



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

Processo nº 1.194/2017-TJRN.

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2017 – TJ-SAD**  
**(SEGUNDA CONVOCAÇÃO)**

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte, por meio da Secretaria de Administração, pretende alugar imóvel na Comarca de Martins/RN, para abrigar o Fórum da referida Comarca, pelo período de 18 (dezoito) meses.

Em virtude da ausência de imóvel pertencente a este Poder com capacidade para atender ao funcionamento do Fórum da Comarca de Martins/RN, ficamos na expectativa de manifestação quanto à existência em sua carteira de imóveis, de ofertas que atendam aos requisitos indispensáveis ao funcionamento desta unidade do Poder Judiciário e atendimento ao interesse público, estando necessariamente os valores adequados aos preços de mercado, por meio de laudo de avaliação a ser realizado pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia 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 Fórum da Comarca de Martins/RN.

**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 18h do dia 01 de novembro de 2017**, manifestando seu interesse em celebrar contrato com este Tribunal de Justiça.

3.2. As propostas recebidas serão abertas às 10h do dia 03 de novembro de 2017, 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.



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

**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.



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

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 (DJe).

#### **8 – DO CONTRATO, DA SUA VIGÊNCIA E DO REAJUSTAMENTO DO VALOR.**



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

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 18 (dezoito) 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;



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

- $i$  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 17h, 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](mailto: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, 17 de outubro de 2017.

**FLAVIANNE FAGUNDES DA COSTA**  
Secretária de Administração



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

ANEXO I

**TERMO DE REFERÊNCIA**

---

**1. OBJETO**

---

**1.1.** O presente processo consiste na locação de imóvel com o intuito de abrigar provisoriamente o Fórum da Comarca de Martins, durante o período de obras de reforma e ampliação do prédio atual, em conformidade com o que determina o Conselho Nacional de Justiça.

---

**2. JUSTIFICATIVA**

---

**2.1.** Em face da inexistência de imóvel do Poder Judiciário Estadual, que abrigue os espaços especificados no item 1 se faz necessária a locação de uma edificação para a finalidade de acima mencionada.

---

**3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO/ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

---

- O imóvel deverá estar localizado na Comarca de Martins, de fácil acesso, de modo a permitir o acesso à população;
- Possuir Escritura Pública em nome do Locador, livre de dívidas ou penhoras;
- Caso o imóvel possua dois ou mais pavimentos, que atenda, obrigatoriamente, às normas de acessibilidade conforme a NBR 9050 e caso tenha mais de um pavimento, que os superiores suportem sobrecarga acidental mínima de 150 Kg/m<sup>2</sup> para uso geral e 250 Kg/m<sup>2</sup> para arquivos, com elevador apropriado ou rampas ligando todos os pavimentos;
- Dotado de toda infraestrutura para receber splits, ser adaptado quanto à rede lógica, elétrica e telefonia de acordo com o padrão utilizado pelo Tribunal de Justiça para todos seguindo o *layout* disponibilizado pelo Departamento de Arquitetura e Engenharia do TJRN;
- Sistema de combate a incêndio de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
- Ter disponibilidade de ocupação em até **90** (noventa) dias após a assinatura do contrato;
- Ressaltamos, também, que será verificada a regularidade fiscal do referido imóvel e do(s) seu(s) proprietário(s).
- Banheiros públicos em cada pavimento;
- **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.*
- Áreas internas mínimas para instalação dos seguintes ambientes, conforme quadro abaixo:



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

<b>AMBIENTE</b>	<b>ÁREAS MÍNIMAS (m<sup>2</sup>)</b>
Gab. Juiz + 01 banheiro	A partir de 17,00m <sup>2</sup>
Secretaria	A partir de 18,00m <sup>2</sup>
Sala para o TRE	A partir de 18,00m <sup>2</sup>
Audiências	A partir de 18,00m <sup>2</sup>
Arquivo/Depósito	A partir de 6,00m <sup>2</sup>
Recepção/Sala de Espera	A partir de 12,00m <sup>2</sup>
Juizado Especial	A partir de 20,00m <sup>2</sup>
Banheiro Masculino Adaptado	A partir de 4,00m <sup>2</sup>
Banheiro Feminino Adaptado	A partir de 4,00m <sup>2</sup>
Sala de Oficiais de Justiça	A partir de 10,00m <sup>2</sup>
Sala do CPD	A partir de 4,00m <sup>2</sup>
Copa	A partir de 4,00m <sup>2</sup>

Ressalto, também, que as áreas internas poderão variar em 20% (vinte por cento) para maiores ou menores os ambientes.

Destaco a importância de que todas as aberturas (janelas e portas) tenham grades de proteção, para que o Gabinete Militar do Tribunal de Justiça fazer vistoria “*in loco*” para demais observações que porventura necessitem apontar.





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

---

**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. Apresentar proposta contendo a descrição do imóvel a ser locado, conforme especificação nesse Termo de Referência, com respectivo valor mensal.

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. Documentação contendo: a) Endereço do imóvel; b) Número de pavimentos; c) Área total do imóvel; d) Fotos do imóvel (fachada, laterais e interna por pavimento); e) Cópia autenticada do Registro de imóvel; f) Declaração atestando que não pesa, sobre o imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente.

---

**6. VIGÊNCIA**

---

6.1. O instrumento contratual terá validade de 18 (dezoito) meses. Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, 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 n. 8.245/91.

---

**7. MODO DE PAGAMENTO**

---

7.1. O pagamento pela locação será feito mensalmente, sendo que o vencedor do certame (Pessoa Física ou Jurídica) deverá emitir documento referente ao período, em 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; cabendo à Divisão de Contratos e Convênios, após análise da documentação, encaminhar a documentação necessária à Secretaria de Orçamento e Finanças.





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

7.2. O pagamento mensal passa a contar a partir da data de Recebimento das Chaves do imóvel.

---

**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**

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

91.1. 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 LOCADOR**

10.1 São obrigações do LOCADOR:

10.1.1. Pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

10.2. Incorrer nas despesas relacionadas com:

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

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

10.3. 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;

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

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



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

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

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

---

**11. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

---

11.1 São obrigações do LOCATÁRIO:

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 findar a locação, em bom estado de conservação, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

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 à 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 com as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.



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

ANEXO II

**MODELO DE CARTA PROPOSTA DE LOCAÇÃO**

À Senhora  
FLAVIANNE FAGUNDES 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 provisoriamente o Fórum da Comarca de Martins-RN, e encaminha proposta nos seguintes termos:

- a) o valor mensal proposto para um contrato de 18 (dezoito) meses é de R\$ \_\_\_\_\_;
- b) a área escolhida para a presente proposta se localiza na Avenida/Rua \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, Martins-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 2017.

Assinatura e identificação do proponente



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

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 Presidente, Sr. EXPEDITO FERREIRA DE SOUZA, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade nº 112.234 - SSP/RN, inscrito no CPF sob o n.º 056.053.774-34, doravante denominado simplesmente LOCATÁRIO, e, de outro lado \_\_\_\_\_, doravante denominado LOCADOR, de acordo com as formalidades constantes do Processo P-Jus TJ/RN nº 01194/2017 resolvem celebrar o presente CONTRATO, sujeitando-se às cláusulas e condições adiante estabelecidas:

---

**Cláusula 1ª – 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 01194/2017.

1.2. A destinação do imóvel objeto do presente contrato será abrigar provisoriamente o Fórum da Comarca de Martins, durante o período de obras de reforma e ampliação do prédio atual, em conformidade com o que determina o Conselho Nacional de Justiça.

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 no item 1.2 para outra edificação, poderá o



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

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 2ª – 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 Recebimento das Chaves do imóvel.

2.3. Até o Recebimento das Chaves, todos os eventuais equipamentos e materiais nele instalados ficarão sob a inteira e exclusiva responsabilidade do LOCADOR.

---

**Cláusula 3ª – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

---

3.1. 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: \_\_\_\_\_

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

3.3. 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 4ª – DO PAGAMENTO**

---

4.1. O pagamento pela locação será feito mensalmente, sendo que o LOCADOR deverá emitir documento 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; cabendo à Divisão de Contratos e Convênios, após análise da documentação, encaminhar a documentação necessária à Secretaria de Orçamento e Finanças.

4.2. 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.

4.3. 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,



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

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 IGPD (FGV), dos últimos doze (12) meses, dividida por 365, cuja fórmula é:  **$i = [ ( \text{INPC} + \text{IGPD} ) / 2 ] / 365$**
- a. O valor dos encargos moratórios será simetricamente arredondado para duas casas decimais;
- b. Na hipótese de extinção de um desses índices (INPC e IGPD), será utilizado o índice que vier a substituí-lo.

---

**Cláusula 5ª – DO REAJUSTE**

---

5.1. O valor convencionado na Cláusula Segunda poderá, a requerimento do LOCADOR, ser reajustado mediante a aplicação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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 6ª – DOS IMPOSTOS E TAXAS**

---

6.1. 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 7ª – DA VIGÊNCIA E DA VALIDADE**

---



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

7.1. O presente Contrato vigorará pelo período de 18 (dezoito) 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 8ª – DOS ENCARGOS DO LOCATÁRIO**

---

8.1. Caberá ao LOCATÁRIO:

- a. Convocar a licitante vencedora para assinatura do contrato;
- b. pagar pontualmente o valor mensal do aluguel convencionado;
- c. servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;
- d. 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;
- e. 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;
- f. permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e horário;
- g. acompanhar e fiscalizar a execução do presente Contrato nos termos da Cláusula Décima Quarta.
- h. pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica;
- i. restituir o imóvel, quando findar a locação, em bom estado de conservação, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;
- j. notificar por escrito à empresa contrata, toda e qualquer irregularidade constatada durante a execução e no recebimento dos serviços;
- k. 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.





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

---

**Cláusula 9ª – 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.
- f. manter o imóvel segurado contra incêndio;
- g. pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- h. incorrer nas despesas relacionadas com:

h.1) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;

h.2) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação.

- i. 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;
- j. manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Termo de referência e Contrato;
- k. dar ciência ao fiscal do contrato imediatamente e por escrito, sobre qualquer anormalidade ou irregularidade que verificar durante a vigência do contrato;
- l. prestar esclarecimento que forem solicitados pelo fiscal do contrato e acatar determinações prontamente;
- m. não ter sido declarada inidônea por qualquer órgão da administração pública, direta, indireta Federal, Estadual ou Municipal.

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 10ª – DAS BENFEITORIAS**

---

10.1. O LOCATÁRIO obriga-se a manter o imóvel tal como foi recebido, nele executando, às suas expensas, os reparos, pinturas e demais obras necessárias à sua conservação.

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



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

10.3. Realizadas as benfeitorias previstas no item anterior, as mesmas aderirão ao prédio, desistindo o LOCATÁRIO, 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 LOCATÁRIO, por sua vez, obriga-se a executar todas as obras, modificações e benfeitorias necessárias, sem prévia autorização ou conhecimento do LOCADOR, 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 LOCADOR, no prazo de trinta (30) dias, após apresentada a correspondente fatura ou instrumento equivalente, ressarcir ao LOCATÁRIO o montante das despesas decorrentes da execução das referidas benfeitorias.

---

**Cláusula 11ª – DAS PENALIDADES**

---

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

- a. advertência;
- b. multa;
- c. suspensão temporária de participar de licitações e impedimento de contratar com o Estado do Rio Grande do Norte, por intermédio do Poder Judiciário;
- d. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública;

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

---

**Cláusula 12ª – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

---

12.1. 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.

12.2. 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 13ª – DA ALTERAÇÃO DO CONTRATO**

---

13.1. 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.



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

---

**Cláusula 14ª – DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

---

14.1. 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 15ª – DA RESCISÃO**

---

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

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

15.3. 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.

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

---

**Cláusula 16ª – DA VINCULAÇÃO**

---

16.1. Este Contrato fica vinculado à dispensa de licitação autorizada nos autos do Processo P-Jus TJ/RN Nº 01194/2017, passando este a fazer parte integrante daquele independentemente de transcrição.

---

**Cláusula 17ª – DA PUBLICAÇÃO**

---

17.1. 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.



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

---

**Cláusula 18ª – DO FORO**

---

18.1. 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 2017.

**EXPEDITO FERREIRA DE SOUZA**

Presidente do TJ/RN

Locatário

-----  
Locador

**TESTEMUNHAS:**

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_