



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Praça Sete de setembro, s/n, Cidade Alta – 59025-300 Natal-RN
Fone: (84) 3616-6340 Site: www.tjrn.jus.br E-mail: sec.adm@tjrn.jus.br

Processo nº 2.738/2015 – TJ.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2015 – TJ-SAD

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, por meio da Secretaria de Administração (SAD), pretende alugar imóvel na cidade de Natal-RN, para abrigar os Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal.

Em virtude da ausência de imóveis pertencentes ao Estado do Rio Grande do Norte e a este Poder Judiciário, com capacidade para atender aos Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal, ficamos na expectativa da manifestação quanto à existência em sua carteira de imóveis, de oferta(s) que possa(m) atender aos requisitos indispensáveis à instalação e funcionamento da unidade judicial citada, observando-se o interesse público, e estando o(s) valor(es) pleiteado(s) a título de locação mensal adequado(s) ao(s) preço(s) de mercado, o(s) qual(is) será(ão) certificado(s) por meio de laudo(s) de avaliação a ser expedido(s) pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE) do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte.

1. OBJETO

1.1. O objeto deste Edital de Chamamento Público é a **PRE-QUALIFICAÇÃO** de pessoas físicas e/ou jurídicas interessadas em locar, seguindo as necessidades do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, imóvel urbano em condições de abrigar os Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal.

2. REQUISITOS:

2.1. O(s) imóvel(is) ofertado(s) deve(m) atender aos requisitos apresentados no Termo de Referência para Locação de Imóvel, elaborado pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE), o qual integra o Anexo I deste edital.

3. DO PROCESSO DE PRÉ-QUALIFICAÇÃO

3.1. As pessoas físicas e/ou jurídicas interessadas no objeto deste Edital, deverão encaminhar à Secretaria de Administração (SAD/TJRN), localizada na Praça Sete de Setembro, s/n, Cidade Alta, CEP 59025-300, Natal-RN, em envelope único devidamente lacrado, a Carta Proposta de Locação, em conformidade com o modelo apresentado no Anexo II, devidamente acompanhada dos documentos solicitados no item 4, **até às 17h do dia 10 de dezembro de 2015**, manifestando seu interesse em celebrar contrato com este Tribunal de Justiça.

3.2. As propostas recebidas serão abertas às 10h do dia 11 de dezembro de 2015, na sede da Secretaria de Administração, no endereço informado no item 3.1., sendo permitida a presença dos proponentes e outros interessados.

3.3. A validade da Carta Proposta de Locação não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias, contados a partir da data informada no item 3.1.

4. DA DOCUMENTAÇÃO

4.1. A Carta Proposta de Locação deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

4.1.1. Do imóvel:

- a) Escritura pública devidamente registrada;
- b) Plantas do imóvel e de sua localização;
- c) Certidão de quitação do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU) e de taxas imobiliárias;
- d) Declaração de quitação de cobranças relativas ao fornecimento de energia elétrica, água e esgotos e, caso hajam, de taxas condominiais.

4.1.2. Do proponente, no caso de **pessoa jurídica**:

- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/RFB);
- b) Prova de regularidade junto a Fazenda Federal: Certidão Conjunta Quanto a Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, incluídas as contribuições sociais;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual: Certidão Conjunta Quanto aos Tributos Estaduais e à Dívida Ativa do Estado, ou outra equivalente na forma da Lei, do seu domicílio ou sede;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal: Certidão de Débitos para com a Fazenda Municipal, ou outra equivalente na forma da Lei, do seu domicílio ou sede;
- e) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS): Certificado de Regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- f) Prova de regularidade trabalhista: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida em conformidade com a Lei nº 12.440/2011.

4.1.3. Do proponente, no caso de **pessoa física**:

- a) Carteira de Identidade e comprovante de inscrição no Cadastro da Pessoa Física (CPF/RFB), que poderão ser substituídos pela Carteira Nacional de Habilitação (CNH);
- b) Prova de regularidade junto a Fazenda Federal: Certidão Conjunta Quanto a Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, incluídas as contribuições sociais;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual: Certidão Conjunta Quanto aos Tributos Estaduais e à Dívida Ativa do Estado, ou outra equivalente na forma da Lei,
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal: Certidão de Débitos para com a Fazenda Municipal, ou outra equivalente na forma da Lei;
- e) Prova de regularidade trabalhista: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida em conformidade com a Lei nº 12.440/2011.

4.2. Os documentos solicitados nos itens 4.1.1 a 4.1.3 poderão ser apresentados em cópias, devidamente autenticadas, dispensada tal autenticação no caso das certidões de regularidade fiscal expedidas via internet.

4.3. A não apresentação de documentos ou a não comprovação dos requisitos estabelecidos para a pré-qualificação importarão na desqualificação do proponente.

5. DAS VISITAS E INFORMAÇÕES

5.1. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte reserva-se ao direito de visitar os imóveis ofertados, ou solicitar informações complementares e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta telefone(s) e nome(s) da(s) pessoa(s) para contato e em condições de prestar as informações requeridas.

6. DA ESCOLHA DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. As propostas recebidas serão analisadas pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE), que emitirá parecer e laudo de avaliação individualizado dos imóveis ofertados.

6.2. Após a emissão do parecer e do laudo de avaliação individualizado dos imóveis ofertados, as propostas serão submetidas à Presidência do Tribunal de Justiça, que decidirá sobre a contratação, em conformidade com as disposições contidas nos Arts. 24, inciso X e 26 da Lei n.º 8.666/1993.

6.3. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de quaisquer das propostas apresentadas.

6.4. A classificação da(s) proposta(s) recebida(s), de modo a se identificar a mais vantajosa dentre as pré-qualificadas, será realizada pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE), que para sua elaboração, levará em consideração, em especial, os critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pelo Tribunal, a sua localização, condições de acessibilidade e o valor pretendido para a futura locação.

6.5. A estimativa do valor da contratação será elaborada pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE), através de laudo de avaliação de imóvel, tomando como parâmetro o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, definido na NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos).

7 – DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

7.1. O resultado deste Chamamento Público será publicado no Diário da Justiça Eletrônico (DJe), no endereço eletrônico <http://www.diario.tjrj.jus.br/>.

7.2. O proprietário do imóvel escolhido, será convocado para a assinatura do respectivo contrato de locação, no prazo máximo de 10 (dez) dias consecutivos, contados a partir da divulgação do resultado da seleção no Diário da Justiça Eletrônico.

8 – DO CONTRATO, DA SUA VIGÊNCIA E DO REAJUSTAMENTO DO VALOR

8.1. A minuta do contrato a ser firmado com o proprietário do imóvel escolhido é a apresentada no Anexo III deste Edital.

8.2. O contrato terá vigência de 30 (trinta) meses, contados da data da assinatura do mesmo, podendo ser renovado, a critério deste Tribunal, nos termos do Art. 57, inciso II da Lei nº 8.666/1993 e, subsidiariamente, do Art. 51 da Lei nº 8.245/1991.

8.3. O contrato será reajustado anualmente mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), oficialmente divulgado pelo Governo Federal e, no caso de sua extinção, por aquele que vier a substituí-lo.

9. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

9.1. As despesas relativas à locação mensal contratada em decorrência deste Chamamento Público serão custeadas com recursos consignados no Orçamento Geral do Estado do Rio Grande do Norte, a cargo deste Tribunal de Justiça, cujo detalhamento constará do respectivo instrumento contratual, expedindo-se, para tanto, as necessárias notas de empenho, na forma do disposto no Art. 60 da Lei nº 4.320/1964.

10. DO PAGAMENTO DA LOCAÇÃO MENSAL

10.1. As despesas decorrentes da locação mensal do imóvel escolhido serão quitadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da efetiva utilização, por meio de ordem bancária, mediante apresentação do recibo respectivo, fatura, nota fiscal e/ou outro documento hábil.

10.1.1. Para o recebimento dos pagamentos mensais, o proponente que vier a ser contratado, se obriga a apresentar os documentos comprobatórios de regularidade fiscal descritos nos itens 4.1.2 e 4.1.3 deste Edital de Chamamento.

10.2. O proponente que vier a ser contratado se obriga, durante toda a vigência do contrato, a manter as condições que ensejaram a contratação, especialmente no que tange a regularidade fiscal.

10.3. No caso da não efetivação do pagamento no prazo estabelecido no item 10.1, e desde que o contratado não tenha concorrido de alguma forma para o atraso, serão devidos pelo Tribunal encargos moratórios, que serão calculados pela aplicação da seguinte fórmula:

EM = i x N x VNF, onde:

- **EM** são os encargos moratórios devidos;
- **N** é número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
- **VNF** é valor da Nota Fiscal/Fatura;
- **i** é o índice diário de compensação financeira, calculado com base na média aritmética simples do INPC (IBGE) e do IGPDI (FGV), dos últimos doze (12) meses, dividida por 365, cuja fórmula é: **$i = [(INPC + IGPDI) / 2] / 365$**

- a) O valor dos encargos moratórios será simetricamente arredondado para duas casas decimais;
- b) Na hipótese de extinção de um desses índices (INPC e IGPDI), será utilizado o índice que vier a substituí-lo.

11. DA FISCALIZAÇÃO

11.1. A fiscalização da execução do contrato decorrente deste Chamamento Público será exercida por servidor, ou comissão, formalmente designado para este fim.

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

12.1. Informações complementares poderão ser solicitadas diretamente à Secretaria de Administração (SAD/TJRN), em dias úteis de expediente no Tribunal de Justiça, das 8 às 11h e das 14 às 17 h, no seguinte endereço: Praça Sete de Setembro, s/n, Cidade Alta, CEP 59025-300, Natal-RN, ou através do e-mail sec.adm@tjrn.jus.br e telefone (84) 3616 6341.

13. DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos neste Edital de Chamamento Público, serão resolvidos pela Presidência desta Corte de Justiça, ou a quem assim o competir por designação legal, com base nas disposições contidas nas Leis nºs 8.245/1991 e 8.666/1993, ouvida a Secretaria de Administração e a Assessoria Jurídica do Tribunal.

Natal-RN, 24 de novembro de 2015.

MANUELA MOREIRA DA COSTA
Secretária de Administração



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Praça Sete de setembro, s/n, Cidade Alta – 59025-300 Natal-RN
Fone: (84) 3616-6340 Site: www.tjrn.jus.br E-mail: sec.adm@tjrn.jus.br

Processo nº 2.738/2015 – TJ.

Referência: Seleção de imóvel para abrigar os Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2015 – TJ-SAD

ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

ÍNDICE

1. OBJETO	2
2. JUSTIFICATIVA	2
3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS	2
4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO	3
5. EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO À PROPOSTA	3
6. VIGÊNCIA	4
7. MODO DE PAGAMENTO	4
8. REAJUSTE	5
9. PENALIDADES SOBRE A CONTRATADA	5
10. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO	5
11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR	5
12. DEMAIS REQUISITOS	6

1. OBJETO

1.1. O presente processo consiste na locação de imóvel com o intuito de abrigar os Juizados de Violência doméstica e familiar contra a mulher na Comarca de Natal, conforme solicitação contida no Memorando nº 451/2015-GP/TJRN.

2. JUSTIFICATIVA

2.1. Face a inexistência de imóvel do Poder Judiciário Estadual, bem como a inexistência de imóvel de propriedade do Estado do RN que abrigue os Juizados especificados no item 1 se faz necessária a locação de uma edificação para a finalidade de abrigar os juizados acima mencionados.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- 3.1. O imóvel deverá estar localizado a uma distância de até 2,0 km (dois quilômetros) em relação ao Fórum da Comarca de Natal – Miguel Seabra Fagundes (Rua Dr. Lauro Pinto, 346, Lagoa Nova, nesta capital) -, em região dotada de serviço público de transporte, de modo a permitir o acesso à população;
- 3.2. Possuir Escritura Pública em nome do Locador, livre de dívidas ou penhoras;
- 3.3. Caso o imóvel possua dois ou mais pavimentos, que atenda, obrigatoriamente, às normas de acessibilidade conforme a NBR 9050 e que os pavimentos superiores suportem sobrecarga acidental mínima de 150 Kg/m² para uso geral e 250 Kg/m² para arquivos – devidamente atestado por profissional técnico, com elevador apropriado ou rampas ligando todos os pavimentos;
- 3.4. Área de escritórios e apoio que atendam as normas de acessibilidade NBR 9050, como também de iluminação (NBR-5413);
- 3.5. O imóvel deve possuir grades de proteção (ou portas de Rolo) nas aberturas existentes, ou seja, nas janelas e portas de maior vulnerabilidade;
- 3.6. Possuir área para estacionamento dos funcionários e usuários padronizado, obedecendo às normas municipais, inclusive com vagas reservadas para deficiente físico e idoso;
- 3.7. Sistema de combate a incêndio (preferencialmente Sprinkler ou Hidrantes) de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, inclusive Habite-se válido emitido pelo órgão;
- 3.8. Dotado de toda infraestrutura de climatização, lógica, elétrica e telefonia de acordo com o padrão utilizado pelo Tribunal de Justiça para os escritórios, seguindo os projetos desenvolvidos pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia do TJRN;
- 3.9. Ter disponibilidade de ocupação em até 90 (noventa) dias após assinatura do contrato.
- 3.10. *OBSERVAÇÃO: O imóvel deverá ser entregue com as adaptações sugeridas pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia do TJRN, que também terá liberdade de fiscalizar se as intervenções estão seguindo os padrões especificados na proposta de Layout.*
- 3.11. Ressaltamos, também, que será verificada a regularidade fiscal do referido imóvel e seu(s) proprietário(s).
- 3.12. Áreas internas mínimas para instalação dos seguintes ambientes, conforme quadro abaixo:

AMBIENTES	ÁREAS MÍNIMAS (m ²)
02 (dois) ambientes para Gabinete do(a) Juiz(a)	20,00m ² aproximadamente(cada)
02 (dois) Banheiros privativos para o Gab. Juiz(a)	2,50m ² aproximadamente(cada)
02 (dois) ambientes para Sala de Audiências	20,00m ² aproximadamente(cada)
02 (dois) ambientes para Secretaria	25,00m ² aproximadamente(cada)
02 (dois) ambientes para Assistente do Juiz(a)	10,00m ² Aproximadamente (cada)
02 (dois) ambientes para Arquivo	15,00m ² aproximadamente(cada)
01 (um) ambiente para Recepção	20,00m ² aproximadamente
01 (um) ambiente para Triagem (Psicóloga/Assist.	12,00m ² aproximadamente

Social)	
01 (um) ambiente para Psicóloga	9,00m ² aproximadamente
01 (um) ambiente para Assistente Social	9,00m ² aproximadamente
01 ambiente para CPD	12,00m ²
Banheiros públicos adaptados à MBR 9050	3,50m ² aproximadamente (cada)
Copa	4,00m ²

- a) Banheiros públicos em cada pavimento, caso possuir mais de um pavimento;
- b) Depósito reservado para lixo, com área mínima de 2,00m² – de acordo com o Código de Obras de Natal;
- c) Dotado de toda infraestrutura para receber equipamentos tipo *splits*;
- d) Instalação de concertina em cima do muro para proteção perimetral; e
- e) Instalação de circuito interno de TV, com câmeras, monitor sequenciador e central de segurança com sirene.

3.13. Os ambientes acima descritos, com áreas mínimas solicitadas, estão de acordo com a Resolução nº 114/2010 do Conselho Nacional de Justiça.

4. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

4.1. A estimativa do valor da contratação será elaborada através de laudo de avaliação de imóvel tomando como parâmetro o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, definido na NBR-14.653-2/2011 (Avaliação de bens – Imóveis Urbanos)

5. EXIGÊNCIAS EM RELAÇÃO A PROPOSTAS

5.1. A Carta Proposta de Locação, contendo a descrição do imóvel a ser locado, conforme especificação nesse Termo de Referência, com respectivo valor mensal e global, a qual deverá ser acompanhada pelos documentos listados nos itens 5.2, 5.3 e seus subitens.

5.2. Apresentar o estudo de proteção de descarga elétrica, laudo de vistoria do corpo de bombeiros, comprovante de pagamento dos impostos e taxa, ainda de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venha incidir sobre o imóvel, conforme art. 22, inciso VIII, da Lei nº 8.245/91

5.3. Dos documentos:

5.3.1. Do imóvel:

- a) Escritura pública devidamente registrada;
- b) Plantas do imóvel e de sua localização;
- c) Certidão de quitação do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU) e de taxas imobiliárias;
- d) Declaração de quitação de cobranças relativas ao fornecimento de energia elétrica, água e esgotos e, caso hajam, de taxas condominiais.

5.3.2. Do proponente, no caso de **pessoa jurídica**:

- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/RFB);
- b) Prova de regularidade junto a Fazenda Federal: Certidão Conjunta Quanto a Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, incluídas as contribuições sociais;

- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual: Certidão Conjunta Quanto aos Tributos Estaduais e à Dívida Ativa do Estado, ou outra equivalente na forma da Lei, do seu domicílio ou sede;
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal: Certidão de Débitos para com a Fazenda Municipal, ou outra equivalente na forma da Lei, do seu domicílio ou sede;
- e) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS): Certificado de Regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
- f) Prova de regularidade trabalhista: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida em conformidade com a Lei nº 12.440/2011.

5.3.4. Do proponente, no caso de **pessoa física**:

- a) Carteira de Identidade e comprovante de inscrição no Cadastro da Pessoa Física (CPF/RFB), que poderão ser substituídos pela Carteira Nacional de Habilitação (CNH);
- b) Prova de regularidade junto a Fazenda Federal: Certidão Conjunta Quanto a Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, incluídas as contribuições sociais;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual: Certidão Conjunta Quanto aos Tributos Estaduais e à Dívida Ativa do Estado, ou outra equivalente na forma da Lei,
- d) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal: Certidão de Débitos para com a Fazenda Municipal, ou outra equivalente na forma da Lei;
- e) Prova de regularidade trabalhista: Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida em conformidade com a Lei nº 12.440/2011.

5.4. Os documentos solicitados nos itens 5.3.1 a 5.3.3 poderão ser apresentados em cópias, devidamente autenticadas, dispensada tal autenticação no caso das certidões de regularidade fiscal expedidas via internet.

5.5. A não apresentação de documentos ou a não comprovação dos requisitos estabelecidos para a pré-qualificação importarão na desqualificação do proponente.

6. VIGÊNCIA

6.1. O instrumento contratual terá validade de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado por igual e sucessivo período. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura pelo prazo de 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogado por interesse das partes por meio de Termo Aditivo.

6.2. O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, conforme dispõe a Lei nº 8.2458/91.

7. MODO DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento pela locação será feito mensalmente, sendo que a empresa (ou pessoa física) vencedor(a) deverá emitir nota fiscal e/ou fatura referente ao período, em duas (duas) vias, contendo as especificações do imóvel locado, discriminando valor mensal, sem rasuras, constando ainda o número do banco, agência e da conta corrente onde deseja receber o crédito; Apresentada a nota fiscal, caberá à Divisão de Contratos e Convênios, após análise da documentação, remeter a Nota Fiscal à Secretaria de Orçamento e Finanças.

8. REAJUSTE

8.1. O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IGPM ou outro índice do oficial do Governo, depois de decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

9. PENALIDADES

9.1. No caso de inexecução total ou parcial do compromisso assumido com o contratante, a contratada estará sujeita as seguintes sanções administrativas;

9.1.1. Advertência;

9.1.2 Multa;

9.1.3 Suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com o Estado do Rio Grande do Norte, por intermédio do Poder Judiciário;

9.1.4 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública;

9.2. A aplicação das penalidades será precedida de concessão da oportunidade de ampla defesa por parte do contratante e, na forma da lei.

10. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

10.1 São obrigações do LOCATÁRIO:

10.1.1. Manter o imóvel segurado contra incêndio;

10.1.2. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

10.1.3. Incorrer nas despesas relacionadas com:

10.1.3.1. As obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

10.1.3.2. Desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

10.1.4. Comprovar que sobre o imóvel não recai nenhum ônus, gravame ou penhora, bem como, que não se trata de coisa em litígio, sendo exigida a apresentação da matrícula atualizada;

10.1.5. Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas neste Termo de Referência;

10.1.6. Dar ciência ao fiscal do contrato imediatamente e por escrito, sobre qualquer anormalidade ou irregularidade que verificar durante a vigência do contrato;

10.1.7. Prestar esclarecimento que forem solicitados pelo fiscal do contrato e acatar determinações prontamente;

10.1.8. Não ter sido declarada inidônea por qualquer órgão da administração pública, direta, indireta Federal, Estadual ou Municipal.

10.1.9. Convocar a licitante vencedora para assinatura do contrato;

10.1.10. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;

10.1.11. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele: a) de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las; b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

10.1.12. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

10.1.13. Zelar para que sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação exigidas no Edital de Chamamento Público.

11. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

11.1 São obrigações do LOCADOR:

11.1.1. Convocar a licitante vencedora para assinatura do contrato;

11.1.2. Pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;

11.1.3. Restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o LOCATÁRIO poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele: a) de benfeitorias necessárias, quando o LOCADOR, previamente notificado, houver se recusado a realizá-las; b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

11.1.4. Conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

11.1.5. Notificar por escrito a empresa contrata, toda e qualquer irregularidade constatada durante a execução e no recebimento dos serviços;

11.1.6. Zelar para que sejam cumpridas as obrigações assumidas pela contratada, bem como sejam mantidas todas as condições de habilitação exigidas no Edital de Chamamento Público.

12. DEMAIS REQUISITOS:

12.1. Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

12.2. O locador autoriza o locatário a proceder às adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Praça Sete de setembro, s/n, Cidade Alta – 59025-300 Natal-RN
Fone: (84) 3616-6340 Site: www.tjrn.jus.br E-mail: sec.adm@tjrn.jus.br

Processo nº 2.738/2015 – TJ.

Referência: Seleção de imóvel para abrigar os Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2015 – TJ-SAD

ANEXO II - MODELO DE CARTA PROPOSTA DE LOCAÇÃO

A Sua Senhoria a Senhora
MANUELA MOREIRA DA COSTA
Secretária de Administração do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte

Senhora Secretária,

A empresa ou pessoa física _____, com endereço _____, inscrita no CNPJ ou CPF N.º _____, pelo seu representante legal abaixo assinado (no caso de empresa), vem manifestar interesse em celebrar contrato com esse Tribunal de Justiça para a locação de imóvel destinado a abrigar os Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal e encaminha proposta, nos seguintes termos:

- a) o valor mensal proposto para um contrato inicial de 30 (trinta) meses é de R\$ _____;
- b) a área escolhida para a presente proposta se localiza na Avenida/Rua _____, n.º _____, bairro _____, Natal-RN;
- c) o local do terreno está marcado no mapa que segue anexo;
- d) o prazo para a entrega do imóvel será de ____ dias, contados da data da ciência de que a proposta foi escolhida.

Informações complementares poderão ser solicitadas através do telefone _____ com o Sr(a) _____.

A presente proposta é válida por 60 (sessenta) dias.

Na oportunidade, apresento os seguintes documentos:

a) Observação: o proponente deve elencar os documentos anexados (conforme solicitado item 4 do Edital de Chamamento Público).

Natal-RN, ____ de _____ de 2015.

Assinatura e identificação do proponente



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

Praça Sete de setembro, s/n, Cidade Alta – 59025-300 Natal-RN
Fone: (84) 3616-6340 Site: www.tjrn.jus.br E-mail: sec.adm@tjrn.jus.br

Processo nº 2.738/2015 – TJ.

Referência: Seleção de imóvel para abrigar os Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2015-TJ/SAD

ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO
RESIDENCIAL, QUE ENTRE SI CELEBRAM
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO
GRANDE DO NORTE E**

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – TJ/RN, inscrito no CNPJ sob o nº 08.546.459/0001-05, com sede na Praça Sete de Setembro, s/nº, Cidade Alta, Natal/RN, 59025-300, neste ato representado pelo Secretário-Geral, Sr. FERNANDO DE ARAÚJO JALES COSTA, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade nº 001741437 - ITEP/RN, inscrito no CPF sob o n.º 008.092.044-60, nos moldes autorizados pela PORTARIA n.º 260/2015-TJ, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO, e, de outro lado _____, doravante denominado LOCADOR, de acordo com as formalidades constantes do Processo P-Jus TJ/RN nº 02738/2015 resolvem celebrar o presente CONTRATO, sujeitando-se às cláusulas e condições adiante estabelecidas:

Cláusula Primeira – DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem como objeto a locação de imóvel não residencial, livre e desembaraçado, situado na _____, de propriedade do LOCADOR, consoante Escritura Pública devidamente registrada sob o nº _____ e Laudo de Avaliação e planta juntadas às fls. _____ dos autos do Processo nº 02738/2015.

1.2. A destinação do imóvel objeto do presente contrato será a instalação e funcionamento dos Juizados de Violência Doméstica e Familiar Contra a Mulher da Comarca de Natal.

1.3. Caberá ao Departamento de Arquitetura e Engenharia do LOCATÁRIO proceder ao recebimento do imóvel objeto do presente Contrato, mediante a emissão de Termo de Recebimento Definitivo (TRD), elaborado de comum acordo entre as partes, descrevendo as condições em que o imóvel foi entregue pelo LOCADOR.

1.4. Havendo necessidade, durante a vigência contratual, de deslocamento das instalações do Juizado referenciado no item 1.2 para outra edificação, poderá o LOCATÁRIO abrigar no imóvel locado qualquer outro órgão ou unidade administrativa integrante do Poder Judiciário Estadual, sem que seja necessária prévia autorização do LOCADOR.

Cláusula Segunda – DO VALOR DO ALUGUEL

- 2.1. O valor mensal do aluguel do imóvel é de R\$ _____ (_____), perfazendo o valor anual global de R\$ _____ (_____).
- 2.2. Fica convencionado, entre as partes signatárias, que a locação do citado imóvel somente passará a ser remunerada a partir do mês em que o Departamento de Arquitetura e Engenharia do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte emitir o respectivo Termo de Recebimento Definitivo (TRD).
- 2.3. Até a emissão do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel todos os eventuais equipamentos e materiais nele instalados ficarão sob a inteira e exclusiva responsabilidade do LOCADOR.

Cláusula Terceira – DO PAGAMENTO

- 3.1. Os aluguéis serão pagos ao LOCADOR até o quinto (5º) dia útil do mês seguinte ao vencido por meio de Ordem Bancária, mediante a apresentação do respectivo recibo, fatura, nota fiscal e/ou outro documento hábil para pagamento.
- 3.2. A Secretaria de Orçamento e Finanças do LOCATÁRIO, quando a lei assim o determinar, efetuará todos os descontos legais, bem assim, aqueles decorrentes de multas eventualmente aplicadas ao LOCADOR, por infração a cláusulas contratuais, ou de indenizações devidas pelo LOCADOR, nos termos deste Contrato.
- 3.3. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento do valor mensal do aluguel, desde que o LOCATÁRIO não tenha concorrido de alguma forma para isso, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pelo LOCADOR, entre a data limite para pagamento e a correspondente ao efetivo adimplemento da parcela, será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

EM = i x N x VNF, Onde:

- **EM** são os encargos moratórios devidos;
 - **N** é número de dias entre a data limite prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;
 - **VNF** é valor da Nota Fiscal/Fatura;
 - **i** é o índice diário de compensação financeira, calculado com base na média aritmética simples do INPC (IBGE) e do IGPDI (FGV), dos últimos doze (12) meses, dividida por 365, cuja fórmula é: **$i = [(\text{INPC} + \text{IGPDI}) / 2] / 365$**
- a) O valor dos encargos moratórios será simetricamente arredondado para duas casas decimais;
- b) Na hipótese de extinção de um desses índices (INPC e IGPDI), será utilizado o índice que vier a substituí-lo.

Cláusula Quarta – DO REAJUSTE

- 4.1. O valor convencionado na Cláusula Segunda poderá, a requerimento do LOCADOR, ser reajustado mediante a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, oficialmente divulgado pelo Governo Federal.
- 4.2. O reajuste somente será permitido se observado o interregno mínimo de um (1) ano, a contar da data da assinatura do Contrato ou da data do último reajuste.
- 4.3. No caso do índice aplicado vir a ser negativo, ainda que o preço mensal da locação encontre-se dentro dos valores (mínimo e máximo) de mercado fixados pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia do LOCATÁRIO, deverá o LOCADOR, nesta hipótese, sujeitar-se à redução do valor mensal do respectivo aluguel.
- 4.4. O reajustamento dos preços, para mais ou para menos, se processará mediante simples apostilamento, conforme previsto no § 8º do art. 65 da Lei nº 8.666/93.

Cláusula Quinta – DOS IMPOSTOS E TAXAS

5.1. O pagamento de impostos, taxas, serviços municipais e encargos que, por lei, venham a incidir, direta ou indiretamente, sobre o imóvel ora locado, será de inteira e exclusiva responsabilidade do LOCADOR, ficando ao encargo do LOCATÁRIO apenas o pagamento das despesas com tarifas de energia elétrica (força e luz) e água consumida no imóvel.

Cláusula Sexta – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. As despesas decorrentes deste Contrato correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Estado do Rio Grande do Norte a cargo do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, adiante indicada:_____.

6.2. Para acobertar as despesas do presente Contrato foi emitida a seguinte Nota de Empenho nº XX/XXXX, datada de XX de XXXXX de 201X.

6.3. Em exercícios futuros, correspondentes à vigência do presente Contrato, as despesas correrão a conta de dotações orçamentárias próprias para atendimento de despesas da mesma natureza, devendo o registro ser efetivado através de instrumento específico.

Cláusula Sétima – DA VIGÊNCIA E DA VALIDADE

7.1. O presente Contrato vigorará pelo período de trinta (30) meses, contados da sua assinatura, com validade após a publicação de seu extrato na imprensa oficial, podendo, a critério do LOCATÁRIO e mediante Termo Aditivo, ser prorrogado nos termos do art. 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

7.2. Somente poderá haver prorrogação contratual se ficar demonstrado, nos respectivos autos, mediante novo Laudo de Avaliação do imóvel ora locado, que o valor mensal do aluguel continua sendo vantajoso para o LOCATÁRIO, que não existe, na estrutura do Poder Judiciário Estadual, imóvel disponível para abrigar as instalações referidas na Cláusula 1ª, deste Instrumento, e que o imóvel ainda atende às necessidades do Poder Judiciário Estadual.

7.3. Findo o prazo estipulado no item 7.1, desta Cláusula, o LOCATÁRIO deverá, independentemente de aviso, interpelação judicial e extrajudicial, restituir ao LOCADOR o imóvel completamente livre e desocupado e em perfeito estado de conservação, como se encontrava ao ser locado, ressalvados os desgastes naturais do uso regular.

7.4. A vigência deste Contrato perdurará em caso de alienação do imóvel, nos termos do art. 576 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, como também continuará em vigor no caso de transferência a terceiros, a qualquer título de domínio ou posse do imóvel locado.

Cláusula Oitava – DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO

8.1. Caberá ao LOCATÁRIO:

- a) pagar pontualmente o valor mensal do aluguel convencionado;
- b) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- c) levar imediatamente ao conhecimento do LOCADOR o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- d) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por seus servidores, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;
- e) permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e horário;
- f) acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato nos termos da Cláusula Décima Terceira.

Cláusula Nona – DOS ENCARGOS DO LOCADOR

9.1. Caberá ao LOCADOR:

- a) entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que destina, conforme condições e exigências impostas pela Administração no ato de negociação da avença;
- b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;
- c) manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- e) exhibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

9.2. O LOCADOR expressamente se obriga, no caso de alienação do imóvel ora locado e na vigência do contrato, a fazer constar na respectiva Escritura de Compra e Venda a existência deste instrumento contratual, bem como a obrigação de o adquirente respeitá-lo em todas as suas cláusulas.

Cláusula Décima – DAS BENFEITORIAS

10.1. O LOCADOR obriga-se a manter o imóvel tal como foi recebido pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE), nele executando, às suas expensas, os reparos, pinturas e demais obras necessárias à sua conservação.

10.2. Se o LOCADOR pretender fazer reformas ou benfeitorias úteis ou voluptuárias no imóvel, deverá obter o prévio consentimento do LOCATÁRIO e, uma vez concedida tal anuência, o LOCADOR deverá observar os aspectos de solidez e estética, com todas as despesas às suas expensas.

10.3. Realizadas as benfeitorias previstas no item anterior, as mesmas aderirão ao prédio, desistindo o LOCADOR, expressamente, neste ato, de qualquer pagamento, indenização ou compensação, bem como do direito de retenção a elas referentes, podendo apenas, finda a locação, remover as adaptações, benfeitorias e equipamentos que puderem ser retirados sem causar dano ao imóvel.

10.4. O LOCADOR, por sua vez, obriga-se a executar todas as obras, modificações e benfeitorias necessárias, sem prévia autorização ou conhecimento do LOCATÁRIO, sempre que a utilização do imóvel estiver comprometida ou na iminência de qualquer dano que comprometa os fins do presente contrato de locação.

10.5. Ocorrendo a hipótese prevista no item anterior, deverá o LOCATÁRIO, no prazo de trinta (30) dias, após apresentada a correspondente fatura ou instrumento equivalente, ressarcir ao LOCADOR o montante das despesas decorrentes da execução das referidas benfeitorias.

Cláusula Décima Primeira – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA EXECUÇÃO DO CONTRATO

11.1. O presente Contrato de locação é realizado através de dispensa de licitação, com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

11.2. A execução deste Contrato, bem como os casos nele omissos, regem-se pelas cláusulas contratuais ora estabelecidas e pelos preceitos contidos nas Leis números 8.666/1993, 8.245/1991 e 10.406/2002, com suas respectivas alterações.

Cláusula Décima Segunda – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO

12.1. Este Contrato poderá ser alterado nos casos previstos no art. 65 da Lei 8.666/93, desde que haja interesse do LOCATÁRIO, com a apresentação das devidas justificativas adequadas a este instrumento contratual.

Cláusula Décima Terceira – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

13.1. O cumprimento das cláusulas ora pactuadas será acompanhado e fiscalizado pelo LOCATÁRIO por meio do Departamento de Arquitetura e Engenharia ou através de servidor formalmente designado para esse fim, a execução do presente Contrato, devendo ser anotado em registro próprio todas as ocorrências referentes ao descumprimento das

obrigações assumidas pelo LOCADOR, solicitando desta as providências necessárias à regularização das faltas ou defeitos observados

Cláusula Décima Quarta – DA RESCISÃO

14.1. A inexecução total ou parcial deste Contrato enseja a sua rescisão, conforme disposto nos artigos 77 a 80, da Lei nº 8.666/93.

14.2. Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

14.3. A rescisão poderá ser:

- a) determinada por ato unilateral e escrito do LOCATÁRIO, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII, do artigo 78, da lei mencionada, notificando o LOCADOR com antecedência mínima de trinta (30) dias, observando, entretanto, o que dispõe a Cláusula 4ª, deste Contrato;
- b) amigável, por acordo entre as partes, reduzido a termo no respectivo processo de locação, desde que haja conveniência para o LOCATÁRIO;
- c) judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria; e
- d) unilateral, a critério do LOCATÁRIO, mediante prévia comunicação, por escrito, com antecedência de sessenta (60) dias.

14.4. A rescisão administrativa ou amigável deverá ser precedida de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

Cláusula Décima Quinta – DA VINCULAÇÃO

15.1. Este Contrato fica vinculado à dispensa de licitação autorizada nos autos do Processo P-Jus TJ/RN nº 02738/2015, passando este a fazer parte integrante daquele independentemente de transcrição.

Cláusula Décima Sexta – DA PUBLICAÇÃO

16.1. Será de responsabilidade do LOCATÁRIO a publicação do extrato do presente Contrato no Diário da Justiça Eletrônico (Resolução nº 034/2007-TJ, de 18 de outubro de 2007), em obediência ao disposto do parágrafo único, do art. 61, da Lei nº 8.666/93.

Cláusula Décima Sétima – DO FORO

17.1. Para dirimir as questões decorrentes do presente Contrato, não resolvidas administrativamente, fica eleito o foro da Comarca de Natal/RN, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem de acordo, ajustadas e contratadas, após lido e achado conforme, as partes a seguir firmam o presente Contrato, em quatro (04) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de duas (02) testemunhas abaixo assinadas.

Natal, ____ de _____ de 2015.

FERNANDO DE ARAÚJO JALES COSTA

Secretário-Geral do TJ/RN

Locatário

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Locador

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Nome: _____