

## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. APRESENTAÇÃO**

1.1 Com base nos fundamentos da Lei Federal nº 14.133 de 01 de abril de 2021, e, subsidiariamente, pela Instrução Normativa nº 103/2022 - SEGES/ME e este Termo de Referência e seus anexos, visa fornecer elementos e subsídios que viabilizem o procedimento de licitação com o intuito de possibilitar futura locação de imóvel, na modalidade “built to suit” (locação sob demanda), com *facilities* de manutenção predial preventiva da nova sede do Tribunal de Justiça do Maranhão.

### **2. OBJETIVO**

2.1. O objeto deste Termo de Referência é viabilizar futura LOCAÇÃO SOB MEDIDA, com *facilities* de manutenção predial, preventiva, corretiva e preditiva, para uso institucional que atenda às necessidades de instalação e funcionamento da sede do Tribunal de Justiça Maranhense.

2.2. O imóvel poderá ser adaptado ou construído, conforme avaliação e as especificações descritas no ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR DA NOVA SEDE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO - ENGENHARIA-TJMA, segundo as necessidades da Administração, conforme os requisitos construtivos contidos nos respectivos anexos: ANEXO I - PROGRAMA DE NECESSIDADES, ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO, ANEXO III - PADRÕES CONSTRUTIVOS e do ANEXO IV - TABELA DE ESPECIFICAÇÕES GENÉRICAS DE ACABAMENTOS e de acordo com as seguintes condições:

- a) Regularidade jurídico-fiscal;
- b) Disponibilidade de terreno para construção;
- c) Capacidade Econômico-Financeira para elaboração e aprovação de

projetos e construção de prédio e/ou adaptação conforme previsto neste Termo de Referência, no prazo máximo de 30 (trinta) meses, no caso de construção e 18 (dezoito) meses na hipótese de adaptação/reforma;

d) Capacidade Técnica da licitante, ou de empresa por esta contratada, para elaboração e aprovação de projetos e construção de prédio e/ou adaptação conforme previsto neste Termo de Referência, no prazo máximo de 30 (trinta) meses, no caso de construção e 18 (dezoito) meses na hipótese de adaptação/reforma;

e) Locação futura, a preço de mercado, o qual terá como parâmetro imóveis em condições similares, por um período de 300 (trezentos) meses, a contar da efetiva e completa disponibilização do imóvel para uso do LOCATÁRIO, atendidas todas as exigências e padrões construtivos estabelecidos no ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, e respectivos ANEXOS, e do presente TERMO DE REFERÊNCIA; e

f) Locação com *facilities* de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento, apêndices e anexos, cujos custos deverão integrar a proposta de locação do imóvel, a serem pagos em conformidade com o IMR (Instrumento de Medição de Resultado).

2.3 O serviço objeto desta contratação é caracterizado como especial, pois exige-se solução personalizada de características únicas, não sendo facilmente descritas e delimitadas, apresentando apenas características genéricas e especificações mínimas que deverão ser atendidas.

### **3. ESCOLHA DA MODALIDADE – “BUILT TO SUIT” LOCAÇÃO SOB MEDIDA**

3.1 A adoção da locação sob medida foi a solução mais adequada para o atendimento da necessidade da Administração, conforme devidamente demonstrado

no ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR NOVA SEDE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO - ENGENHARIA-TJMA.

#### **4. DA JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

4.1 A Fundamentação da necessidade da contratação e das áreas estimadas encontra-se pormenorizada em tópico específico do ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR NOVA SEDE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO - ENGENHARIA-TJMA.

#### **5. PRAZOS**

5.1. Da definição:

5.1.1. Entende-se por prazo de carência o período que a LOCADORA utilizará para construção ou adaptação do imóvel objeto da locação (período durante o qual não haverá desembolsos pelo LOCATÁRIO);

5.1.2. Entende-se por prazo de locação o período em que a LOCADORA disponibilizará o direito de uso e aproveitamento do imóvel de sua propriedade ao LOCATÁRIO, sendo remunerada pela locação do imóvel e pelos serviços de manutenção predial;

5.1.3. Entende-se por prazo de vigência o período total do contrato, desde o início do prazo de carência ao final do prazo de locação.

5.2. O prazo de carência previsto para disponibilização da edificação será de 18 (dezoito) ou 30 (trinta) meses, quando se tratar de imóvel construído a ser adaptado ou a construir, respectivamente, a contar da data da publicação do resumo do contrato PNCP, admitindo-se prorrogação mediante justificativa aceita pela Administração; e

5.3. O prazo de vigência do contrato será a soma dos prazos de carência e de locação.

5.4. Sob qualquer circunstância a sua eventual renovação está condicionada à comprovação da vantajosidade para a Administração em relação à realização de um novo processo competitivo. A avaliação da vantajosidade deverá ser documentada e justificada, levando em consideração os preços praticados no mercado, as condições de fornecimento e a necessidade da Administração.

5.5. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.5.1. até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, o LOCADOR deverá apresentar Anteprojeto Arquitetônico - planta, cortes e fachadas; memorial descritivo e orçamento sintético, devendo o LOCATÁRIO propor ajustes em até 30 (trinta) dias, se necessário.

5.5.2. até 60 (sessenta) dias contados da aprovação do Anteprojeto Arquitetônico, memorial descritivo e orçamento sintético, o LOCADOR deverá elaborar o Projeto Básico de Engenharia, submetendo-o à análise e aprovação prévia do LOCATÁRIO, que terá o prazo de 10 (dez) dias para manifestação.

5.5.2.1. Se o LOCATÁRIO indicar alterações no Projeto Básico conceder-se-á o prazo de 15 (quinze) dias para as correções e retificações, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias, mediante solicitação com justificativa aceita pela Administração.

5.5.3. até 15 (quinze) dias contados da notificação da aprovação do Projeto Básico, a LOCADORA deverá elaborar os Projetos Executivos de Engenharia, submetendo-o à análise e aprovação prévia do LOCATÁRIO, que terá o prazo de 5 (cinco) dias para manifestação.

5.5.3.1. Se o LOCATÁRIO indicar alterações nos Projetos Executivos de Engenharia conceder-se-á o prazo de 10 (dez) dias para as

correções e retificações.

5.5.4. Ao término da obra/adaptação, o contratado/empreendedor deverá fornecer, a suas expensas, ao TJMA:

- AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Habite-se, fornecido pela Prefeitura Municipal de São Luís- MA
- Licença de Operação junto ao Meio Ambiente;
- Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

5.5.5. Prazo de locação se iniciará após a entrega do imóvel em perfeito funcionamento, e terá vigência de 300 (trezentos) meses, a contar da efetiva e completa disponibilização do imóvel para uso do LOCATÁRIO, atendidas todas as exigências previstas neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar, no edital e respectivos anexos.

5.5.6. Haverá carência de 30 (trinta) dias no pagamento dos valores devidos a título de aluguel contados a partir do Recebimento Definitivo do Imóvel.

## **6. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO**

6.1 A descrição detalhada dos requisitos técnicos da condição de participação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Edital, em conformidade com o art. 14 da Lei nº 14.133/2021.

6.2 Será permitida a participação de pessoas jurídicas organizadas em consórcio, nos termos do art.15, da Lei nº. 14.133/2021.

## **7. APRESENTAÇÃO DA(S) PROPOSTA(S) DE PREÇOS**

7.1 O prazo para apresentação das propostas será o estabelecido no Edital da Concorrência Eletrônica.

7.2. A pessoa jurídica deverá ofertar em sua proposta imóvel livre e desembaraçado.

7.3. A proposta deverá ser redigida em língua portuguesa, digitada e ter validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias. Não havendo indicação expressa, será considerada como tal.

7.4. O interessado deverá apresentar sua proposta, na qual constará as seguintes informações/documentos:

a) Modelo de proposta preenchido, conforme ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA deste Termo de Referência;

a.1) Valor da locação informando a área construída (A), o valor por m<sup>2</sup> (metro quadrado) (B), o valor das *facilities* de manutenção predial (C ), o valor mensal [(A\*B) + C, ], Valor anual e Valor total.

b) Descrição minuciosa do imóvel a ser adaptado ou do terreno onde se pretende construir, contendo endereço completo e características urbanas, tais como: localização exata, facilidade e tipos de acesso, comércio ao redor, rede bancária, proximidade a outros órgãos públicos, e demais dados relevantes, em conformidade com o ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO, do Estudo Técnico Preliminar;

c) Apresentação da avaliação prévia do imóvel ofertado, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, do prazo de amortização dos investimentos necessários, que não pode ser superior ao estabelecido no presente Termo de Referência.

c.1. laudo de avaliação do imóvel ofertado, de acordo com valor de mercado, por profissional habilitado em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, desde que acompanhado da Anotação de

Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;

d) Identificação do tipo de via e condições do logradouro (via duplicada, via de mão dupla ou não, tipo de pavimentação, etc.);

e) Disponibilidade de cabeamento em fibra óptica para acesso a rede de internet;

f) Área construída (se for o caso) ou área passível de ser construída a fim de atender as especificidades da TJ/MA;

g) Área do terreno;

h) Descrição das instalações existentes (se for o caso) e das adaptações eventualmente propostas (civil, elétrica, climatização, elevadores, detecção e combate a incêndio, acessibilidade, controle de acesso, etc.);

i) Fotos do imóvel ou terreno, identificando fachadas, laterais, áreas internas e estacionamentos, folders e acessos, conforme o caso;

j) Considerações em relação as especificações pretendidas pela TJ/MA, devendo apresentar: memorial descritivo e desenhos/plantas contendo, no mínimo, a concepção arquitetônica a ser desenvolvida pelo interessado/locador, abordando obrigatoriamente estimativas de áreas destinadas às edificações, áreas de estacionamentos, conforme anexos do Estudo Técnico Preliminar ( PROGRAMA DE NECESSIDADES, PROGRAMA ARQUITETÔNICO, PADRÕES CONSTRUTIVOS e do TABELA DE ESPECIFICAÇÕES GENÉRICAS DE ACABAMENTOS) ;

j.1) Deverão integrar a proposta os seguintes desenhos:

j.1.1) Planta de Situação indicando o logradouro, o terreno e a orientação solar (NORTE);

j.1.2) Planta Baixa esquemática identificando o terreno e o perímetro, a área e o número de pavimentos da edificação a ser construída

j.1.3) Estudo Preliminar, constando de: planta baixa dos pavimentos, proposta das fachadas, Mapa do entorno em escala 1:250 ou 1:200 com identificação de pontos de referência (órgãos públicos, hospitais, postos de combustível, terminais de ônibus etc), aparelhos de acessibilidade (disposição de rampas, corrimãos, banheiros adaptados, elevadores, etc.), quadro estatístico de áreas, etc.

k) Declaração atestando que não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;

l) Valor da locação mensal por m<sup>2</sup> (metro quadrado), por ano, total e o valor da manutenção por mês, por ano e total, sendo a soma dos dois o valor total da proposta, ou seja, já contabilizado o valor relativo aos *facilities* de manutenção predial, inclusive tributos e/ou impostos, condomínio, seguro contra incêndio, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação em moeda corrente nacional (R\$ mensal, anual, R\$/m<sup>2</sup> e total);

m) No caso de existência de condomínio:

m.1) Explicitar os serviços oferecidos em relação à operação, segurança e itens que julgarem relevantes;

m.2) Valor mensal do condomínio, contemplado na proposta.

7.5. As propostas oferecidas de imóveis já construídos ou a construir para o objeto

da contratação, deverão levar em conta todas as necessidades/especificidades contidas no Estudo Técnico Preliminar, ANEXOS I, II, III e IV e demais peças técnicas, vinculados ao presente instrumento.

7.6. A proposta e os documentos de habilitação apresentados serão documentados nos autos e levados em consideração para fins de classificação, habilitação, e ao longo da execução do contrato e aplicação de eventual sanção à Contratada, se for o caso.

**7.7 Será(ão) desclassificada(s) a(s) proposta(s) que:**

7.7.1 Após a tentativa de negociação, permanecer acima do preço máximo definido para a contratação e/ou superior a 1% (um por cento) do valor de mercado do imóvel apresentado na avaliação da Diretoria de Engenharia do TJMA.

7.7.2 propostas que não tiverem sua exequibilidade demonstrada, após análise pela Comissão Técnica de avaliação e julgamento;

7.7.3 não obedecerem às especificações técnicas pormenorizadas no ANEXO I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR NOVA SEDE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO - ENGENHARIA-TJMA e seus anexos ( PROGRAMA DE NECESSIDADES, PROGRAMA ARQUITETÔNICO, PADRÕES CONSTRUTIVOS e do TABELA DE ESPECIFICAÇÕES GENÉRICAS DE ACABAMENTOS).

7.7.4 formulada por licitantes participantes de cartel, conluio ou qualquer acordo colusivo voltado a fraudar ou frustrar o caráter competitivo do presente certame licitatório;

7.7.5 apresentarem desconformidade com quaisquer outras exigências do edital e respectivos anexos; e

7.7.6 contiverem vícios insanáveis.

## **8. DA NÃO DIVULGAÇÃO DO ORÇAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO**

8.1. Com base no inciso II, do art. 13 da Lei nº 14.133/2021, sugere-se que o orçamento da Administração seja tratado como informação sigilosa. Essa proposta é fundamentada no art. 24 da mesma lei e visa promover a competitividade, eficiência e a economicidade do presente certame.

8.2. A divulgação do preço máximo que a Administração está disposta a pagar pode influenciar negativamente o comportamento dos licitantes, levando-os a ofertar preços próximos a esse valor, mesmo que possam oferecer propostas mais vantajosas para a Administração. Portanto, a manutenção do sigilo do orçamento permite que os licitantes apresentem propostas com base em suas próprias estimativas, o que contribui para um processo mais transparente e econômico.

8.3. Sugerimos ainda a adoção do procedimento de **lances por meio de concorrência eletrônica**, sem a desclassificação das propostas com valores mais elevados. Isso possibilita a redução do preço oferecido à Administração por meio de lances sucessivos, de acordo com o nível de competitividade do certame e as necessidades da Administração.

8.4. A teoria econômica reconhece que os processos licitatórios podem ser comparados a leilões, e o comportamento dos licitantes é influenciado pelo da Administração. Manter o orçamento em sigilo é uma estratégia econômica que visa obter melhores resultados, evitando que o preço de reserva da Administração influencie as propostas dos licitantes.

8.5. O sigilo do orçamento também evita que empresas sem experiência apresentem propostas baseadas unicamente no preço estimado pela Administração, o que poderia resultar em problemas na execução contratual. Isso incentiva os licitantes a estimar seus custos antes da licitação e apresentar propostas realistas.

8.6. Em resumo, a manutenção do orçamento em sigilo, combinada com a

concorrência eletrônica e a competitividade, busca promover a eficiência, a economia e a transparência no processo licitatório, permitindo a livre formação das propostas com base em estimativas próprias dos licitantes que, em regra, levam em consideração variáveis desconhecidas ou desconsideradas pela Administração.

## **9. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO**

9.1 Diante da necessidade de uniformizar as propostas para que se tornem comparáveis entre si de maneira isonômica se estipula como critério de julgamento o **“menor valor do aluguel mensal”**, incluída a manutenção predial (*facilities*), como critério de escolha da melhor proposta.

9.2. O proponente deverá indicar o valor pretendido para a locação com facilities, por m<sup>2</sup> de área construída, considerando o valor atual do mercado imobiliário, segundo o local e as condições do imóvel a ser construído ou adaptado.

## **10. DO JULGAMENTO DA PROPOSTA**

10.1. Encerrado o prazo para apresentação/envio das propostas, a Comissão de Contratação designada verificará da primeira colocada eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação.

10.2. Feita a análise preliminar das propostas apresentadas, estas serão submetidas à Comissão Técnica de avaliação e julgamento, por ordem de classificação crescente, para verificação da exequibilidade da proposta no intuito de avaliar, entre outros aspectos, o valor de mercado do imóvel ofertado, os critérios técnicos previstos pela Administração, bem como:

- I - avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços;

II - as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

III - a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

IV - o acesso e a circulação das pessoas, em virtude da missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

V - a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

VI - as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

VII - se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB.

10.3 Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta conforme especificações técnicas definidas pela administração.

## **11. DA HABILITAÇÃO**

11.1. Para habilitação do licitante é necessária a documentação de:

- a) habilitação jurídica;
- b) regularidade fiscal, social e trabalhista;
- c) qualificação econômico-financeira;
- d) qualificação técnica.

### **11.1.1 DA HABILITAÇÃO JURÍDICA E FISCAL DE PESSOA JURÍDICA:**

- a) registro comercial, no caso de empresa individual; ou
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial e, no caso de sociedade por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores;  
ou
- c) inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhado de prova da diretoria em exercício; ou ainda
- d) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- e) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda (comprovante emitido pela Receita Federal ou Certificado de Registro Cadastral – CRC, emitido pelo SICAF;
- f) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Municipal/Distrital do domicílio ou sede do licitante;
- g) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Estadual/Distrital do domicílio ou sede do licitante;
- h) prova de regularidade com a Fazenda Nacional, mediante a apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRFB) e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
- i) prova de regularidade perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, fornecido pela Caixa Econômica Federal – CEF;
- j) prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho;

k) demonstração de cumprimento do disposto no art. 7º, inc. XXXIII, da Constituição Federal.

### 11.1.2. DA CAPACIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

11.1.2.1. Os interessados deverão comprovar, por meio de documentos contábeis, fiscais ou bancários, dispor de capacidade econômico-financeira para a construção de prédio para fins de utilização deste Poder Judiciário.

11.1.2.2 **certidão negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, ou liquidação judicial, ou de execução patrimonial**, conforme o caso, expedida pelo distribuidor da sede do licitante, ou de seu domicílio, dentro do prazo de validade previsto na própria certidão, ou, na omissão desta, expedida há no máximo 60 (sessenta) dias anteriores à solicitação dos documentos de habilitação pela Comissão de Contratação.

11.1.2.2.1 caso o licitante esteja em **recuperação judicial ou extrajudicial**, deverá ser comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial, conforme o caso; e

11.1.2.2.2 se o licitante não for sediado no Estado do Maranhão, as certidões deverão vir acompanhadas de declaração oficial da autoridade judiciária competente, relacionando os distribuidores que, na Comarca de sua sede, tenham atribuição para expedir certidões negativas de falências, de recuperação judicial ou de execução patrimonial.

11.1.3.3 Balanço patrimonial e demonstrações contábeis **dos dois últimos exercícios** sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 03 (três) meses da data da apresentação da proposta;

11.1.3.3.1. o **balanço patrimonial** deverá estar assinado por contador ou por outro profissional equivalente, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade; e

11.1.3.3.2 No caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade.

11.1.2.4 **Declaração expedida por profissional contábil** que ateste o atendimento pelo licitante dos índices econômicos previstos no edital;

11.1.2.5 A comprovação da boa situação financeira da empresa a que se refere ao item 11.1.3.2 será avaliada de forma objetiva pelos Índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC), maiores que 1 (um), resultantes da aplicação das fórmulas abaixo ao balanço patrimonial:

$$LG = \frac{\text{Ativo Circulante} + \text{Realizável a Longo Prazo}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$SG = \frac{\text{Ativo Total}}{\text{Passivo Circulante} + \text{Passivo Não Circulante}}$$

$$LC = \frac{\text{Ativo Circulante}}{\text{Passivo Circulante}}$$

11.1.2.6 **Comprovação que possui capital social mínimo ou patrimônio líquido mínimo** equivalente a 10% (dez por cento) do valor da proposta inicial;

11.1.2.7 **Relação de compromissos assumidos** pelo licitante que importem em diminuição de sua capacidade econômico-financeira, excluídas as parcelas dos contratos já firmados; e

11.1.2.8 **Declaração de que suas propostas econômicas** compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas

assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes em conformidade com o modelo constante do edital.

11.1.2.9 Serão considerados aceitos como na forma da lei o balanço patrimonial e demonstrações contábeis assim apresentados:

- a) Publicados em Diário Oficial ou;
- b) Publicados em jornal de grande circulação ou;
- c) Registrados na Junta Comercial da sede ou domicílio do licitante ou;
- d) Por cópia do Livro Diário, devidamente autenticado na Junta Comercial da sede ou domicílio da licitante, na forma da IN nº 11, da Diretoria do Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI, de 05 de dezembro de 2013, art. 12, acompanhada obrigatoriamente dos Termos de Abertura e de Encerramento.

11.1.2.10 Na hipótese de alteração do Capital Social, após a realização do Balanço Patrimonial, a licitante deverá apresentar documentação de alteração do Capital Social, devidamente registrada na Junta Comercial ou Entidade em que o balanço foi arquivado.

11.1.2.11 A pessoa jurídica optante do Sistema de Lucro Presumido, que no decorrer do ano-calendário, mantiver Livro Caixa nos termos da Lei nº 8.981, de 20.01.1995, deverá apresentar, juntamente com o Balanço Patrimonial, cópias dos Termos de Abertura e Encerramento do Livro Caixa.

### **11.1.3.1 DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA**

11.1.3.1 Declaração de que o proponente tomou conhecimento de todas as

informações e das condições para o cumprimento das obrigações objeto da contratação

11.1.3.2 A declaração acima poderá ser substituída por declaração formal assinada pelo responsável técnico do licitante acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

11.1.3.3 Declaração de compromisso de que o LOCADOR, ou empresa por este contratada, possui capacidade técnica necessária para a execução dos serviços de adaptação ou a construção do imóvel nos termos da proposta.

11.1.3.4. Sociedades empresárias estrangeiras atenderão à exigência por meio da apresentação, no momento da assinatura do contrato, da solicitação de registro perante a entidade profissional competente no Brasil.

11.1.3.5 Na análise dos documentos de habilitação, a Comissão de Contratação poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

#### **11.1.4. DA COMPROVAÇÃO DA DISPONIBILIDADE DE IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO**

11.1.4.1 Os interessados deverão demonstrar a disponibilidade do imóvel para ADAPTAÇÃO ou terreno para a CONSTRUÇÃO, de acordo com área, condições de acessibilidade, estacionamentos e possibilidade de ampliação nos termos do ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO, do Estudo Técnico Preliminar.

11.1.4.2. A comprovação da disponibilidade do imóvel deverá ser feita mediante a apresentação de documento(s) que demonstre(m) a propriedade e a posse do imóvel ou a devida promessa de compra e venda, acompanhado

da sua matrícula atualizada, que lhe garanta tal condição.

## **12. COMISSÕES JULGADORAS**

12.1 Comissão de Contratação: A qual compete conduzir o certame, tomar decisões, acompanhar o trâmite da licitação, dar impulso ao procedimento licitatório e executar quaisquer outras atividades necessárias ao bom andamento da licitação, até a homologação e será composta pelos seguintes membros: Diretora Administrativa, Diretor de Engenharia e 3 (três) servidores a serem definidos por portaria da Presidência do TJMA.

12.2 Comissão Técnica: A qual compete fazer a avaliação do imóvel apresentado na(s) proposta(s) de locação, mediante análise técnica para, dentre outros, verificar o valor de mercado do imóvel ofertado, observados os critérios técnicos e atendimento ao previsto nos ANEXO I - PROGRAMA DE NECESSIDADES, ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO, ANEXO III - PADRÕES CONSTRUTIVOS e do ANEXO IV - TABELA DE ESPECIFICAÇÕES GENÉRICAS DE ACABAMENTOS, DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.

12.2.1 A Comissão Técnica será composta pelos seguintes membros: 1 (um) Engenheiro e 2 (dois) Arquitetos e Urbanistas, a serem definidos por portaria da Presidência do TJMA.

## **13. CRITÉRIOS DE REAJUSTAMENTO**

13.1. O valor mensal do Contrato será reajustado a cada 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato pelas partes, conforme a Lei 14.133/2021 ou dos efeitos financeiros do último reajuste concedido, mediante apostilamento, conforme a fórmula abaixo:

$$R = [(I - I_0)/I_0]*P$$

R = Valor do reajuste

I = Índice da data do reajuste

I<sub>0</sub> = Índice da data da celebração do Contrato ou do último reajuste concedido.

P = Valor contratual a ser reajustado.

13.2. Considerando se tratar de um contrato de longo prazo de vigência e a volatilidade do IGP-M/FGV, que por vezes se encontra em clara desconformidade com os índices de inflação, que baliza o IPCA, que por sua vez é o índice que corrige o crescimento do orçamento do TJMA e como objetivo de proporcionar equilíbrio e segurança para LOCADORA e LOCATÁRIO, visando manter uma relação justa e harmoniosa ao longo do contrato, fica estabelecido que será utilizado o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) como parâmetro alternativo.

13.3. Para definir o índice a ser adotado, será verificado o percentual acumulado nos últimos 12 meses tanto para o IGP-M/FGV quanto para o IPCA, e será utilizado para o reajuste do aluguel o índice que apresentou o menor percentual acumulado.

13.3.1. Na hipótese de o índice com o menor percentual acumulado nos últimos 12 meses, conforme determinado no item 13.3, apresentar variação negativa, e, simultaneamente, o índice alternativo exibir variação positiva, será facultado à LOCADORA o direito de requerer a aplicação do índice de reajuste neutro de zero por cento. Este direito visa prevenir que haja redução do valor do aluguel e assegurar o equilíbrio contratual, especialmente em situações em que os fatores econômicos supervenientes não se alinhem com os investimentos previamente efetuados pela LOCADORA no início do contrato.

13.4 .Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados conforme determinado no item 13.3, observado o limite de 1% (um por cento) ao mês do valor de mercado do imóvel locado, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.4.1 Se a variação do(s) indexador(es) adotado(s) implicar(em) em reajuste

desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR obriga-se a negociar a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel.

13.4.2 Caberá à Administração, LOCATÁRIA, designar e/ou contratar profissional habilitado no conselho profissional competente para o ato de revalidar o laudo ou reavaliar o valor de mercado do imóvel a fim de garantir que o valor do reajuste não fique superior a 1% do valor do bem.

13.5. Caso os índices previstos no item 13.2 deste Termo de Referência sejam extintos, será adotado um novo critério de reajustamento que garanta a preservação do valor do aluguel diante da desvalorização da moeda.

13.6. O LOCATÁRIO obriga-se a desocupar o imóvel na data pré determinada em contrato independente de qualquer aviso ou notificação, restituindo as chaves à LOCADORA, salvo se houver ajuste entre as partes para a renovação do Contrato.

13.7. Se em virtude de lei posterior for admitida a correção do valor do aluguel em prazo inferior ao estabelecido neste instrumento, as partes concordam desde já, em caráter irretratável, que a correção será feita na periodicidade definida.

#### **14. DO RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO DO IMÓVEL**

14.1. Tratando-se de imóvel construído, a ser adaptado às necessidades do TJMA, este deverá ser entregue de forma definitiva com elaboração do projetos e reforma em até 18 (dezoito) meses, a contar da data da publicação do resumo do contrato PNCP, com a infraestrutura adequada aos padrões do TJMA, acabado, salubre, em perfeitas condições, desocupado e com as instalações em pleno funcionamento, avaliação preliminar do TJMA. No caso de construção nova será concedido prazo máximo de 30 (trinta) meses para elaboração dos projetos e entrega do imóvel, inclusive com documentação legal e totalmente livre e desembaraçado.

14.2. Com o imóvel efetivamente disponível para ocupação, e uma vez confirmado

que está de acordo com as características propostas neste Termo de Referência e demais documentos técnicos, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel pela equipe técnica do TJMA.

14.3. O Termo de Recebimento Definitivo apenas será emitido caso o imóvel atenda a todas as características e especificações do TJMA e eventuais pendências informadas pela área técnica tenham sido sanadas.

14.4. Constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo todas as garantias de equipamentos que forem instalados no prédio, tais como: elevadores, plataformas, equipamentos de ar-condicionado, bombas, sistema de combate a incêndio (hidrantes, sprinklers, conforme o caso), equipamentos de controle de acesso, motores, cancelas, centrais de detecção de incêndio, nobreaks, geradores, etc.

14.5. Além do previsto no subitem anterior, constarão como anexos do Termo de Recebimento Definitivo os seguintes documentos:

- a) Certificado de conformidade do Corpo de Bombeiros (AVCB);
- b) Habite-se fornecido pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA;
- c) Licença de Operação junto à Secretaria de Meio Ambiente;
- d) Outras aprovações em órgãos públicos que porventura se fizerem necessárias;
- e) Cópia de todos os projetos com arquivos em arquivo REVIT e CAD, bem como formato .pdf, de todas as especialidades/disciplinas;
- f) Toda a documentação necessária para transferência de titularidade de contas de água e de energia elétrica; e
- g) Apólice de seguro do prédio contra incêndio, raio, vendaval, inundação, explosão, vidros e outros sinistros que possam afetar o imóvel, por conta da

contratada/locadora.

14.6. Sendo assim, o TJMA passará a ocupar o imóvel a partir do Recebimento Definitivo.

14.7. Os efeitos financeiros ocorrerão a partir do Recebimento Definitivo do imóvel.

## **15. DO PAGAMENTO DA LOCAÇÃO**

15.1. A LOCADORA deverá apresentar o recibo de aluguel até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, e o pagamento será efetuado, mediante depósito em conta bancária em nome da LOCADORA, no prazo de 30 (trinta) dias da data do recebimento do referido recibo.

15.1.1. A LOCADORA deverá emitir o recibo em nome do FUNDO ESPECIAL DE MODERNIZAÇÃO E REAPARELHAMENTO DO JUDICIÁRIO - FERJ, CNPJ n. 04.408.070/0001-34, com endereço na Praça Pedro II, S/N Predio - Centro, São Luís/MA, CEP: 65010-450.

15.1.2. Do valor serão deduzidos os encargos e impostos em conformidade com as determinações legais, sendo depositado o valor líquido.

15.1.3. O pagamento do aluguel será efetuado, desde que a documentação da LOCADORA (regularidade fiscal e trabalhista) exigida para liquidação da despesa esteja em situação regular.

15.1.4. A documentação de regularidade fiscal e trabalhista da LOCADORA exigida para liquidação é:

- a) Prova de regularidade para com a Fazenda Pública Federal;
- b) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual;
- c) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal;

- d) Prova de regularidade junto ao INSS;
- e) Prova de regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço -FGTS; e
- f) Prova de regularidade de débitos inadimplidos, perante a Justiça do Trabalho.

15.1.5. A Licitante vencedora obriga-se a manter-se em compatibilidade com as condições de habilitação assumidas na licitação durante todo o período da execução do contrato.

15.1.6. No caso da LOCADORA dar causa a atraso ou erro na apresentação dos documentos pertinentes à locação, ou a qualquer circunstância que impeça a liquidação da despesa, o pagamento ficará pendente até que a LOCADORA providencie as medidas saneadoras. Nas hipóteses previstas neste item, o prazo para pagamento inicia-se após a comprovação da regularização da situação, não acarretando qualquer ônus ao LOCATÁRIO.

15.1.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que os encargos moratórios devidos pelo LOCATÁRIO serão calculados por meio da aplicação da seguinte fórmula:

**EM = I x N x VP**, onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = i/365$	$I = (6/100)/365$	$I = 0,00016438$
-------------	-------------------	------------------

15.2. O LOCATÁRIO poderá deduzir do montante a pagar os valores correspondentes a multas ou indenizações devidas pela LOCADORA.

15.3. Sobrevindo débitos de água, energia elétrica, telefone, ou outros de qualquer natureza, correspondentes a período anterior à locação, cujo não pagamento pelo proprietário ou responsável resulte em prejuízo ou risco a LOCADORA, tal como o corte no fornecimento, esta terá o direito de, querendo, quitá-los, descontando o valor pago nos aluguéis subsequentes devidos ao LOCADOR, até sua quitação.

15.4. No ato do pagamento, a LOCADORA descontará do valor dos aluguéis subsequentes as despesas de responsabilidade do LOCADOR que comprovadamente tenha realizado e pago e que não tenham sido ressarcidas pelo LOCADOR, tais como os reparos destinados a recuperar as condições de habitabilidade do imóvel.

15.5. Nenhum pagamento será efetuado a LOCADORA enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação financeira que lhe for imposta em razão de penalidade ou inadimplência, ou se houver pendência injustificada na execução do serviço, ou se estes não estiverem de acordo com as especificações estipuladas, sem que isso gere direito a cobrança de multas ou juros pela LOCADORA.

## **16. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO REFERENTE AOS *FACILITIES* DE MANUTENÇÃO PREDIAL**

16.1. A avaliação da execução, referente aos serviços relacionados aos *facilities* de manutenção predial preditiva, preventiva e corretiva do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (IMR), conforme o ANEXO III deste termo de referência.

16.1.1. Será indicada a retenção ou glosa no pagamento, proporcional à irregularidade verificada, sem prejuízo das sanções cabíveis, caso se constate que a Contratada:

16.1.1.1. Não produzir os resultados acordados;

16.1.1.2. Deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades contratadas; ou

16.1.1.3. Deixar de utilizar materiais e recursos humanos exigidos para a execução do serviço, ou utilizá-los com qualidade ou quantidade inferior à demandada.

16.2. Os serviços serão recebidos provisoriamente, no prazo de 03 (três) dias, pelos fiscais técnico e administrativo, mediante termos detalhados, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico e administrativo. (Art. 140, I, a, da Lei nº 14.133, de 2021 e Arts. 22, X e 23, VII do Decreto Federal nº 11.246, de 2022).

16.3. O prazo da disposição acima será contado do recebimento de comunicação de cobrança oriunda do contratado com a comprovação da prestação dos serviços a que se refere a parcela a ser paga.

16.4. O fiscal técnico do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter técnico. (Art. 22, X, Decreto Federal nº 11.246, de 2022).

16.5. O fiscal administrativo do contrato realizará o recebimento provisório do objeto do contrato mediante termo detalhado que comprove o cumprimento das exigências de caráter administrativo. (Art. 23, VII, Decreto nº 11.246, de 2022).

16.6. Para efeito de recebimento provisório, ao final de cada período de faturamento, o fiscal técnico do contrato irá apurar o resultado das avaliações da execução do objeto e a análise do desempenho e qualidade da prestação dos serviços realizados em consonância com os indicadores previstos, que poderá resultar no redimensionamento de valores a serem pagos à contratada, registrando em relatório a ser encaminhado ao gestor do contrato.

16.6.1. Será considerado como ocorrido o recebimento provisório com a entrega do termo detalhado ou, em havendo mais de um a ser feito, com a

entrega do último;

16.6.2. O Contratado fica obrigado a reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou materiais empregados, cabendo à fiscalização não atestar a nota fiscal/recibo até que sejam sanadas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório.

16.6.3. A fiscalização não efetuará o ateste de serviços até que sejam sanadas todas as eventuais pendências que possam vir a ser apontadas no Recebimento Provisório. (Art. 119 c/c art. 140 da Lei nº 14133, de 2021)

16.6.4. Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes neste Termo de Referência e na proposta, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

16.7. Quando a fiscalização for exercida por um único servidor, o Termo Detalhado deverá conter o registro, a análise e a conclusão acerca das ocorrências na execução do contrato, em relação à fiscalização técnica e administrativa e demais documentos que julgar necessários, devendo encaminhá-los ao gestor do contrato para recebimento definitivo.

16.8. Os serviços serão recebidos definitivamente no prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento provisório, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, após a verificação da qualidade e quantidade do serviço e consequente aceitação mediante termo detalhado, obedecendo os seguintes procedimentos:

16.8.1. Emitir documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial, quando houver, no cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado em indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro

de atesto de cumprimento de obrigações, conforme regulamento (art. 21, VIII, Decreto nº 11.246, de 2022).

16.8.2. Realizar a análise dos relatórios e de toda a documentação apresentada pela fiscalização e, caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, indicar as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando à CONTRATADA, por escrito, as respectivas correções;

16.8.3. Emitir Termo Detalhado para efeito de recebimento definitivo dos serviços prestados, com base nos relatórios e documentações apresentadas;  
e

16.8.4. Comunicar à empresa para que emita a Nota Fiscal ou Fatura, com o valor exato dimensionado pela fiscalização.

16.8.5. Enviar a documentação pertinente ao setor competente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão.

16.9. No caso de controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, deverá ser observado o teor do art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021, comunicando-se à empresa para emissão de Nota Fiscal no que pertine à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento.

16.10. Nenhum prazo de recebimento ocorrerá enquanto pendente a solução, pelo contratado, de inconsistências verificadas na execução do objeto ou no instrumento de cobrança.

16.11. O recebimento provisório ou definitivo não excluirá a responsabilidade civil pela solidez e pela segurança do serviço nem a responsabilidade ético-profissional pela perfeita execução do contrato.

16.12. Recebida a Nota Fiscal ou documento de cobrança equivalente, correrá o prazo de 30 (trinta) dias para fins de liquidação, na forma desta seção, prorrogáveis

por igual período, nos termos do art. 7º, §2º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 77/2022.

16.12.1. O valor do aluguel será mensal e deverá englobar os custos referentes a IPTU, taxas imobiliárias, seguro predial e demais encargos incidentes sobre o imóvel.

16.13. Para fins de liquidação, o setor competente deve verificar se a Nota Fiscal ou Fatura apresentada expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

16.13.1. o prazo de validade;

16.13.2. a data da emissão;

16.13.3. os dados do contrato e do órgão contratante;

16.13.4 o período respectivo de execução do contrato;

16.13.5. o valor a pagar; e

16.13.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

16.14. Havendo erro na apresentação da Nota Fiscal/Fatura, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus à contratante;

16.15. A Nota Fiscal ou Fatura deverá ser obrigatoriamente acompanhada da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta on-line ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no art. 68 da Lei nº 14.133/2021.

16.16. A Administração deverá realizar consulta ao SICAF ou a sítios eletrônicos para:

- a) verificar a manutenção das condições de habilitação exigidas no edital;
- b) identificar possível razão que impeça a participação em licitação, no âmbito do órgão ou entidade, proibição de contratar com o Poder Público, bem como ocorrências impeditivas indiretas (INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/MP Nº 3, DE 26 DE ABRIL DE 2018).

16.17. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, regularize sua situação ou, no mesmo prazo, apresente sua defesa. O prazo poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, a critério do contratante.

16.18. Não havendo regularização ou sendo a defesa considerada improcedente, o contratante deverá comunicar aos órgãos responsáveis pela fiscalização da regularidade fiscal quanto à inadimplência do contratado, bem como quanto à existência de pagamento a ser efetuado, para que sejam acionados os meios pertinentes e necessários para garantir o recebimento de seus créditos.

16.19. Persistindo a irregularidade, o contratante deverá adotar as medidas necessárias à rescisão contratual nos autos do processo administrativo correspondente, assegurada ao contratado a ampla defesa.

16.20. Havendo a efetiva execução do objeto, os pagamentos serão realizados normalmente, até que se decida pela rescisão do contrato, caso o contratado não regularize sua situação junto ao SICAF. Prazo de pagamento

16.21. O pagamento será efetuado no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, contados do recebimento da nota fiscal.

16.22. No caso de atraso pelo Contratante, desde que a LOCADORA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, os valores devidos ao contratado serão atualizados monetariamente por meio da aplicação da seguinte fórmula:

**EM = I x N x VP**, onde:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela em atraso

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

$I = i/365$	$I = (6/100)/365$	$I = 0,00016438$
-------------	-------------------	------------------

## **17. DA SUBCONTRATAÇÃO**

17.1. É permitida a subcontratação parcial do objeto, nas seguintes condições:

17.1.2. É vedada a subcontratação completa ou da parcela principal da obrigação, abaixo discriminada:

17.1.2.1. Serviços de locação de imóvel.

17.1.3. Poderão ser subcontratados os serviços de manutenção predial.

17.1.4. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral do contratado pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante a LOCATÁRIA pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação.

17.1.5. A subcontratação depende de autorização prévia do contratante, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica e econômica necessários à execução do objeto.

17.1.6. O contratado apresentará à Administração documentação que comprove a capacidade técnica e econômica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente, conforme o caso.

17.1.7. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou

os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

## **18. DA POSSIBILIDADE DE CESSÃO DE CRÉDITO**

18.1. Como forma de facilitar a obtenção de financiamento pela LOCADORA, será admitida a contratação de “cessão de crédito” com terceiros dos alugueres devidos pela LOCATÁRIA em razão do contrato de locação built to suit, nos termos do artigo 286 do Código Civil, desde que o cessionário atenda aos requisitos de regularidade fiscal estabelecidos no artigo 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.

18.2. A securitização dos recebíveis e a emissão de Certificados de Recebíveis (CR) estão sujeitas à aprovação prévia da LOCATÁRIA, que poderá estabelecer condições adicionais para a sua efetivação, desde que em conformidade com a legislação aplicável, em especial com as disposições contidas nos artigos 20 a 24 da Lei Federal nº 14.430, de 3 de agosto de 2022.

18.3. Para que a cessão de crédito seja efetivada, a LOCADORA deverá apresentar à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 30 dias, toda a documentação comprobatória da regularidade fiscal do cessionário, de acordo com o artigo 68 da Lei Federal nº 14.133/2021.

18.4. A LOCATÁRIA reserva-se o direito de recusar a cessão de crédito caso o cessionário não atenda aos requisitos de regularidade fiscal, devendo comunicar sua decisão fundamentada à LOCADORA no prazo máximo de 15 dias após o recebimento da documentação.

18.5. É admitida a cessão fiduciária de direitos creditícios com instituição financeira,

nos termos e de acordo com os procedimentos previstos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 53, de 8 de julho de 2020, conforme as regras deste presente tópico.

18.5.1. As cessões de crédito não fiduciárias dependerão de prévia aprovação do contratante.

18.6. A eficácia da cessão de crédito, de qualquer natureza, em relação à Administração, está condicionada à celebração de termo aditivo ao contrato administrativo.

18.7. Sem prejuízo do regular atendimento da obrigação contratual de cumprimento de todas as condições de habilitação por parte do contratado (cedente), a celebração do aditamento de cessão de crédito e a realização dos pagamentos respectivos também se condicionam à regularidade fiscal e trabalhista do cessionário, bem como à certificação de que o cessionário não se encontra impedido de licitar e contratar com o Poder Público, conforme a legislação em vigor, ou de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, conforme o art. 12 da Lei nº 8.429, de 1992, nos termos do Parecer JL-01 da Advocacia Geral da União, de 18 de maio de 2020.

18.8. O crédito a ser pago à cessionária é exatamente aquele que seria destinado à cedente (contratado) pela execução do objeto contratual, restando absolutamente incólumes todas as defesas e exceções ao pagamento e todas as demais cláusulas exorbitantes ao direito comum aplicáveis no regime jurídico de direito público incidente sobre os contratos administrativos, incluindo a possibilidade de pagamento em conta vinculada ou de pagamento pela efetiva comprovação do fato gerador, quando for o caso, e o desconto de multas, glosas e prejuízos causados à Administração. (INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 53, DE 8 DE JULHO DE 2020 e Anexos)

18.9. A cessão de crédito não afetará a execução do objeto contratado, que continuará sob a integral responsabilidade do contratado.

## **19. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

19.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

19.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- i) Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- ii) Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de

2021);

iii) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

iv) Multa:

- (1) Moratória de 1% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
- (2) Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “h” do subitem 19.1, de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (3) Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 19.1, de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (4) Para infração descrita na alínea “b” do subitem 19.1, a multa será de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (5) Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 19.1, a multa será de 1% a 30% do valor do Contrato.
- (6) Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 19.1, a multa será de 1% a 30% do valor do Contrato.

19.3. A aplicação das sanções previstas neste Termo de Referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

19.4. Todas as sanções previstas neste Termo de Referência poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157,

da Lei nº 14.133, de 2021).

19.5. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença deverá ser paga pelo CONTRATADO, sob pena de ser cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.6. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

19.7. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

19.8. Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

19.9. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade

competente definidos na referida Lei (art. 159).

19.10. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso de direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

19.11. O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)

19.12. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

19.13. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

## **20. DA GESTÃO DO CONTRATO**

20.1. Conforme art. 117 da Lei nº 14.133/2021, deste Termo de Referência, terá

como Gestor na fase de projetos e construção e/ou adaptação o Diretor de Engenharia e Arquitetura do TJMA e os Fiscais serão definidos por portaria da Presidência do TJ/MA.

20.2. Após o recebimento do termo de recebimento definitivo, a gestão do Contrato será pelo Diretor Administrativo do TJ/MA e o Fiscal substituto da Direção da Sede do Tribunal de Justiça do Maranhão será definido por portaria da Presidência do TJ/MA.

## **21 DA FISCALIZAÇÃO DA OBRA**

21.1. Durante a construção e/ou adaptação, será objeto de acompanhamento, fiscalização e avaliação por parte da LOCATÁRIA, conforme subitem 26.1 deste Termo de Referência, mediante Grupo de fiscalização formado pelos servidores do Departamento de Engenharia de Arquitetura - DEA, o qual tem autoridade para exercer, em nome da LOCATÁRIA, toda e qualquer orientação geral, controle e fiscalização, principalmente quanto:

- a) à conformidade das condições e exigências impostas pela LOCATÁRIA previstas no Estudo Técnico Preliminar e respectivos anexos, Termo de Referência, Edital e na proposta apresentada na licitação; e
- b) à adequação dos procedimentos utilizados pela LOCADORA em relação às exigências da legislação que regulamente ou que venha a regulamentar a relação objeto deste Termo de Referência.

21.2. A fiscalização de que trata o subitem anterior será exercida no interesse da LOCATÁRIA, não excluindo a responsabilidade da LOCADORA, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade de seus atos e, na sua ocorrência, não implicando co-responsabilidade do Poder Público ou de seus agentes e prepostos.

21.3. Durante a vigência do Contrato, a LOCADORA deve manter preposto, aceito pela LOCATÁRIA, para representá-lo sempre que for necessário.

## **22. DA VISTORIA**

22.1. Uma vez finalizadas as obras de construção civil, a LOCADORA convocará a LOCATÁRIA para realizar a vistoria prévia do imóvel, para fins de averiguação da conformidade dos serviços com os projetos e especificações técnicas pré-definidos.

22.2. O LOCATÁRIO emitirá Laudo de Vistoria, no qual elenará, se houver, todas as inconformidades apuradas e os respectivos reparos necessários.

22.3. Se não forem encontradas inconformidades, a LOCADORA providenciará a entrega do Termo de Recebimento Definitivo.

22.4. Se forem diagnosticadas inconformidades, os reparos necessários deverão ser concluídos até a data final prevista para conclusão das obras, sob pena da aplicação da multa estabelecida no subitem 19.1 deste Termo de Referência.

22.5. Após solucionadas as inconformidades apuradas, a LOCADORA deverá convocar a LOCATÁRIA para realizar a vistoria final no imóvel.

22.6 As obras e/ou serviços de adaptação poderão ser vistoriados por pessoas físicas e/ou jurídicas específica e formalmente designadas pela LOCATÁRIA para tal fim, cujo custos serão por esta suportados.

## **23. IMPACTO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE**

23.1 Para aluguel do objeto em questão, a LOCADORA deverá observar as normas ambientais existentes no ordenamento pátrio, estando compreendidas as normas locais e federais, como: Código Florestal Brasileiro, Lei nº 6.938/1981 - Política Nacional do Meio Ambiente e Lei nº 12.305/2010 - Política Nacional de Resíduos Sólidos e observar as exigências contidas no CONAMA nº 307/2002, não se limitando apenas às leis mencionadas.

23.2 A empresa LOCADORA deverá efetuar a destinação dos resíduos sólidos em conformidade com as resoluções vigentes do CONAMA, o plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos do município de São Luís-MA e o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS) elaborado pelo Tribunal de Justiça do Maranhão.

23.3 Os serviços prestados pela LOCADORA deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos bem como a geração excessiva de resíduos, a fim de atender as diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pela LOCATÁRIO.

23.4 A qualquer tempo o LOCATÁRIO poderá solicitar à LOCADORA a apresentação de relação com as marcas e fabricantes dos produtos e materiais utilizados, podendo vir a solicitar a substituição de quaisquer itens por outros, com a mesma finalidade, considerados mais adequados do ponto de vista dos impactos ambientais.

23.5 Caso seja necessário licenciamento, este ficará a cargo da LOCADORA, devendo ela providenciar junto aos órgãos locais competentes a respectiva autorização.

23.6 Os materiais básicos empregados pela LOCADORA deverão atender a melhor relação entre custos e benefícios, considerando-se os impactos ambientais, positivos e negativos, associados ao produto e o que está definido em plano de manejo.

23.7 Os impactos ambientais de construção e/ou adaptação podem variar de acordo com diversos fatores, incluindo o local, as práticas de construção adotadas e as medidas de mitigação ambiental implementadas. Alguns dos possíveis impactos ambientais associados a uma construção "built to suit" para uma nova sede do Tribunal de Justiça podem incluir:

23.7.1 Desmatamento e alterações no uso do solo: Dependendo do local da construção, pode ser necessário desmatar áreas naturais ou converter terras agrícolas em áreas urbanas, o que pode resultar em perda de habitat e

alterações significativas no uso do solo.

23.7.2 Consumo de recursos naturais: A construção de um edifício sob medida requer uma quantidade substancial de recursos naturais, incluindo reuso de água, madeira, metais, minerais e energia.

23.7.3 Geração de resíduos: A construção gera resíduos, que devem ser gerenciados adequadamente para evitar a contaminação do solo e da água. A escolha de materiais de construção sustentáveis e práticas de reciclagem adequadas podem ajudar a minimizar esse impacto.

23.7.4 Emissões de poluentes: A construção envolve a operação de equipamentos pesados e veículos, o que pode resultar em emissões de poluentes atmosféricos que afetam a qualidade do ar local.

23.7.5 Impactos na qualidade da água: A erosão do solo durante a construção pode afetar a qualidade da água, causando a sedimentação de partículas sólidas e possíveis poluentes em corpos d'água próximos.

23.7.6 Consumo de energia: A operação do edifício após a construção requer eletricidade e energia para iluminação, climatização e outros fins, o que pode aumentar o consumo de energia, especialmente se o edifício não for projetado para eficiência energética.

23.8 Para minimizar esses impactos ambientais, é importante que o projeto básico para a nova sede do Tribunal de Justiça seja planejado e executado com práticas de construção sustentável. Isso pode incluir a escolha de materiais de construção ambientalmente amigáveis, a implementação de medidas de eficiência energética, o gerenciamento adequado de resíduos e a conformidade com regulamentações ambientais locais. Além disso, uma avaliação de impacto ambiental pode ser necessária para identificar e mitigar quaisquer impactos adversos na área de construção.

23.9 Sempre que possível, os serviços prestados pela LOCADORA deverão

obedecer recomendações da Resolução CNJ nº 400/2021 e uso racional de recursos e equipamentos, de forma a evitar e prevenir o desperdício de insumos e materiais consumidos, a fim de atender às diretrizes do Plano de Contratação de Logística Sustentável no âmbito do Poder Judiciário.

23.10 Os critérios de sustentabilidade na edificação devem ser capazes de funcionar e se manter com o menor volume de recursos possíveis, prevendo o aproveitamento da água da chuva - em conformidade com disposto na NBR 15527:2019 (aproveitamento de água pluvial), NBR 16782:2019 (Conservação de água em edificações e 16783:2019 (Uso de Fontes Alternativas de água não potável em edificações) e Lei nº 11447/2010 – Política Nacional de Saneamento Básico, Lei nº 14026/2020 - Marco Legal do Saneamento Básico - e a posição das aberturas para o recebimento e o melhor aproveitamento da ventilação e da luz solar. Deve prever, também, a utilização da edificação, considerando os recursos de projeto, tais como implantação adequada, ventilação e iluminação natural, etc., bem como, soluções tecnológicas para aproveitamento das águas pluviais, eficiência energética, uso de torneiras de pressão, entre outros.

## **24. DA ACESSIBILIDADE**

24.1 Em acordo com o art. 45, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a edificação deverá contemplar os principais requisitos e exigências das leis e normas técnicas de acessibilidade: autonomia, conforto e segurança. Tais parâmetros de acessibilidade estão previstos no Decreto Federal nº 5.296/2004, Lei nº 10.098/2000 (promoção da 19.559.024/0001-03 acessibilidade), Lei nº 13.146/2015 (Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência) e a resolução do CNJ nº 401/202, garantindo assim a acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência do Poder Judiciário e seus serviços auxiliares, regulamentando o funcionamento da unidade de acessibilidade e inclusão.

24.2 Segundo a NBR 9050/2020, todos os espaços, edificações, mobiliário e equipamentos urbanos, que forem projetados, construídos, montados ou

implantados, bem como as reformas e ampliações de edificações e equipamentos urbanos, precisam atender o que ela estabelece para serem considerados acessíveis.

24.3 Conforme o art. 93 da Lei nº 8.213/1991, a estes deverão ser garantida acessibilidade, recursos tecnológicos e adaptação no ambiente de trabalho, com prioridade total no atendimento à pessoa com deficiência com maior dificuldade de inserção no campo de trabalho, conforme Art. 37 da Lei nº 13.146/2015.

## **25. DO SERVIÇO DE MANUTENÇÃO DO IMÓVEL**

25.1. A manutenção preventiva deverá ser realizada de acordo com a Portaria do Ministério da Saúde nº 3.523, de 28.8.1998, sendo que todos os insumos, peças e materiais de consumo serão por conta da LOCADORA.

25.2. Fornecerá e instalará todos os equipamentos de ar-condicionado, respeitadas as cargas térmicas dos ambientes previamente definidos no ANEXO II - PROGRAMA ARQUITETÔNICO do Estudo Técnico Preliminar, além de dar a manutenção preventiva e corretiva destes.

25.3. À LOCADORA caberá o desenvolvimento e a execução dos Planos de Manutenção Predial, Preditiva, Preventiva e Corretiva, incluindo peças e insumos, na totalidade do edifício, em seus sistemas Elétrico, Hidrossanitário, de Ar-Condicionado e Ventilação, de Estruturas civis, de Elevadores e outros mais, durante toda a duração do contrato.

25.3.1. Entende-se como manutenção predial o “conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes a fim de atender as necessidades e segurança dos seus usuários” (NBR 5674/99: Manutenção de Edificações, da ABNT)

25.3.2. Entende-se como manutenção corretiva o conjunto de atividades a ser realizado após a ocorrência de uma falha, com o intuito de corrigir as causas e feitos

de ocorrências constatadas, destinando-se a recolocar o componente em condições de executar sua função requerida.

25.3.3. Entende-se como manutenção preventiva a intenção de reduzir a probabilidade de falha de uma máquina ou equipamento, ou ainda a degradação de bens móveis e/ou imóveis.

25.3.4. Entende-se como manutenção preditiva o conjunto de programas especiais (Análise e Medição de Vibrações, Termografia, Análise de Óleo, etc.) orientados para o monitoramento de máquinas e equipamentos em serviço. Sua finalidade é predizer falhas e detectar mudanças no estado físico que exijam serviços de manutenção, com a antecedência necessária para evitar quebras ou estragos.

25.4. A LOCADORA deverá manter grupos-geradores em quantitativo superior à demanda primária, de forma a garantir a continuidade do suprimento, mesmo em caso de falhas de alguma unidade. Para isso, deverá manter um grupo motor gerador sobressalente.

25.5 A LOCADORA está obrigada a arcar com os custos de manutenção, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos, respeitando os seguintes prazos:

25.5.1. Sistema de ar-condicionado em até 04 (quatro) horas após a abertura do chamado;

25.5.2. Pintura interna, externa e limpeza de fachadas deverá ser realizada a cada 02 (dois) anos;

25.5.3. Redes de água fria e água pluvial em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

25.5.4. Redes de esgotamento sanitária, bombas de água e esgoto e sistema de tratamento em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

25.5.5. Rede elétrica, motores elétricos, portões automáticos e rede

estabilizada em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

25.5.6. Rede lógica, telefônicas e sem fio em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

25.5.7. Manutenção preventiva e corretiva nos sistemas de exaustão, existentes ou que venham a ser instalados em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado;

25.5.8. Manutenções preventivas e corretivas em coberturas, impermeabilizações, esquadrias, vidraçarias, gesso, forro, marcenaria, adaptação ou ajuste de mobiliários desta natureza, cortinas, persianas, pintura, alvenaria, divisórias, serralheria e soldagem, existentes ou que venham a ser instalados em até 48 (quarenta e oito) horas após a abertura do chamado;

25.5.9. Equipamentos de segurança (catracas, cancelas e portas giratórias) até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

25.5.10. Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio, o que inclui sistema de proteção contra descargas atmosféricas, sistema de rede de hidrantes e extintores portáteis, sistema de pressurização, de escada de emergência, sistema eletrônico de detecção de fumaça e alarme contra incêndios, sistema de iluminação de emergência, sistema de sinalização de segurança e emergência em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas; Elevadores, devendo ser realizado o diagnóstico do problema em até 12 (doze) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

25.5.10.1 Os prazos do item acima não se aplicam em casos de resgate de pessoas presas nos elevadores, o qual deve ser imediato.

25.5.12. Grupo motor gerador em até 24 (vinte e quatro) horas após a

abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

25.5.13. Nobreak em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

25.5.14. Subestação em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

25.5.15. Sistema de sonorização em até 24 (vinte e quatro) horas após a abertura do chamado e para finalizar em até 72 (setenta e duas) horas;

25.5.16. Limpeza, higienização, lavagem e aplicação de bactericida, germicida e fungicida nos aparelhos, superfícies, partes internas e filtros do sistema de ar condicionado a ser realizado a cada 06 (seis) meses;

25.5.17. Limpeza e higienização, em conformidade com as legislações pertinentes e as normas técnicas, das caixas d'água e dos reservatórios inferiores e superiores, existentes ou que venham a ser instalados a ser realizado a cada 06 (seis) meses;

25.6. O LOCATÁRIO poderá, a partir do recebimento das chaves, solicitar benfeitorias adicionais ou alterações no layout, que segundo a sua conveniência se fizerem necessárias para melhoria dos serviços administrativos, observando-se a legislação aplicável, as quais deverão ser executadas pela LOCADORA, mediante remuneração conforme tabela SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

25.7. A execução do Plano de Manutenção poderá ser realizada por empresa(s) subcontratada(s) pelo LOCADORA, desde que autorizado pelo LOCATÁRIO.

25.8. É dever do contratado/empreendedor realizar as manutenções por meio de mão de obra certificada pelo fabricante.

25.9. Poderá ser solicitado visitas técnicas avulsas à edificação para diagnóstico e reparo de equipamentos que apresentarem problemas de funcionamento.

25.10 O contratado/empreendedor deverá fornecer um meio digital, a exemplo software de manutenção predial, que destine a aberturas de chamados pelos servidores/colaboradores do TJMA e que monitore em tempo real o fluxo de solicitações de manutenções, desde a sua abertura até a execução.

25.11. As manutenções citadas nesta Cláusula deverão ser efetuadas por mão de obra certificada pelo fabricante.

25.12. Para todos os prazos constantes nesta Cláusula, em caso de descumprimento pela LOCADORA, deverá ser comprovado que os fatos ensejadores de atrasos sejam alheios à vontade desse (ex: atraso na entrega de peças e insumos, entre outras), devendo inclusive comunicar imediatamente ao Gestor do Contrato os prazos de solução dos chamados abertos. Caso os motivos sejam alheios à vontade da LOCADORA, não irá incidir multa.

## **26. DA RESPONSABILIDADE E ENCARGOS DA CONSTRUÇÃO E/OU ADAPTAÇÃO**

26.1. A LOCADORA deverá:

26.1.1 apresentar Anteprojeto Arquitetônico - planta, cortes e fachadas; memorial descritivo e orçamento sintético em até 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato, devendo o LOCATÁRIO propor ajustes em até 30 (trinta) dias, se necessário.

26.1.2. Elaborar o Projeto Básico de Engenharia, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados a partir da aprovação do Anteprojeto Arquitetônico, memorial descritivo e orçamento sintético pelo DEA, submetendo-o à análise e aprovação prévia do LOCATÁRIO, que terá o prazo de 10 (dez) dias para manifestação. Será considerado nesse período reunião para apresentação do partido adotado para os projetos complementares, onde serão detalhadas as diretrizes do projeto, como, cronograma físico financeiro, disposição de

quadros, subestações, alimentadores, reservatórios, etc. Tal reunião, porém, não eximirá a LOCADORA de seguir os normativos e legislações vigentes, tampouco as demais determinações deste Termo de Referência.

26.1.3. Se o LOCATÁRIO indicar alterações no Projeto Básico conceder-se-á o prazo de 15 (quinze) dias para as correções e retificações, podendo ser prorrogado por mais 15 (quinze) dias, sem incidência de multa.

26.1.4. Depois da aprovação do Projeto Básico de Engenharia a LOCADORA deverá obter a aprovação e licenças junto aos órgãos públicos competentes (Prefeitura Municipal; Companhias de Energia, Água e Saneamento; Órgãos Ambientais, etc).

26.1.5. Depois da aprovação do Projeto Básico, caberá à LOCADORA a elaboração dos Projetos Executivos de Engenharia, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da notificação da aprovação do Projeto Básico, submetendo-o à análise e aprovação prévia do LOCATÁRIO, que terá o prazo de 5 (cinco) dias para manifestação.

26.1.6. Se o LOCATÁRIO indicar alterações nos Projetos Executivos de Engenharia conceder-se-á o prazo de 10 (dez) dias para as correções e retificações.

26.1.7. Para a elaboração dos projetos, deverão ser observadas as diretrizes da Resolução 114/2010, do Conselho Nacional de Justiça e demais legislações e normativos vigentes.

26.1.8. A LOCADORA deverá, mesmo após a aprovação do LOCATÁRIO, realizar sem ônus, as adequações nos projetos que forem determinadas pelos Órgãos citados no subitem 26.1.4 deste Termo de Referência e ciente de que a não aprovação dos projetos pelos mencionados Órgãos poderá implicar na ineficácia do Contrato, sem direito a qualquer indenização à LOCADORA.

26.1.9. A LOCADORA assume a responsabilidade pela reparação de

eventuais vícios decorrentes da construção, na forma do Art. 618 do Código Civil Brasileiro, sendo tal prazo de garantia de 10 (dez) anos contados da data de recebimento das obras pelo LOCATÁRIO.

26.1.10. A LOCADORA se responsabiliza de forma expressa pela construção e/ou adaptação do imóvel objeto do Contrato.

26.1.11. Tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões que se façam necessárias à regular construção do prédio.

26.1.12. É de responsabilidade única e exclusiva da LOCADORA a assunção de quaisquer despesas, débitos, responsabilidade fiscais, previdenciárias e trabalhistas, bem como respectivos recolhimentos decorrentes da obra, além das Anotações de Responsabilidades Técnicas junto aos respectivos Conselhos de Classe.

26.1.13. A LOCADORA é responsável pelas ligações externas junto às concessionárias, relativas aos fornecimentos de luz e força, água, telefone, durante o período de execução a que se refere o item 5.2

26.1.14. A LOCADORA deverá contratar seguro da obra e de risco de engenharia, para minimizar os riscos inerentes ao empreendimento, durante o período de execução a que se refere o item 5.2. As respectivas apólices deverão ser emitidas em favor do LOCADORA e entregues antes do início das obras.

26.1.15. Responsabilizar-se pelo cumprimento das obrigações previstas em Acordo, Convenção, Dissídio Coletivo de Trabalho ou equivalentes das categorias abrangidas pelo contrato, por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Contratante.

26.1.16. Promover a guarda, manutenção e vigilância de materiais, ferramentas, e tudo o que for necessário à execução do objeto, durante a vigência do contrato.

## **27. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO**

27.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, ante as peculiaridades do objeto, pelas razões constantes do Estudo Técnico Preliminar, conforme o caso.

## **28. DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA/CONTRATADO**

28.1. Elaborar os projetos e construir o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) meses ou elaborar projetos e adaptar imóvel construído no prazo de 18 (dezoito) meses, contados da última assinatura do Contrato pelas partes;

28.2. Responder pelos vícios, incorreções ou defeitos do imóvel perante o LOCATÁRIO ou terceiros.

28.3. Obedecer às obrigações contidas no Estudo Técnico Preliminar, seus Anexos, neste Termo de Referência, Edital e proposta apresentada no certame.

28.4. Manter durante toda a execução do Contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na Contratação.

28.5. Manter, desde a entrega do Termo de Recebimento Definitivo até o término da vigência do Contrato, seguro contra danos ao imóvel em valores equivalentes ao valor de mercado do bem.

28.6. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, perfeito estado de limpeza, segurança, conservação e em pleno funcionamento de suas instalações de água, luz e esgoto, observando, ainda, as seguintes condições:

- a) Documentação referente à propriedade ou direito de uso do imóvel perante o Registro de Imóveis em seu nome.
- b) Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio – PPCI devidamente registrado/aprovado junto ao órgão competente, acompanhado do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) aprovando a edificação;
- c) Carta de Habite-se do imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA;
- d) Averbação da construção do prédio no Registro de Imóveis;
- e) “As built”, elaborado pelo responsável pela execução da edificação.
- f) Outras aprovações que porventura sejam necessárias.

28.7. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

28.8. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

28.9. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

28.10 Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

28.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba à LOCATÁRIA;

28.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de infraestrutura

de climatização, hidráulica, elétrica, lógica, segurança, sistema de CFTV (sistema de câmeras de segurança, com câmeras IP Full HD), telefonia imediata, elevadores, dentre outros, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;

28.13. Realizar a manutenção preventiva, corretiva e preditiva da edificação durante todo o prazo de locação, fornecendo todos os insumos, peças, materiais e mão de obra qualificada, a fim de manter o perfeito funcionamento de todo o prédio e seus equipamentos.

28.14. A manutenção predial compreenderá, às suas expensas, respeitando os prazos previstos no item 25.5

28.15. Promover visitas técnicas avulsas à edificação para diagnóstico e reparo de equipamentos que apresentarem problemas de funcionamento.

28.16. Fornecer um meio digital, a exemplo software/sistema digital de manutenção predial, que destine a aberturas de chamados pelos servidores/colaboradores da TJMA e que monitore em tempo real o fluxo de solicitações de manutenções, desde a sua abertura até a execução.

28.17. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contrafogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

28.18. Providenciar, a seu interesse, pela preservação do imóvel, a contratação de seguro do imóvel contra sinistros de toda a espécie, não cabendo ressarcimento desse valor junto à locatária:

a) a locatária não responderá pelo custo de franquia do seguro contratado.

b) os danos ao imóvel decorrentes de sinistros, casos fortuitos ou de força maior, não cobertos pelo seguro contratado pela locadora correrão às suas custas.

28.19. Manter preposto aceito pela Administração para representá-lo na execução do contrato.

28.19.1. A indicação ou a manutenção do preposto da empresa poderá ser recusada pelo órgão ou entidade, desde que devidamente justificada, devendo a empresa designar outro para o exercício da atividade.

28.20. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;

28.21. Alocar os empregados necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato, com habilitação e conhecimento adequados, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;

28.22. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990), bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução contratual pelo Contratante, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida no edital, o valor correspondente aos danos sofridos;

28.23. Não contratar, durante a vigência do contrato, cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do contratante ou do fiscal ou gestor do contrato, nos termos do artigo 48, parágrafo único, da Lei nº 14.133, de 2021;

28.24. Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, o contratado deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do contrato, até o dia trinta do mês seguinte ao da prestação dos serviços, os seguintes documentos:

- 1) Prova de regularidade relativa à Seguridade Social;
- 2) Certidão conjunta relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União;
- 3) Certidões que comprovem a regularidade perante a Fazenda Municipal ou Distrital do domicílio ou sede do contratado;
- 4) Certidão de Regularidade do FGTS – CRF; e
- 5) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;

28.25. Comunicar ao Fiscal do contrato, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.

28.26. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pelo Contratante ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local dos trabalhos, bem como aos documentos relativos à execução do empreendimento.

28.27. Paralisar, por determinação do Contratante, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros.

28.28. Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local dos serviços e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina.

28.29. Submeter previamente, por escrito, ao Contratante, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere.

28.30. Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;

28.31. Manter durante toda a vigência do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

28.32. Fazer cumprir, durante todo o período de execução do contrato, a reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação;

28.33. Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas;

28.34. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;

28.35. Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do Contratante;

28.36. Notificar o LOCATÁRIO, no caso de alienação do imóvel durante a vigência do Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo este manifestar seu interesse no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da notificação;

28.37. Informar à LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

28.38. Em caso de venda, doação, ou qualquer outra forma de transmissão da propriedade ou da posse do imóvel objeto deste contrato, fica estipulado que o sucessor a qualquer título estará automaticamente vinculado aos termos e condições estabelecidos no contrato de locação, na qualidade de LOCADOR, assumindo todas as obrigações e direitos previstos.

28.39. Para assegurar a eficácia desta obrigação propter rem em face de terceiros, o LOCADOR compromete-se a efetuar o devido registro desta cláusula junto à matrícula do imóvel no Registro de Imóveis competente, garantindo assim sua publicidade, oponibilidade a terceiros e cumprimento pelos sucessores do

LOCADOR.

28.40. Ocorrendo danos culposos que não sejam cobertos pela apólice do seguro, o LOCADOR ficará responsável pela recomposição do imóvel às condições originais.

## **29. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO/CONTRATANTE**

29.1. Apresentar à LOCADORA descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de seu recebimento, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Para este registro será emitido Termo de Vistoria, com imagens digitalizadas, que passará a ser parte integrante do Contrato.

29.2. Além do aluguel mensal, serão de responsabilidade do LOCATÁRIO, as despesas como, taxas de luz, água e esgoto, as quais deverão ser pagas nos respectivos vencimentos.

29.3. Providenciar as renovações das licenças e autorizações necessárias para funcionamento das atividades a serem desenvolvidas pela LOCATÁRIA.

29.4. Manter a área locada em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, com todas as instalações, aparelhos e acessórios.

29.5. Para efeito de verificação de que trata o subitem anterior do Termo de Referência, será utilizado como referência o Termo de Vistoria inicial.

29.6. É parte constituinte do Termo de Vistoria inicial um relatório fotográfico descritivo elaborado pelas partes.

29.7. Cumprir as disposições do art. 23 da Lei 8.425/91, desde que não conflitem com as demais disposições do presente Contrato.

29.8. Não realizar benfeitorias sem prévio consentimento da LOCADORA.

29.9. Não modificar a forma interna ou externa do imóvel, sem o consentimento

prévio da LOCADORA, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades..

29.10. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba.

29.11. Em caso de realização de benfeitorias necessárias, o LOCATÁRIO notificará a LOCADORA para tomar todas as providências visando sanar o problema ocorrido. Diante do silêncio da LOCADORA, num prazo de 05 (cinco) dias, ou recusa, ao LOCATÁRIO reserva-se o direito de tomar todas as medidas necessárias para a execução dos serviços necessários, pelos seus próprios meios. Neste caso, os custos incorridos deverão ser ressarcidos pela LOCADORA, mediante pagamento ou desconto no valor de aluguéis devidos.

29.12. As benfeitorias úteis, desde que autorizadas pela LOCADORA, serão realizadas pela LOCATÁRIA, com direito a indenização contratual dos gastos apurados por meio da Tabela SINAPI, ou por pesquisa de mercado quando a benfeitoria não estiver prevista no SINAPI.

29.13. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, salvo se realizadas pela LOCATÁRIA por solicitação da LOCADORA.

29.14 A LOCADORA poderá vistoriar o imóvel a qualquer tempo, por si ou por pessoa de sua confiança, a fim de verificar fiel observância das obrigações assumidas pela neste Termo de Referência, desde que para tanto não perturbe as atividades normais do LOCATÁRIO.

29.15. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;

29.16. Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;

29.17. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADORA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel,

caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;

29.18. Entregar imediatamente à LOCADORA os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;

29.19. Comunicar a empresa para emissão de Nota Fiscal em relação à parcela incontroversa da execução do objeto, para efeito de liquidação e pagamento, quando houver controvérsia sobre a execução do objeto, quanto à dimensão, qualidade e quantidade, conforme o art. 143 da Lei nº 14.133, de 2021;

29.20. Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Termo de Referência;

29.21. Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente Contrato, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste.

29.22. A Administração terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do protocolo do requerimento para decidir, admitida a prorrogação motivada, por igual período.

29.23. Responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro feitos pelo contratado no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias.

29.24. Comunicar o Contratado na hipótese de posterior alteração do projeto pelo Contratante, no caso do art. 93, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021.

29.25. Quando da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja

aprovado pela autoridade competente, além da concordância da LOCADORA, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.

29.26. A Administração não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo Contratado com terceiros, ainda que vinculados à execução do contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do Contratado, de seus empregados, prepostos ou subordinados.

### **30. DA OPÇÃO DE COMPRA**

30.1. O Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão reserva-se o direito de exercer a opção de compra do imóvel objeto do contrato, durante a vigência do mesmo ou ao término do período de locação, mediante negociação entre as partes.

30.2. A manifestação do interesse de compra por parte do Tribunal deverá ser formalmente comunicada ao CONTRATADO por meio de notificação escrita, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data estipulada para a finalização do contrato de locação.

30.3. Para a determinação do valor de compra, serão utilizadas três diferentes metodologias de avaliação imobiliária. Estas avaliações serão conduzidas pela Diretoria de Engenharia e Arquitetura do Tribunal ou por profissional ou empresa especializada, contratada pelo próprio Tribunal de Justiça com na NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018 ou norma que vier a substituí-la, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT

30.4. O valor de compra será estabelecido com base no menor valor apurado entre as três metodologias de avaliação. Necessariamente, entre as técnicas de avaliação empregadas, deverão estar contempladas as metodologias evolutiva e comparativa de mercado. O menor valor identificado entre as avaliações será considerado como o limite máximo que o Tribunal pagará na opção de compra.

## **31. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

31.1. Como se trata de um contrato de locação, no qual as despesas somente serão realizadas a partir do exercício de 2025, quando da entrega das chaves para uso do imóvel pelo LOCATÁRIO, não há que se falar em dotação orçamentária para o exercício 2023 e/ou 2024, cabendo tão somente a inclusão no Plano Plurianual de 2024-2027; providência já tomada pela Diretoria Financeira, conforme despacho transcrito abaixo, *in verbis*:

*“Cabe destacar que, pela modalidade indicada ('built to suit'), as despesas somente iniciarão após a entrega do imóvel em condições de uso, que, pelo cronograma, somente iniciarão após dois anos. Assim, não haverão despesas no exercício de 2023, cujo orçamento está em execução, e também em 2024, cuja proposta orçamentária está em tramitação. Considerando que o ciclo de elaboração orçamentária é anual, não há possibilidade de fixar valores em orçamentos de exercícios financeiros superiores a 2024.*

*Entretanto, considerando as diretrizes estratégicas previstas no planejamento estratégico deste Tribunal, foi incluído no Plano Plurianual de 2024-2027 uma ação (projeto) específica intitulada “Construção do Edifício Sede”, na unidade orçamentária; 04901 – Fundo Especial de Modernização e Reaparelhamento do Judiciário – FERJ...”<sup>1</sup>*

## **32. DO SEGURO**

32.1 Considerando as características deste CONTRATO, deverão ser contratados, junto à companhia idônea de primeira linha, seguros na modalidade de seguro de risco empresarial, envolvendo eventos que cubram:

- a) incêndio, raios, inundações, desabamentos, explosões, vendavais,

---

<sup>1</sup> Informação retirada de Memorando da Diretoria Financeira em processo sigiloso destinado a estimar o custo estimado e cronograma de desembolso da nova sede do Tribunal de Justiça, conforme justificado no “item 8” deste Termo.

vidros e outros sinistros que possam afetar o imóvel, fazendo emitir correspondente apólice em seu próprio nome e benefício, pelo valor necessário de reconstrução.

- b) perda de receita de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos ao **LOCADOR** pelo período de 01 (um) ano ou até o término de reconstrução da parte danificada do imóvel, o que ocorrer primeiro.

34.1.1 O beneficiário desta apólice será sempre o **LOCADOR**.

32.2 O **LOCADOR** deverá contratar, custear e apresentar ao **LOCATÁRIO** a apólice que envolve os eventos descritos no item 15.1, alínea a, que deverá cobrir o período abrangido pela emissão da Ordem de Serviço até a emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO do imóvel.

32.3 O **LOCADOR** deverá contratar, custear e apresentar ao **LOCATÁRIO** a apólice descrita no evento 15.1, alínea b, que deverá cobrir da data de emissão do TERMO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO do imóvel, até a data de vigência final deste CONTRATO ou de sua rescisão.

32.4 As PARTES se obrigam a observar estritamente a apólice contratada, garantindo que a ocupação e a operação do COMPLEXO observem:

- a) os termos, condições e restrições estipulados na apólice; e  
b) as condições e as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis, de modo a permitir o exercício regular das atividades previstas no presente CONTRATO e que, na eventual ocorrência de sinistro, não se dê fundamento para o não pagamento da indenização por parte da seguradora, sob a alegação de que as condições da apólice não foram respeitadas;

32.5 Se, durante o prazo da locação, ocorrer qualquer sinistro no imóvel, as condições deste serão avaliadas com base em um relatório a ser solicitado pelas PARTES a uma instituição especializada na análise de construções do mesmo porte do imóvel, cujo custo será suportado pelo **LOCADOR**.

32.5.1 Com base neste laudo, serão estabelecidos os prazos e as condições da reconstrução da parte afetada, cabendo ao **LOCADOR** reconstruir a parte afetada do imóvel, com os recursos da indenização do SEGURO;

32.5.2 Se a operação do **LOCATÁRIO** ficar prejudicada pelo sinistro, uma vez emitido o TERMO DEFINITIVO DE RECEBIMENTO do imóvel, será acionado item 15.1, alínea b, deduzindo-se/compensando-se os aluguéis vincendos pelo **LOCATÁRIO**, durante o período de suspensão da operação, com base nos efeitos do laudo produzido.

### **33. DA RESERVA DE ESPAÇO**

33.1 O imóvel objeto do Contrato de Locação se destina exclusivamente ao uso do LOCATÁRIO. Porém, será permitido ao LOCADOR, durante a vigência contratual, propor a reserva de um espaço dentro do imóvel para a instalação de uma cafeteria, restaurante, banco, ou estabelecimento comercial congênere, mediante aprovação do LOCATÁRIO.

33.2 O espaço a que se refere o item 35.1 será administrado diretamente pelo LOCADOR, ou por terceiros por ele designados, se responsabilizando integralmente por eventuais danos decorrentes da não locação ou inatividade do Espaço Reservado.

33.3 O LOCATÁRIO não será responsável por quaisquer pagamentos, custos, despesas, encargos ou indenizações decorrentes do Espaço Reservado.

33.4 Quaisquer modificações, obras ou ajustes necessários para a instalação e funcionamento do estabelecimento no Espaço Reservado serão de responsabilidade e ônus do LOCADOR, devendo serem realizados mediante prévia autorização do LOCATÁRIO, de forma a não prejudicar a estrutura do imóvel e o respectivo uso .

33.5 O referido Espaço será objeto de negociação e remuneração a ser ajustado em contrato à parte, excluído do Contrato de Locação.

### **34. DISPOSIÇÕES GERAIS**

34.1. A íntegra deste Termo de Referência estará disponível no site do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, no endereço: <http://www.tjma.jus.br>.

34.2. As dúvidas relativas ao presente Termo de Referência da Concorrência poderão ser esclarecidas pelo endereço eletrônico [direngenharia@tjma.jus.br](mailto:direngenharia@tjma.jus.br), ou presencialmente na Diretoria de Engenharia e Arquitetura (com agendamento prévio através do telefone (98) 3261-6277 e 3261-6272).

34.3. Integram o presente Termo de Referência os seguintes anexos:

- a) ANEXO I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR NOVA SEDE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO MARANHÃO - ENGENHARIA-TJMA;
- b) ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA; e
- c) ANEXO III - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO REFERENTE ÀS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL.

São Luís, 07 de dezembro de 2023

**MAYCO**  
**MURILO**  
**PINHEIRO:60**  
**947101268**

Assinado de forma digital por MAYCO MURILO PINHEIRO:60947101268  
Dados: 2023.12.07 09:25:27 -03'00'

**Anna**  
**Gabriela**  
**Braga**  
**Nunes**

Assinado de forma digital por Anna Gabriela Braga Nunes  
Dados: 2023.12.07 09:06:46 -03'00'

## **ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA**

\_\_\_\_\_ (NOME DO PROPONENTE),  
\_\_\_\_\_ CNPJ nº (número do CNPJ), com sede na  
\_\_\_\_\_  
(endereço completo), por intermédio de seu representante legal, \_\_\_\_\_ (NOME DO REPRESENTANTE), inscrito no CPF sob o nº \_\_\_\_\_ (número do CPF), para os fins da concorrência eletrônica N° \_\_\_\_ do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL QUE ATENDA O TERMO DE REFERÊNCIA E SEUS ANEXOS, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE:	
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: DESCRIÇÃO MINUCIOSA DO IMÓVEL OU DO TERRENO ONDE SE PRETENDE CONSTRUIR, CONTENDO ENDEREÇO COMPLETO E CARACTERÍSTICAS URBANAS, TAIS COMO: LOCALIZAÇÃO EXATA NO MUNICÍPIO, FACILIDADE E TIPOS DE ACESSO, COMÉRCIO AO REDOR, REDE BANCÁRIA, PROXIMIDADE A OUTROS ÓRGÃOS PÚBLICOS E DEMAIS DADOS RELEVANTES;	

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: (EM M <sup>2</sup> )			
PREÇO DO M <sup>2</sup> : (EM REAIS)			
PREÇO MENSAL: (EM REAIS)	LOCAÇÃO: R\$	FACILITIES: R\$	TOTAL: R\$
PREÇO ANUAL: (EM REAIS)	LOCAÇÃO: R\$	FACILITIES: R\$	TOTAL: R\$
PREÇO TOTAL EM 300 MESES: (EM REAIS)	LOCAÇÃO: R\$	FACILITIES: R\$	TOTAL: R\$
VALOR DO CONDOMÍNIO (SE HOUVER), MENSAL DE R\$, JÁ INCLUSO NA PROPOSTA.			
SERVIÇOS INCLUSOS NO VALOR DO CONDOMÍNIO, SE HOUVER:			
IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:			
TELEFONE E E-MAIL(S) PARA CONTATO:			
PRAZO PARA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL: (VALOR POR EXTENSO) DIAS CONSECUTIVOS, A CONTAR DA ASSINATURA DO TERMO DE COMPROMISSO.			

**DEMAIS INFORMAÇÕES DA PROPOSTA:**

ITEM	DESCRIÇÃO
AR CONDICIONADO:	( ) CENTRAL ( ) SPLIT DUTADO ( ) SELF CONTAINED ( ) OUTRO: _____
SANITÁRIOS:	
COPAS:	
VAGAS DE GARAGEM: (NÚMERO DE VAGAS FIXAS + AVULSAS)	
QUANTIDADE DE ELEVADORES:	
SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSOS DE USUÁRIOS:	( ) SIM ( ) NÃO
SISTEMA DE CONTROLE DE ACESSOS DE VISITANTES COM IDENTIFICAÇÃO:	( ) SIM ( ) NÃO
PLACAS FOTOVOLTAICAS:	( ) SIM ( ) NÃO
A EDIFICAÇÃO CUMPRE AS EXIGÊNCIAS DE ACESSIBILIDADE (NBR 9050)	( ) SIM ( ) NÃO
ORIENTAÇÃO DA MAIORIA DAS ABERTURAS EM RELAÇÃO AO SOL:	( ) NORTE ( ) SUL ( ) LESTE ( ) OESTE
POSSUI "HABITE-SE"?	( ) SIM ( ) NÃO
POSSUI "AVCB"?	( ) SIM ( ) NÃO

<p>IDENTIFICAÇÃO DO TIPO DE VIA E CONDIÇÕES DO LOGRADOURO (VIA DUPLICADA, VIA DE MÃO DUPLA OU NÃO, TIPO DE PAVIMENTAÇÃO, ETC.):</p>	
<p>DISTÂNCIA APROXIMADA DE CABEAMENTO EM FIBRA ÓTICA PARA ACESSO A REDE DE INTERNET:</p>	
<p>DESCRIÇÃO DAS INSTALAÇÕES EXISTENTES (SE FOR O CASO) E DAS ADAPTAÇÕES EVENTUALMENTE PROPOSTAS (CIVIL, ELÉTRICA, CLIMATIZAÇÃO, ELEVADORES, DETECÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO, ACESSIBILIDADE, CONTROLE DE ACESSO, ETC.):</p>	
<p>FOTOS DO IMÓVEL OU TERRENO, IDENTIFICANDO FACHADAS, LATERAIS, ÁREAS INTERNAS E ESTACIONAMENTOS, FOLDERS E ACESSOS</p>	
<p>OUTRAS:</p>	

Obs. 1: Descrever as especificações do imóvel com apresentação de Memorial Descritivo e apresentar os desenhos de arquitetura;

Obs. 2: Vide item 7 do Termo de Referência.

O proponente DECLARA que:

1. Esta proposta corresponde exatamente às exigências contidas no Termo de Referência e seus Anexos, às quais adere formalmente;
2. Para a sua participação na concorrência não incorreu na prática de atos lesivos à Administração Pública, elencados no art. 5º, IV, da Lei nº 12.846/13, estando ciente das penalidades a que ficará sujeito no caso de cometimento de tais atos;
3. Está ciente e concorda com as condições deste edital e seus anexos, bem como de que a proposta apresentada compreende a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de sua entrega em definitivo;
4. Não mantém vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função no certame ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, tampouco com servidor, empregado ou ocupante de cargo em comissão do órgão ou entidade contratante ou responsável pelo presente na concorrência;
5. Inexistem fatos impeditivos para a sua habilitação no presente processo licitatório, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.
6. Não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição, nos termos da Lei 9.854, 1999.
7. Não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal.
8. Não está sob pena de interdição temporária de direitos de que trata o art. 10 da Lei nº 9.605, de 12/02/98.

9. Não há qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a futura locação (caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação);

10. Executará os serviços de construção e/ou adaptação do imóvel a(o) pessoa jurídica \_\_\_\_\_ (indicar o responsável).

11. Proposta válida por \_\_\_\_\_ dias, (mínimo de 90 dias), a contar da data de sua apresentação.

Local e data.

---

Assinatura  
(Proprietário/Representante legal)

## **ANEXO VII - CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO REFERENTE ÀS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL**

1.1. A avaliação da execução referente aos serviços relacionados as facilities de manutenção predial preventiva, corretiva e preditiva do objeto utilizará o Instrumento de Medição de Resultado (IMR), devendo haver o redimensionamento no pagamento, apenas referente aos valores relacionados as facilites de manutenção predial (excluído o valor de locação) com base nos indicadores estabelecidos, sempre que a CONTRATADA:

- a) não produzir os resultados acordados, deixar de executar, ou não executar com a qualidade mínima exigida as atividades relacionadas no item 27.5 do Termo de Referência;
- b) não executar os serviços nos prazos estipulados no item 27.5 do Termo de Referência.

1.2. A aferição da execução contratual para fins de pagamento considerará os seguintes critérios, conforme indicadores abaixo:

<b>Nº 01 – SOMATÓRIO PONDERADO DE OCORRÊNCIAS (IRREGULARIDADES) EM RELAÇÃO ÀS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA, CORRETIVA E PREDITIVA</b>	
<b>ITEM</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
<b>FINALIDADE</b>	GARANTIR QUE OS SERVIÇOS REFERENTES AS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL PREVENTIVA, CORRETIVA E PREDITIVA SEJAM CONFORME ESPECIFICADO NO ITEM 9.1.8.1. DA MINUTA DO CONTRATO.
<b>META A CUMPRIR</b>	PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DENTRO DOS PRAZOS

	ESTIPULADOS NO ITEM 9.1.8.1. DA MINUTA DO CONTRATO.
<b>INSTRUMENTO DE MEDIÇÃO</b>	PLANILHA DE CONTROLE DAS MANUTENÇÕES PREDIAIS REALIZADAS.
<b>FORMA DE ACOMPANHAMENTO</b>	VERIFICAR OS PRAZOS PARA CUMPRIMENTO DAS MANUTENÇÕES PREDIAIS SOLICITADAS.
<b>PERIODICIDADE</b>	MENSAL
<b>MECANISMO DE CÁLCULO</b>	SOMATÓRIO DA PONTUAÇÃO OBTIDA EM CADA OCORRÊNCIA APONTADA DENTRO DO PERÍODO DEFINIDO, CONFORME TABELA DE PONTUAÇÃO ACUMULADA (ABAIXO).
<b>INÍCIO DE VIGÊNCIA</b>	EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL.
<b>FAIXAS DE GLOSA NO PAGAMENTO</b>	ATÉ 2,0 (DOIS) PONTOS = 100% DA FATURA, OU SEJA, NÃO HÁ GLOSA.
	DE 2,1 À 5,0 PONTOS = 95% DO VALOR REFERENTE ÀS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL, OU SEJA, GLOSA DE 5% SOBRE O VALOR TOTAL DAS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL.
	DE 4,1 À 10,0 PONTOS = 90% DO VALOR REFERENTE ÀS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL, OU SEJA, GLOSA DE 10% SOBRE O VALOR TOTAL DAS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL.
	ACIMA DE 10,0 PONTOS = 85% DO VALOR REFERENTE ÀS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL, OU SEJA, GLOSA DE 15% SOBRE O VALOR TOTAL DAS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL.

<b>Nº 02 – TABELA DE PONTUAÇÃO DE OCORRÊNCIAS</b>				
<b>OCORRÊNCIA</b>	<b>AFERIÇÃO</b>	<b>PONTUAÇÃO</b>	<b>Nº DE OCORRÊNCIAS</b>	<b>PONTUAÇÃO TOTAL</b>
NÃO REALIZAR O ATENDIMENTO NO PRAZO ESTIPULADO DOS ITENS 27.5.1; 27.5.3.; 27.5.7. DO TERMO DE REFERÊNCIA.	OS REGISTROS DAS OCORRÊNCIAS SERÃO INDIVIDUAIS, OU SEJA, A CADA FATO VERIFICADO CORRESPONDER À UMA OCORRÊNCIA, PODENDO OCORRER O REGISTRO DE VÁRIAS OCORRÊNCIAS NA MESMA DATA.	0,10		
NÃO REALIZAR O ATENDIMENTO NO PRAZO ESTIPULADO (TOLERÂNCIA DE 02 (DOIS) MESES, SOB JUSTIFICATIVA TÉCNICA) DO ITEM 25.5.2. DO TERMO DE REFERÊNCIA.	A OCORRÊNCIA SERÁ CONSIDERADA REITERADA NOS MESES SUBSEQUENTES, ATÉ A SUA EFETIVA CONCLUSÃO.	0,35		

<p>NÃO REALIZAR O ATENDIMENTO NO PRAZO ESTIPULADO DOS ITENS 25.5.4.; 25.5.5.; 25.5.6.; 25.5.8.; 25.5.10.; 25.5.12.; 25.5.13.; 25.5.14.; 25.5.15. DO TERMO DE REFERÊNCIA.</p>	<p>OS REGISTROS DAS OCORRÊNCIAS SERÃO INDIVIDUAIS, OU SEJA, A CADA FATO VERIFICADO CORRESPONDER Á UMA OCORRÊNCIA, PODENDO OCORRER O REGISTRO DE VÁRIAS OCORRÊNCIAS NA MESMA DATA.</p>	<p>0,20</p>		
<p>NÃO REALIZAR O ATENDIMENTO NO PRAZO ESTIPULADO DOS ITENS 25.5.9.; OS REGISTROS DAS OCORRÊNCIAS SERÃO INDIVIDUAIS, OU SEJA, A CADA FATO VERIFICADO CORRESPONDER Á UMA OCORRÊNCIA, 0,30 25.5.11. DO TERMO DE REFERÊNCIA</p>	<p>OS REGISTROS DAS OCORRÊNCIAS SERÃO INDIVIDUAIS, OU SEJA, A CADA FATO VERIFICADO CORRESPONDER Á UMA OCORRÊNCIA, PODENDO OCORRER O REGISTRO DE VÁRIAS OCORRÊNCIAS NA MESMA DATA.</p>	<p>0,30</p>		
<p>NÃO REALIZAR O ATENDIMENTO NO PRAZO ESTIPULADO (TOLERÂNCIA DE 01 (UM) MÊS, SOB JUSTIFICATIVA TÉCNICA) DO ITEM 25.5.16. E 25.5.17 DO TERMO DE REFERÊNCIA.</p>	<p>A OCORRÊNCIA SERÁ CONSIDERADA REITERADA NOS MESES SUBSEQUENTES, ATÉ A SUA EFETIVA CONCLUSÃO.</p>	<p>0,25</p>		

<p>A CADA 01 (UMA) HORA, APÓS O PRAZO ESTIPULADO, DE NÃO ATENDIMENTO DOS ITENS 25.5.1.; 25.5.3.; 25.5.7.; 25.5.9.; 25.5.11. DO TERMO DE REFERÊNCIA</p>	<p>A OCORRÊNCIA SERÁ CONSIDERADA REITERADA ATÉ A SUA EFETIVA CONCLUSÃO.</p>	<p>0,05</p>		
<p>A CADA 01 (UMA) HORA, APÓS O PRAZO ESTIPULADO, DE NÃO ATENDIMENTO DOS ITENS 25.5.4.; 25.5.5.; 25.5.6.; 25.5.8.; 25.5.10.; 25.5.12.; 25.5.13.; 25.5.14.; 25.5.15. DO TERMO DE REFERÊNCIA.</p>	<p>A OCORRÊNCIA SERÁ CONSIDERADA REITERADA ATÉ A SUA EFETIVA CONCLUSÃO.</p>	<p>0,025</p>		

<p>RECUSAR-SE A EXECUTAR SERVIÇO RELACIONADO AS FACILITIES DE MANUTENÇÃO PREDIAL, SEM MOTIVO JUSTIFICADO OU DETERMINAÇÃO FORMAL.</p>	<p>A EMPRESA DEVERÁ JUSTIFICAR IMEDIATAMENTE A RAZÃO DA INEXECUÇÃO TOTAL OU PARCIAL. OS REGISTROS DAS OCORRÊNCIAS SERÃO INDIVIDUAIS, OU SEJA, A CADA FATO OCORRIDO CORRESPONDER À UMA OCORRÊNCIA, PODENDO OCORRER O REGISTRO DE VÁRIAS OCORRÊNCIAS NA MESMA DATA.</p>	<p>0,10</p>		
--	---	-------------	--	--

1.2.1. A aferição da pontuação será individualizada para cada chamado e de forma concomitante, ou seja, mesmo que a contratada já tenha sido penalizada por não atender o item, poderá ser penalizada novamente se o atendimento for realizado em prazo superior aos estipulados acima.

1.2.2. A contratada poderá excepcionalmente justificar tecnicamente a inviabilidade de realização do serviço de manutenção, a qual será analisada pelo fiscal do contrato, que se aceita não deverá, neste caso, ser aplicada a referida pontuação contida na Tabela Nº 2. Todavia, dever-se-á buscar a melhor solução disponível para atendimento da demanda.

1.2.3. Os referidos índices poderão ser otimizados a partir da experiência adquirida na condução dos fluxos de processos ao longo da vigência contratual.