



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 2.341/2015 – TJ.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2015-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 o Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração.

Em virtude da ausência de imóveis pertencentes ao Estado do Rio Grande do Norte e a este Poder Judiciário, com capacidade para atender às necessidades do Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração, 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 o Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração.

2. REQUISITOS:

2.1. O(s) imóvel(is) ofertado(s) deve(m) atender aos requisitos construtivos apresentados pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia (DAE), os quais integram 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 **15h 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.tjrn.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 de 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: **$i = [(\text{INPC} + \text{IGPDI}) / 2] / 365$**
- 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.

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 n^{os} 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 2.341/2015 – TJ.

Referência: Seleção de imóvel para abrigar o Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2015-TJ-SAD

ANEXO I – REQUISITOS CONSTRUTIVOS DO IMÓVEL

Em conformidade com as disposições contidas na Resolução nº 114/2010, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), os Requisitos Construtivos do Imóvel que servirá para abrigar o Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração, são os seguintes:

1. Especificações gerais:

- a) Possuir Escritura Pública devidamente registrada e em nome do Locador, plantas do imóvel e de sua localização, certidão de quitação do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU) e de taxas imobiliárias e de declaração de quitação de cobranças relativas ao fornecimento de energia elétrica, água e esgotos e, caso hajam, de taxas condominiais;
- b) A edificação deve ser predominantemente térrea, com exceção dos escritórios que compreende os ambientes descritos abaixo. Além da área construída, o prédio deve contar ainda com a área destinada a estacionamento, manobras e vias de acesso à edificação quando for o caso.
- c) Espaço para armazenagem visando instalar os seguintes ambientes: Almoxarifado com área de recebimento, guarda e distribuição de materiais permanente e de consumo, área para o Patrimônio e área para o Arquivo Geral da Secretaria de Administração.
- d) Espaço para o serviço administrativo com recepção e espera, copa, banheiros e sala para o CPD.
- e) Caso o imóvel possuir 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;
- f) Banheiros públicos em cada pavimento, caso possuir mais de um pavimento;
- g) Depósito reservado para lixo, com área mínima de 2,00m² – de acordo com o Código de Obras de Natal;

- h) Localização na área urbana de Natal/RN, dotada de infraestrutura de transporte público, facilitando o acesso dos funcionários, com exceção das áreas em que é proibido o trânsito, a parada e o estacionamento de veículos pesados e caminhões que tenham peso superior a 05 (cinco) toneladas, no período compreendido entre 05h00 e 20h00, de segunda-feira a sexta-feira, nas avenidas Senador Salgado Filho/Hermes da Fonseca, Avenida Prudente de Moraes, Avenida Bernardo Vieira, Avenida Coronel Estevam e Avenida Rio Branco. (Lei nº5.294 de 11 de outubro de 2001, alterada pela Lei nº6.485 de 28 de agosto de 2014)
- i) Possuir Escritura Pública em nome do Locador;
- j) Dotado de toda infraestrutura para receber equipamentos tipo splits.
- k) Dotado de infraestrutura de redes lógica, elétrica e telefonia, de acordo com os padrões adotados no Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte, tendo prazo para disponibilidade de ser ocupado em até 90 (noventa) dias.
- l) O imóvel deve possuir grades de proteção nas aberturas existentes, ou seja, nas janelas e portas;
- m) Instalação de Concertina em cima do muro para proteção perimetral;
- n) Instalação de circuito interno de TV, com câmeras, monitor sequenciador e central de segurança com sirene;
- o) Sistema de exaustão para a área de galpão, quando não possuir ventilação natural;
- p) Possuir telhas translúcidas em quantidade suficiente a deixar passar luminosidade natural dentro do galpão, todavia preservando o conforto interno do ambiente, em relação à temperatura;

2. Áreas internas mínimas:

a) Departamento de Recursos Materiais: **126,00m²:**

- Número de funcionários: 10
- 01 copa/cozinha: 10,00m²;
- No mínimo 02 (dois) banheiros adaptados para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida: 16,00m²;
- Sala para o Diretor do Departamento e sala de reuniões: 20,00m²
- Sala dos funcionários: 80,00m²;

b) Divisão de Patrimônio e Serviços Gerais: **1.100,00m²:**

- Número de funcionários: 15
- Área de armazenagem: 950,00 m²
- Salas para Administração: 100,00 m²
- No mínimo 02 (dois) banheiros adaptados para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, 16,00m² e dois banheiros (masc./fem.) com 14m².
- 01 copa/cozinha/refeitório: 20,00m²;

c) Seção de Almoxarifado: **226,00m²:**

- Número de funcionários: 08;

- Área de armazenagem: 170,00m²;
- Salas para Administração: 30,00 m²;
- No mínimo 02 (dois) banheiros adaptados para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, 16,00m²;
- 01 copa/cozinha: 10,00m²;

d) Setor do Arquivo Geral da Secretaria de Administração: **1.056,00m²**:

- Número de funcionários: 04;
- Área de armazenagem: 1.000,00m²;
- Salas para Administração e triagem de processos: 30,00 m²;
- No mínimo 02 (dois) banheiros adaptados para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, 16,00m²;
- 01 copa/cozinha: 10,00m²;

3. Áreas aproximadas para cada Setor:

- Divisão de Patrimônio e Serviços Gerais: **1.100,00m²**
- Seção de Almoxarifado: **226,00m²**;
- Arquivo Geral da Secretaria de Administração: **1.056,00m²**;
- Departamento de Recursos Materiais: **126,00m²**.



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 2.341/2015 – TJ.

Referência: Seleção de imóvel para abrigar o Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2015-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 o Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração 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 2.341/2015 – TJ.

Referência: Seleção de imóvel para abrigar o Departamento de Recursos Materiais e o Arquivo da Secretaria de Administração.

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 004/2015-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 02341/2015 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 02341/2015.

1.2. A destinação do imóvel objeto do presente contrato será a instalação e funcionamento da Divisão de Patrimônio, da Seção de Almoxarifado, do Arquivo Geral e do Departamento de Recursos Materiais deste Tribunal.

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 dos setores referenciados 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:

$$EM = i \times N \times VNF, \text{ onde:}$$

- **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.

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 extra-judicial, 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) exibir 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 02341/2015, 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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Locador

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

Nome: _____