



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça
do Estado do Pará



TERMO DE REFERÊNCIA

DIV. BENS PATRIMONIAIS

Nº 09 – VERSÃO 01

Objeto:

**Contratação para Locação de Imóvel para abrigar o
Arquivo da Capital do TJPA**

TJPA-PRO-2025/00707



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



TJPAPRO202500707V02



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

1.1. Da definição

Contratação por Inexigibilidade de licitação para locação de imóvel não residencial urbano, sito à Rod. Br 316, Km 6,5. Bairro Levilândia, Ananindeua/PA, para abrigar o Arquivo da Capital do TJPA, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

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 a necessidade pública relativa ao espaço físico para assegurar o pleno funcionamento do Arquivo da Capital do TJPA, de acordo com a legislação vigente.

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

Não

Justificativa:

A locação do imóvel destinado a abrigar o Arquivo da Capital do TJPA não se enquadra na categoria de bem de luxo, uma vez que sua utilização se restringe a finalidades institucionais essenciais, assegurando condições adequadas para utilização como arquivo documental. A escolha do imóvel foi 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:

Considerando a necessidade de estabelecer um local adequado para abrigar o Arquivo da Capital do Tribunal de Justiça do Estado do Pará (TJPA), a contratação de um imóvel para locação visa garantir a proteção e preservação dos arquivos de processos judiciais e administrativos, que ainda não foram totalmente digitalizados, contra danos causados pelas intempéries e outros fatores externos.

De acordo com o disposto na Lei nº 14.133/2021, especificamente em seu artigo 51, a locação de imóveis pelo Poder Público deve ser precedida de processo licitatório, salvo nas exceções previstas no artigo 74, inciso V, que autoriza a contratação direta, por meio de inexigibilidade de licitação, quando as características do imóvel e sua localização tornarem a competição inviável, seja pela singularidade ou pela impossibilidade de encontrar outra opção que atenda às mesmas necessidades.

Inicialmente, foi realizada uma busca por imóveis públicos desocupados, pertencentes ao TJPA ou a outros órgãos públicos, que pudessem atender às exigências da função que se deseja cumprir. No entanto, essa busca não obteve resultados positivos, uma vez que não existiam imóveis disponíveis que atendessem aos critérios necessários para o arquivamento de documentos, seja pela inadequação da infraestrutura ou pela falta de adequação aos requisitos específicos da função.

Diante disso, procedeu-se à pesquisa no mercado imobiliário, a fim de identificar opções de imóveis privados que pudessem ser locados. Porém, essa pesquisa também não resultou em uma solução viável, já que os imóveis disponíveis apresentavam características inadequadas para o propósito ou estavam com



valores de locação muito elevados, superiores aos praticados pelo TJPA no contrato de locação vigente, que está prestes a vencer.

A escolha do imóvel a ser locado justifica-se pela sua singularidade e pela vantagem que oferece à Administração Pública, uma vez que já é utilizado para a mesma função, sendo objeto do contrato de locação nº 018/2019-TJPA. Este imóvel encontra-se completamente adaptado às necessidades específicas do TJPA, atendendo aos requisitos de infraestrutura, acessibilidade, segurança, climatização e capacidade de armazenamento, tanto para os documentos já arquivados quanto para os que ainda serão armazenados no futuro. Além disso, o imóvel possui fácil acesso para veículos de grande porte, facilitando o descarregamento de materiais em seu pátio de carga.

Outro aspecto relevante é que o imóvel passou por uma vistoria prévia realizada pela Secretaria de Arquitetura e Engenharia do TJPA, que aprovou o imóvel e suas adequações, inclusive as recentes modificações que foram feitas para garantir que ele atenda integralmente às necessidades institucionais. Não há, portanto, a necessidade de novos investimentos em adaptações ou ajustes estruturais, o que elimina custos adicionais e garante a continuidade do uso do Arquivo sem interrupções.

A avaliação prévia realizada por um profissional qualificado demonstrou que o valor de locação do imóvel está dentro dos parâmetros de mercado, correspondendo a 1% do valor total do imóvel, conforme estipulado pelo §5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021. Este valor evidencia a adequação econômica da locação, assegurando a vantajosidade e a eficiência na aplicação dos recursos públicos.

Portanto, a locação deste imóvel atende plenamente aos requisitos legais, técnicos e institucionais, representando a solução mais eficaz e economicamente vantajosa para garantir a continuidade das atividades do Arquivo da Capital do TJPA.

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	SEADM31A25	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 o Arquivo da Capital do TJPA, 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 ao objetivo como Arquivo.

A solução prevê a continuidade das operações do Arquivo 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 e legais referentes à guarda e armazenamento de documentos públicos:

5.1. Localização e Acessibilidade:

- Situar-se em área de fácil acesso ao público que utiliza os serviços;
- Estar localizado em região atendida por transporte público regular;
- Estar localizado em área segura e silenciosa;
- Possuir acesso adaptado para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a NBR 9050/2020

5.2. Infraestrutura:

- Área construída suficiente para comportar as atividades necessárias à guarda e armazenamento dos documentos existentes, assim como àqueles que serão ainda armazenados no futuro; setor administrativo e áreas de suporte (sanitários, copa e depósitos);
- Ambientes com instalação elétrica e hidráulica em condições de uso imediato;
- Ambientes climatizados;
- Boa iluminação natural e artificial, com condições adequadas de ventilação.

5.3. 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 documentos armazenados, servidores e usuários.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. Adequação ao Uso Institucional:

- O imóvel deve ser compatível com as finalidades de guarda e armazenamento de documentos a que se destina, já estando adaptado às necessidades do TJPA.

5.7. 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.

5.8. Compatibilidade de Preços:

- Valor da locação compatível com os preços praticados no mercado local, limitado a 1% do valor de avaliação do imóvel.

5.9. Da Subcontratação – art. 54, da IN nº 02/2024:

(X) NÃO SE APLICA



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

(X) 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

[X] Não

Justificativa: o TJPA ainda não possui catálogo de padronização.

7.2. Especificação

Locação de imóvel destinado a abrigar o Arquivo da Capital do TJPA, 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;
- Acesso adaptado para pessoas portadoras de condições especiais

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.

8.1. Local de entrega do imóvel

Rod. Br 316, Km 6,5. Bairro: Levilândia, Ananindeua, PA.

8.2. 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 (quinze) 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, MANUTENÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA - 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

(X) 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 de guarda e armazenamento de documentos do Arquivo do TJPA.

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 avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando necessárias; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.



TJPA PRO 202500707V02



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 discontinuidades 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 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 ou privados 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

§ - 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:

- Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal da contratação ou autoridade superior;
- Responsabilizar-se, reparar e corrigir, às suas expensas, no total ou em parte, os vícios preexistentes à execução do objeto, de acordo com os Arts. 12, 13 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, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;



- c. Manter durante toda a vigência da contratação, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas neste Termo de Referência;
- d. 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;
- e. Responsabilizar-se pelos pagamentos de IPTU e quaisquer taxas municipais relativas à propriedade do imóvel;
- f. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- g. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- h. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- i. Não requerer a devolução do imóvel antes do prazo de vigência do contrato;
- j. Não requerer reajuste acima do percentual indicado pela Instituição responsável pela divulgação dos índices;
- k. 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;
- l. Incorrer nas despesas relacionadas à correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel, ou desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação;
- m. 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;
- n. 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;
- o. Autorizar que, caso não realize os reparos que cabem a si, o LOCATÁRIO os realize e desconte do valor da LOCAÇÃO;
- p. Requerer formalmente o pedido de reajuste do valor da locação após o prazo de 01 (um) ano da avaliação prévia;
- q. Autorizar o LOCATÁRIO a realizar obras para aumentar a segurança do imóvel;
- r. Manifestar sobre interesse em prorrogar o contrato com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias ao término da vigência

10.4. Obrigações do LOCATÁRIO – TJPA



- a. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo LOCADOR, de acordo com este Termo de Referência;
- b. Responsabilizar-se pelos pagamentos de fornecimento de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, gás, exceto IPTU, cujo pagamento será de responsabilidade do proprietário;
- c. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Contrato e seus anexos;
- d. Verificar, por Servidor destacado da Comarca de localização do 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;
- e. Prestar aos funcionários do LOCADOR todas as informações e esclarecimentos necessários que eventualmente venham a ser solicitados;
- f. 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.
- g. Comunicar previamente ao LOCADOR qualquer alteração na estrutura do imóvel;
- h. Manter e conservar o imóvel em bom estado de conservação;
- i. Relatar formalmente ao LOCADOR todo e qualquer reparo que seja de obrigação dele;
- j. Devolver o imóvel ao LOCADOR nas mesmas condições em que recebeu.
- k. Realizar a fiscalização da execução contratual.

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 – TJPB 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 particular entre um proprietário particular e um órgão público LOCADOR, sob a égide da Lei 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 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

a. Gestor do Contrato

Titular: José Nasareno Macedo e Silva

Matrícula: 6243-0

Substituta/Substituto: Kelle Katiuscia da Silva Auzier

Matrícula: 6730-0

b. 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:

- Mensalmente, após envio do comunicado para pagamento a partir 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;
- Para fins de liquidação, o setor competente deverá executar os descontos devidos de impostos e então emitir a Ordem Bancária correspondente;
- 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:

- 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;
- 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

Continuo

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

O reajuste contratual utilizará como base o índice oficial:

IGP-M

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\$ 76.145,99	Meses	R\$ 2.741.255,64
Total estimado da contratação				R\$ 2.741.255,64
Total de Previsão no ano de 2025				R\$ 685.313,91
Total de Previsão no ano de 2026				R\$ 913.751,88
Total de Previsão no ano de 2027				R\$ 913.751,88
Total de Previsão no ano de 2028				R\$ 228.437,97

16.1. Métrica do Valor Estimado

Mediana

Média (padrão)

Menor Preço

Não se aplica



TJPA PRO 202500707V02



Justificativa: Não se aplica.

Neste caso, a escolha do imóvel é condicionada à inexistência de alternativas no mercado local que atendam aos requisitos de localização, dimensão, infraestrutura e condições adequadas para o funcionamento do Arquivo do TJPA, configurando a exclusividade do bem. Assim, o valor do aluguel corresponde ao preço praticado para o único imóvel que atende integralmente às necessidades institucionais previamente identificadas, não sendo aplicável o uso de métricas comparativas de mercado, como pesquisa de preços em múltiplas fontes, devido à 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 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: 1570
- Exercício financeiro (Ano Atual): 2025
- Exercício financeiro: 2025

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:

- a. Aplicação de 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;
- b. 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:

- a. 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;
- b. 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;



- c. 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:**
- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b) As peculiaridades do caso concreto;
 - c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
 - d) 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 à 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, 14 de março de 2025

José Nasareno Macedo e Silva

Integrante Requisitante

Antonio Wilson Eutrópio Azevedo de Souza

Integrante Técnico

Andreza Etheene Cavalcante Moura

Integrante Administrativo

