoto sanitário;
- Vedação e proteção adequada dos ambientes internos contra intempéries (calor excessivo, água, poeira e umidade, mofo e bolor);
- Sistema elétrico em condições adequadas ao uso, sem degradações, vazamento de corrente e nem superaquecimentos;
- Sistema de água fria do imóvel sem vazamentos e funcionando em todos os pontos de serviço;

8. INDICAÇÃO DO LOCAL DA ENTREGA DO IMÓVEL, E DAS REGRAS PARA RECEBIMENTOS PROVISÓRIO E DEFINITIVO – art. 30, §1º, inciso VIII da IN nº 01/2023

8.1 Condições da entrega do imóvel

- Vistoria Inicial: Antes da formalização da entrega do imóvel, deverá ser realizada uma vistoria minuciosa para registrar detalhadamente seu estado de conservação, abrangendo a verificação de todas as instalações, equipamentos e demais condições estruturais do edifício. Esse procedimento deverá ser devidamente documentado por meio de registros fotográficos, garantindo a fiel caracterização do bem;
- Termo de Vistoria: Um termo de vistoria deve ser elaborado, detalhando todas as condições do imóvel no momento da entrega. Este documento deve ser assinado por representantes de ambas as partes;



- Conformidade com o Contrato: O imóvel deverá atender rigorosamente às especificações estabelecidas no contrato firmado entre as partes. Qualquer divergência identificada deverá ser sanada previamente à entrega definitiva, garantindo o cumprimento integral das obrigações pactuadas;
- Reparos Necessários: Qualquer reparo necessário identificado durante a vistoria inicial deve ser realizado pelo locador antes da entrega do imóvel;
- Documentação Completa: Toda a documentação pertinente, incluindo o contrato de locação, o termo de vistoria e demais registros essenciais, deverá estar completa, devidamente assinada e disponível para conferência no ato da entrega;
- Entrega das Chaves: A entrega das chaves deve ser formalizada mediante a assinatura de um termo específico, no qual será expressamente declarado que o imóvel foi entregue nas condições previamente acordadas e em conformidade com o contrato;
- Responsabilidade pela entrega: O imóvel deverá ser entregue pelo proprietário ou por representante legal, a um servidor do TJPA devidamente autorizado;
- Devolução do imóvel: Da mesma forma, a devolução do imóvel ao locador deverá ocorrer em condições idênticas às da entrega, garantindo a manutenção de seu estado original e o cumprimento das obrigações contratuais.

8.2. Local de entrega do imóvel

- Av. Central, s/nº, Centro, município de Magalhães Barata/PA - 68722-970

8.3. Condições de recebimento

- **Recebimento provisório:**
 - Deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias, a contar da assinatura do contrato;
 - Transferência da Posse: O recebimento provisório consiste na simples transferência da posse do imóvel para a Administração Pública.
- **Recebimento definitivo:**
 - Prazo de Observação: Após o recebimento provisório, há um prazo de observação de 15 (dias) dias, durante o qual a Administração Pública deve verificar a adequação do imóvel às exigências contratuais.
 - Vistoria Final: Uma vistoria final deve ser realizada para confirmar que o imóvel atende a todas as especificações e está em condições adequadas para uso; a cargo de servidor ou equipe destacado(a) pela SEA/TJPA (Secretaria de Engenharia e Arquitetura do TJPA);



- Termo Circunstanciado Final: Após a vistoria e a confirmação da conformidade, um termo circunstanciado definitivo deve ser assinado pelas partes, formalizando o recebimento definitivo do imóvel.

9. GARANTIA E MANUTENÇÃO - art. 30, §1º, inciso IX da IN nº 01/2023

9.1. Da garantia:

Não se aplica.

9.2. Manutenção:

- a) Responsabilidade do Locador: O locador é responsável pela manutenção estrutural do imóvel, incluindo reparos em telhados, paredes, pisos, instalações elétricas e hidráulicas;
- b) Responsabilidade do Locatário: O locatário (ente público) deve cuidar da manutenção cotidiana e reparos menores, garantindo que o imóvel seja mantido em boas condições durante o período de locação;

10. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO - art. 30, §1º, inciso XI da IN nº 01/2023

10.1. Indicação do instrumento de formalização da contratação

- Necessidade de formalização contratual

A formalização do contrato de locação configura medida indispensável para a garantia da segurança jurídica, a delimitação objetiva das responsabilidades das partes envolvidas e a manutenção da continuidade das atividades do Termo Judiciário de Magalhães Barata/PA. Esse instrumento contratual viabiliza a estipulação expressa das obrigações do locador e do locatário, abrangendo aspectos essenciais como a conservação do imóvel e os critérios para eventuais reajustes, além de garantir a observância do disposto no §5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021. Tal dispositivo legal impõe a necessidade de identificação precisa do imóvel, comprovação da compatibilidade dos valores pactuados com os preços praticados no mercado e fundamentação técnica para a escolha do bem locado.

Essa medida institucional contribui para a eficiência administrativa, promove a economicidade e resguarda o interesse público, ao viabilizar o monitoramento contínuo da execução contratual e prevenir eventuais descontinuidades na prestação dos serviços jurisdicionais.

10.2. Dinâmica de execução

a. Processo de Contratação:

- Inexigibilidade de Licitação: A locação de imóveis pode ser realizada por inexigibilidade de licitação, desde que atendidos os requisitos legais, como a



compatibilidade do preço com o valor de mercado, devendo haver inviabilidade de competição com outros imóveis da mesma localidade, por possuir características singulares e únicas necessárias à sua utilização;

- Avaliação de Prévia: Realização de avaliação prévia, para verificar o estado de conservação do imóvel e garantir que o valor do aluguel esteja compatível com o mercado;
- Certificação de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a necessidade.

b. **Formalização do Contrato:**

- Contrato de Locação: Formalização do contrato com todas as cláusulas necessárias;
- Publicação: Publicação da contratação em meio oficial para garantir a transparência do processo.

c. **Execução e Gestão do Contrato:**

- Vistorias: Realização de vistorias iniciais e periódicas para garantir que o imóvel está em conformidade com as condições contratuais.

d. **Encerramento do Contrato:**

- Vistoria Final: Realização de uma vistoria final ao término do contrato para verificar o estado do imóvel e identificar possíveis reparos necessários, a cargo de servidor ou equipe destacado(a) pela SEA/TJPA (Secretaria de Engenharia e Arquitetura do TJPA);
- Termo de Encerramento: Elaboração e assinatura de um termo de encerramento, formalizando a devolução do imóvel.

10.3. Obrigações do LOCADOR:

- a) O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas;
- b) Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal da contratação ou autoridade superior;
- c) Responsabilizar-se, reparar e corrigir, às suas expensas, no total ou em parte, pelos vícios preexistentes à execução do objeto, de acordo com os Arts. 12, 13, 17 a 27, do Código de Defesa do Consumidor (Lei Nº 8.078, de 1990); bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Locatário, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, o valor correspondente aos danos sofridos;



- d) Manter durante toda a vigência da contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas neste Termo de Referência;
- e) O LOCADOR deve cumprir todas as obrigações constantes no instrumento contratual e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus, os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;
- f) Responsabilizar-se pelos pagamentos de IPTU e quaisquer taxas municipais relativas à propriedade do imóvel;
- g) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- h) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- i) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- j) Não requerer a devolução do imóvel antes do prazo de vigência do contrato;
- k) Não requerer reajuste acima do percentual indicado pela Instituição responsável pela divulgação dos índices;
- l) Não requerer concessão de reajuste do preço da locação antes do período mínimo de 01 (um) ano da data em que fora realizada a avaliação prévia;
- m) Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- n) 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 esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada de documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do TJ/PA;
- o) Autorizar que o LOCATÁRIO colete, trate e compartilhe os dados necessários ao cumprimento do contrato, nos termos do Art. 7º, inc. V da Lei Geral de Proteção de Dados, e as informações necessárias ao cumprimento de obrigações legais, nos termos do Art. 7º, inc. II da LGPD, bem como os dados, se necessários, para proteção ao crédito, conforme autorizado pelo Art. 7º, inc. V da LGPD;
- p) Autorizar que, caso não realize os reparos que cabem a si, o LOCATÁRIO as realize e desconte do valor da LOCAÇÃO;
- q) Requerer formalmente o pedido de reajuste do valor da locação após o prazo de 01 (um) ano da avaliação prévia;
- r) Autorizar o LOCATÁRIO a realizar obras para aumentar a segurança do imóvel;]
- s) Manifestar sobre interesse em prorrogar o contrato com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias ao término da vigência.

10.4. Obrigações do LOCATÁRIO – TJPA:



- 10.4.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com este Termo de Referência;
- 10.4.2. Responsabilizar-se pelos pagamentos de fornecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, gás, exceto IPTU;
- 10.4.3. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Contrato e seus anexos;
- 10.4.4. Verificar, por servidor destacado da comarca onde se localiza o imóvel, em até 15 (quinze) dias do recebimento provisório, a conformidade do Objeto recebido com as especificações constantes no Termo de Referência e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- 10.4.5. Prestar aos funcionários do LOCADOR todas as informações e esclarecimentos necessários que eventualmente venham a ser solicitados;
- 10.4.6. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo LOCADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução da presente contratação, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do LOCADOR, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- 10.4.7. Comunicar previamente ao LOCADOR qualquer alteração na estrutura do imóvel;
- 10.4.8. Manter e conservar o imóvel em bom estado de conservação;
- 10.4.9. Relatar formalmente ao LOCADOR todo e qualquer reparo que seja de obrigação dele;
- 10.4.10. Devolver o imóvel ao LOCADOR nas mesmas condições em que recebeu.

11. PRAZO DE EXECUÇÃO E VIGÊNCIA E SUA POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO - art. 30, §1º, inciso XII da IN nº 01/2023

11.1. Prazo de vigência do contrato

O prazo de vigência da contratação é de 36 (trinta e seis) meses, contados do(a) entrega das chaves.

11.2. Prazo de entrega do imóvel para efetivo uso

A efetiva entrega do imóvel (entrega das chaves) para uso pela CONTRATANTE – TJPA deverá ser de, no máximo, 05 (cinco) dias úteis, contados a partir da publicação do contrato nos meios oficiais.

11.3. Prorrogação

A prorrogação é permitida desde que seja comprovada a vantagem econômica e a existência de créditos orçamentários para a continuidade do contrato, bem como, pelo limite temporal previsto no art. 3º da Lei 8.245/1991 (Lei do Inquilinato).



11.4. Condições para Extinção

A Administração Pública pode extinguir o contrato sem ônus se não houver créditos orçamentários disponíveis ou se o contrato não oferecer mais vantagem, devendo avisar ao LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias, sem que incida custos adicionais.

12. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO - art. 30, §1º, inciso XIII da IN nº 01/2023

12.1. Estabelecimento de condições gerais

Para a gestão de um contrato de locação de imóvel entre um proprietário particular e um órgão público locador, sob a égide da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), é necessário observar algumas condições gerais importantes, que visam garantir a legalidade, eficiência e transparência na gestão dos contratos de locação entre particulares e órgãos públicos:

a. **Licitação:** A contratação deve ser precedida de um processo licitatório, salvo exceções previstas na lei, como dispensa ou inexigibilidade de licitação.

• **Escolha: Inexigibilidade de Licitação, conforme art. 74, V da Lei nº 14.133/2021**

b. **Formalização do Contrato:** O contrato deve ser formalizado por escrito e conter cláusulas essenciais, como objeto, prazos, valor, condições de pagamento, garantias, direitos e obrigações das partes, penalidades e rescisão.

c. **Garantias:** O contrato pode exigir garantias para assegurar o cumprimento das obrigações, como caução, seguro-fiança ou fiança bancária.

• **Não se aplica.**

d. **Fiscalização e Gestão:** O órgão público deve designar gestor e fiscais do contrato para acompanhar e fiscalizar a execução, garantindo que todas as cláusulas sejam cumpridas.

e. **Equilíbrio Econômico-Financeiro:** Deve-se assegurar o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, permitindo a revisão de valores em casos de eventos imprevisíveis que alterem significativamente as condições pactuadas.

f. **Transparência e Publicidade:** A contratação deve ser transparente, com a publicação de todos os atos no portal da transparência do órgão público, garantindo o acesso à informação pela sociedade.

12.2. Equipe de gestão e fiscalização da contratação

12.2.1. Gestor do Contrato

Titular: José Nasareno Macedo e Silva

Matrícula: 6243-0



Substituta/Substituto: Kelle Katiuscia da Silva Auzier

Matrícula: 6730-0

12.2.2. Fiscal Técnico

Titular: Antonio Wilson Eutrópio Azevedo de Souza

Matrícula: 6376-2

Substituta/Substituto: Enderson Clayson Gonçalves Silva

Matrícula: 6330-4

13. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO - art. 30, §1º, inciso XIV da IN nº 01/2023

13.1. Do Procedimento:

- a. Mensalmente, após envio do comunicado para pagamento da fiscalização, a Secretaria de Planejamento realizará os procedimentos para execução do pagamento, a partir de Nota de Empenho gerada no início da execução do Contrato;
- b. Para fins de liquidação, o setor competente deverá executar os descontos devidos de impostos e então emitir a Ordem Bancária correspondente;
- c. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados mensalmente, até que o contrato seja extinto, substituído, renovado ou se decida pela rescisão da contratação.

13.2. Do Pagamento:

- a. O pagamento será mensal e deverá ocorrer até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, em conta bancária a ser indicada pelo LOCADOR;
- b. Em caso de atraso no pagamento, será aplicada multa compensatória de até 2% (dois por cento) sobre o valor total devido.

14. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO - art. 30, §1º, inciso XV da IN nº 01/2023

14.1. Forma de seleção

- Inexigibilidade de licitação

14.2. Forma de seleção

- Não se aplica

14.3. Modo de disputa



Não se aplica

14.4. Critério

Não se aplica

14.5. Forma de parcelamento

Não se aplica

Justificativa para o não parcelamento do objeto: OBJETO ÚNICO.

14.6. Forma de entrega ou prestação do serviço

Continuado

14.7. Exclusividade para microempresas e empresas de pequeno porte

Não se aplica

14.8. Exigências de habilitação

Não se aplica, por se tratar de inexigibilidade de licitação

15. REAJUSTE - art. 30, §1º, inciso XVI da IN nº 01/2023

15.1. O reajuste contratual utilizará como base o IGP-M dos últimos 12 (doze) meses.

15.2. O reajuste será aplicado após o interregno mínimo de 12 (doze) meses da data da avaliação prévia do imóvel realizada pelo TJPA, com cálculo realizado através de Nota Técnica emitida pela Coordenadoria de Contratos e Convênios.

16. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO - art. 30, §1, ° inciso XVII da IN nº 01/2023

Item	Quantidade	Valor Unitário	Unid.	Valor Total
Locação de imóvel	36	R\$ 5.825,02	meses	R\$ 209.700,72
Total estimado da contratação				R\$ 209.700,72
Previsão de Execução no ano - 2025				R\$ 60.122,52
Previsão de Execução no ano - 2026				R\$ 69.900,23
Previsão de Execução no ano - 2027				R\$ 69.900,23
Previsão de Execução no ano - 2028				R\$ 9.777,71

16.1. Métrica do Valor Estimado

- Mediana
- Média (padrão)
- Menor Preço
- Não se aplica.



Justificativa: Não se aplica.

Neste contexto, a escolha do imóvel está condicionada à inexistência de alternativas viáveis no mercado local que satisfaçam os requisitos de localização, dimensão, infraestrutura e condições adequadas para a instalação e funcionamento da sede do Termo Judiciário de Magalhães Barata/PA, caracterizando, assim, a exclusividade do bem. Dessa forma, o valor do aluguel reflete o montante praticado para o único imóvel que atende integralmente às necessidades institucionais previamente identificadas, tornando inaplicável a utilização de métricas comparativas de mercado, como pesquisas de preços em múltiplas fontes, em razão da ausência de concorrência direta.

Esse entendimento se fundamenta no § 1º do artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, que prevê que o valor de referência pode ser estabelecido com base em dados disponíveis ou obtidos por meio de estudos técnicos, laudos de avaliação (no caso, avaliação prévia) e/ou negociação direta, respeitando o princípio da razoabilidade. Dessa forma, a proposta apresentada reflete o valor compatível com as características do único imóvel apto a atender à demanda pública.

17. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - art. 30, §1º, inciso XVIII da IN nº 01/2023

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento do Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

A contratação será atendida pela seguinte dotação:

- Gestão/Unidade: SEAD / DPS / DBP
- Fonte de Recursos: 1759 - Recursos Próprios FRJ e FRC
- Programa de Trabalho: 04.102.02.122.1421.8193 - Operacionalização das Ações Administrativas do Poder Judiciário - 1º Grau
- Elemento de Despesa: 3.3.90.39.00.00.00.00
- Item de Despesa: 2522
- Exercício financeiro (Ano Atual): 2025
- Exercício financeiro: 2026

18. SANÇÕES APLICÁVEIS E GRADAÇÕES – art. 30, §1º, inciso XIX da IN nº 01/2023

Fica estabelecido que o descumprimento, total ou parcial, pelo LOCADOR de quaisquer obrigações previstas neste contrato, bem como a ocorrência de atrasos injustificados na entrega



ou manutenção do imóvel locado em condições adequadas de uso, sujeitará o LOCADOR às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras medidas administrativas e judiciais cabíveis:

18.1. Multa compensatória:

18.1.1. multa de 05% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato em caso de descumprimento de quaisquer cláusulas contratuais que não tenham penalidade específica;

18.1.2. multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor global da contratação pela não disponibilização do imóvel, rescisão antecipada do contrato e/ou pedido de devolução do imóvel antes do prazo de vigência do contrato.

18.2. Multa moratória:

18.2.1. multa diária de 0,5% (meio por cento), sobre o valor mensal da locação, em caso de atraso na disponibilização do imóvel nas condições de uso previstas neste Termo de Referência ou na execução de reparos e manutenções previstos contratualmente, até o limite de 30 (trinta) dias;

18.2.2. multa diária de 0,75% (setenta e cinco décimos por cento), calculada sobre o valor mensal da locação e contabilizado desde o início do descumprimento, em caso de atraso na disponibilização do imóvel nas condições de uso previstas neste Termo de Referência ou na execução de reparos e manutenções previstos contratualmente por período superior a 30 (trinta) dias, até 45 (quarenta e cinco) dias;

18.2.3. multa diária de 1% (setenta e cinco décimos por cento), calculada sobre o valor mensal da locação e contabilizado desde o início do descumprimento, em caso de atraso na disponibilização do imóvel nas condições de uso previstas neste Termo de Referência ou na execução de reparos e manutenções previstos contratualmente por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias, até o limite de 60 (sessenta) dias, quando o TJPA poderá, a seu critério, rescindir a contratação sem necessidade de aviso prévio e indenização ao LOCADOR;

18.3. A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado.

18.4. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

18.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida pela parte administrativa no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada.



- 18.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa.
- 18.7. **Na aplicação das sanções serão considerados:**
- 18.7.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 18.7.2. As peculiaridades do caso concreto;
 - 18.7.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
 - 18.7.4. Os danos que dela provierem.
- 18.8. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei.
- 18.9. Os débitos do LOCADOR para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o LOCADOR possua com o TJPA.

19. DA PADRONIZAÇÃO

Modelo (mês/ano): 06/12/2024

20. DATA E LOCAL DE ELABORAÇÃO E ASSINATURA DA EQUIPE

Belém/PA, 06 de fevereiro de 2025

José Nasareno Macedo e Silva

Integrante Requisitante

Antonio Wilson Eutrópio Azevedo de Souza

Integrante Técnico

Luciano Santa Brígida das Neves

Integrante Administrativo

