SEÇÃO JUDICIÁRIA DO MATO GROSSO DO SUL
Rua Delegado Carlos Roberto Bastos de Oliveira, 128 - Bairro Parque dos Poderes - CEP 79037-102 - Campo Grande - MS - www.jfms.jus.br

Edital de Chamamento Nº 9485198/2023

PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/2023

PROCESSO SEI N° 0000429-89.2023.4.03.8002

Chamamento Público - Aviso de Procura, cuja finalidade é Prospecção do mercado imobiliário em Campo Grande/MS, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Arquivo e Depósito Judicial da Justiça Federal do Mato Grosso do Sul.

A Justiça Federal de 1º Grau em Mato Grosso do Sul - JFMS, por meio de sua Secretaria Administrativa, avisa aos interessados da realização de CHAMAMENTO PÚBLICO de prospecção, no mercado imobiliário do município de Campo Grande/MS, de imóveis para locação, objetivando abrigar o Arquivo e Depósito Judicial da Justiça Federal do Mato Grosso do Sul, em atendimento à política da Instituição, nas condições abaixo especificadas, nos termos da Lei n.º 8.666/1993.

1. OBJETO

1.1. O presente Chamamento Público tem por objetivo a prospecção do mercado imobiliário em Campo Grande/MS, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Arquivo e Depósito Judicial dos Bens Apreendidos da Justiça Federal do Mato Grosso do Sul.

1.2. O imóvel deverá ter as seguintes características referenciais:

i) Imóvel Comercial em área urbana.

ii) Imóvel Preferencialmente Monousuário.

iii) Imóvel com área útil construída total estimada em - Mínima de 1300 m2 e Máxima de 1.600 m2 (metros quadrados).

iv) Além de área urbana, o imóvel deverá estar situado, preferencialmente, na Região Central de Campo Grande e Adjacências (vide mapa 8872435). Imóveis situados na região do Parque dos Poderes também serão considerados e avaliados.

v) Imóvel preferencialmente com um pavimento (térreo), em razão de facilitar o manejo dos processos e, ainda, evitar o excessivo peso dos processos em pavimentos diversos do térreo, pois o peso dos papeis iria requerer um dimensionamento diferenciado em toda a estrutura predial.

vi) Imóvel com uma vaga privativa para carga e descarga de processos e, se possível, três vagas privativas para uso dos servidores. Ou seja, no mínimo uma vaga privativa com preferência para 4 (quatro) vagas, podendo serem descobertas.

vii) Imóvel com fechamento das paredes preferencialmente em alvenaria ou concreto. Preferencialmente que tenha laje em concreto.

viii) Preferencialmente o imóvel não deverá ter, junto aos locais de armazenamento dos processos, grandes áreas com incidências de luz solar, a fim de evitar o ressecamento das caixas que armazena os processos.

ix) Imóvel com ao menos 2 (dois) banheiros, sendo 01 (um) acessível e adaptado para atender Pessoa com Deficiência (PCD) conforme dispõe a Lei 13.146/2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência.

x) Imóvel em que o interior tenha grandes áreas livres (conforme itens "iii" e "v"), isto é, um prédio que não seja excessivamente compartimentado por salas. Porém, é ideal que haja ao menos duas salas de menores dimensões compartimentadas (aproximadamente 15m2 cada), para utilização pelos servidores.

xi) O imóvel deverá ter um adequado sistema de combate a incêndio, a ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar e com o AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros disponível, com o fim a que se destina: Arquivo Judicial.

xii) O imóvel deverá ter "Habite-se" ou documento de igual teor expedido pela prefeitura para imóveis construídos.

xiii) O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Concessionária de energia elétrica; b) Concessionárias de telefonia e dados; c) Concessionária de água e esgoto; d) Serviço de Limpeza Urbana (quando aplicável), além de possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos.

xiv) O Imóvel deverá possuir medidores individuais de água e energia elétrica para a área ofertada;

xv) O Imóvel deverá possuir uma copa;

xvi) O imóvel deve estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

xvii) As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.

xviii) O pé-direito do imóvel deverá ter, preferencialmente, entre 2,7 m (dois metros e setenta centímetros e 3,0 m (três metros).

xix) Caso o prédio não disponha de algum dos itens supramencionados e o proprietário se proponha a fazê-lo (s), o ônus ficará ao encargo do proprietário e o prazo para conclusão será o estabelecido pela JFMS.

Observação - Estas especificações apresentam apenas referenciais não taxativos e/ou exaustivos, que poderão ser ajustados no decorrer do certame, a fim de atender o interesse público, preservando sempre os aspectos legais, técnicos e econômicos, além de soluções que garantam a funcionalidade, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade, facilidade de manutenção e segurança das instalações e do patrimônio;

Atendidos os requisitos básicos acima citados e escolhido o candidato, proceder-se-á com as etapas posteriores à assinatura do contrato.

xx) Após assinatura do contrato, será obrigação do proprietário elaborar os projetos civis e de instalações (elétricas, lógicas e telefonia) para aprovação da Seção de Engenharia da JFMS, antes de executar as adequações necessárias.

xxi) Após aprovados os projetos, pela Seção de Engenharia da JFMS, o proprietário deverá fazer as adequações necessárias de obras civis, de instalações elétricas, de instalações lógicas e de telefonia que atendam as necessidades para abrigar um Arquivo Judicial e um Depósito de Bens Apreendidos, de acordo com as normas normas técnicas.

2. DAS PROPOSTAS

2.1. Além das exigências previstas no item 4 do Termo de Referência, as propostas deverão conter todas as especificações do imóvel e o preço de locação proposto.

2.2. As propostas deverão ser enviadas à Secretaria Administrativa, que as encaminhará à Seção de Engenharia e Manutenção Predial - SUEN para analisar se o imóvel atende às especificações do Termo de Referência.

2.3. Após a apresentação e análise das propostas, se verificado que só existe uma alternativa capaz de atender a demanda, iniciar-se-á o procedimento de dispensa de licitação.

2.4. Se forem encontrados dois ou mais imóveis, é possível a realização de licitação ou, caso cumpridos os requisitos estampados no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93, poderá haver a contratação direta por dispensa licitatória.

2.5. A Administração poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para locação.

2.6. As propostas deverão apresentar prazo de validade até 31 de dezembro do ano de publicação do Edital e permanecer válidas até o desfecho do procedimento de eventual locação.

3. DAS FASES

Previsão das seguintes FASES nos editais de chamamento de imóveis:

FASES	EVENTOS	PRAZOS
1ª	a) Publicação do Edital.	
	b) Recebimento da Proposta Comercial com apresentação da Documentação relacionada no ANEXO I do Termo de Referência.	até 10 dias da publicação do Edital
	c) Análise (obrigatória) e vistoria (facultativa) pela Seção de Engenharia e Manutenção Predial - CGPR-SUEN.	até 15 dias do recebimento da Documentação
	d) Divulgação pela Administração das Propostas Classificadas.	
2ª	a) Recebimento da Documentação relacionada nos ANEXOS II do Termo de Referência.	até 30 dias da publicação da Classificação
	b) Análise pelas Unidades da Administração.	até 15 dias do recebimento da Documentação
	c) Divulgação pela Administração da proposta melhor classificada;	

d) Vistoria ao imóvel pelo supervisor da Seção de Engenharia e Manutenção Predial - CGPR-SUEN e apresentação de Relatório de forma a embasar a tomada de decisão pela Administração.	até 15 dias da divulgação da melhor proposta
e) Divulgação pela Administração da decisão final.	

3.1. As propostas e os documentos da 1ª FASE deverão ser entregues via e-mail para a Secretaria da Diretoria Administrativa, a saber: admms-sadm@trf3.jus.br, até as 24 horas do dia 22/03/2023 (horário oficial de Brasília).

3.1.1. Os documentos deverão ser apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão ".DWG").

3.1.2. No e-mail deverão estar especificados no assunto: o número do Edital de Chamamento Público, o nome do proponente e a numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-mails para compor a proposta, no formato "NN/TT", em que "NN" indica a ordem do envio e "TT", o número total de e-mails enviados.

3.2. A Administração poderá prorrogar a 1ª FASE de chamamento, por até 30 (trinta) dias, caso não sejam apresentadas propostas em tempo hábil.

3.2. Os documentos da 2ª FASE deverão ser entregues via e-mail para a Secretaria da Diretoria Administrativa, a saber: ADMMS-SADM@trf3.jus.br, em data que será divulgada junto com a relação de imóveis classificados.

3.2.1. Os documentos deverão ser apresentados em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão ".DWG").

3.2.2. No e-mail deverão estar especificados no assunto: o número do Edital de Chamamento Público, o nome do proponente e a numeração do e-mail, caso forem mandados dois ou mais e-mails para compor a proposta, no formato "NN/TT", em que "NN" indica a ordem do envio e "TT", o número total de e-mails enviados.

3.3. Mediante solicitação justificada do Proponente e/ou das Áreas Técnicas da Justiça Federal de São Paulo, a Administração poderá prorrogar os prazos supracitados objetivando o melhor atendimento do interesse público.

4. DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO

4.1. Não poderão participar deste certame:

a) interessados que tenham sido declarados inidôneos para licitar ou contratar com a Administração Pública ou punidos com a sanção de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Justiça Federal;

b) interessado que houver sido punido com impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública Federal com fundamento no artigo 7º da Lei 10.520/2002;

c) interessado em recuperação judicial, extrajudicial ou processo falimentar, sob concurso de credores, em dissolução ou em liquidação;

c.1) interessado em recuperação judicial ou extrajudicial poderá participar do procedimento licitatório, desde que atendidas as demais condições requeridas no certame e deferidas pelo juízo falimentar, devendo apresentar o plano de recuperação acolhido judicialmente na forma estatuída nos artigos 58 e 165 da Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005;

4.2. As consultas aos respectivos sites serão realizadas pela JUSTIÇA FEDERAL.

4.3. Na ocasião da contratação serão exigidos todos os documentos de habilitação e relativos à regularização do imóvel exigidos pela legislação.

4.3.1. A critério da Administração, mediante justificativa, poderão ser requisitadas ou aceitas vias impressas dos documentos solicitados.

5. DOS EFEITOS FINANCEIROS

5.1 Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves mediante Termo precedido de vistoria do imóvel.

6. -DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento se dará, nos termos da Cláusula Sexta da Minuta do Termo de Contrato, anexo II deste edital.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. Quaisquer esclarecimentos poderão ser obtidos junto à Diretoria da Secretaria Administrativa da Seção Judiciária de Mato Grosso do Sul (SADM/MS).

7.1.1. A solicitação de esclarecimento poderá ser enviada por e-mail, para o endereço admms-sadm@trf3.jus.br, preferencialmente até o 3º dia útil que anteceder as datas fixadas para entrega das PROPOSTAS.

7.2. O interessado fica ciente de que a JUSTIÇA FEDERAL não está obrigada a locar o imóvel

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 9519005/2023

1. OBJETO

Chamamento Público - Aviso de Procura, cuja finalidade é Prospecção do mercado imobiliário em Campo Grande/MS, com vistas à futura locação de imóvel para instalação do Arquivo e Depósito Judicial da Justiça Federal do Mato Grosso do Sul.

2. MOTIVAÇÃO

O atual prédio, já há algum tempo, não atende mais às necessidades do Arquivo e Depósito Judicial, primeiramente pela sua área construída. Em segundo lugar, pela própria idade avançada do imóvel que requereria severas intervenções estruturais.

Os processos estão acondicionados de maneira totalmente inapropriada no atual arquivo (caixas sobre caixas), estantes superdimensionadas em relação à sua capacidade, corredores entre as estantes menores que o ideal.

Além disso, não há no prédio um eficiente sistema de combate a incêndio e pânico, aumentando, assim, os riscos de danos generalizados nos processos e bens em um eventual incêndio.

Com a locação ora proposta, pretende-se instalar o arquivo em imóvel apropriado, proporcionando melhor gestão dos processos findos.

3. ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Requisitos Básicos para Seleção do Imóvel:

O imóvel se destinará ao abrigo do Arquivo Judicial e dos Bens Apreendidos da Justiça Federal de Mato Grosso do Sul (JFMS), devendo ter as seguintes características referenciais:

i) Imóvel Comercial em área urbana.

ii) Imóvel Preferencialmente Monousuário.

iii) Imóvel com área útil construída total estimada em - Mínima de 1300 m2 e Máxima de 1.600 m2 (metros quadrados).

iv) Além de área urbana, o imóvel deverá estar situado, preferencialmente, na Região Central de Campo Grande e Adjacências (vide mapa 8872435). Imóveis situados na região do Parque dos Poderes também serão considerados e avaliados.

v) Imóvel preferencialmente com um pavimento (térreo), em razão de facilitar o manejo dos processos e, ainda, evitar o excessivo peso dos processos em pavimentos diversos do térreo, pois o peso dos papeis iria requerer um dimensionamento diferenciado em toda a estrutura predial.

vi) Imóvel com uma vaga privativa para carga e descarga de processos e, se possível, três vagas privativas para uso dos servidores. Ou seja, no mínimo uma vaga privativa com preferência para 4 (quatro) vagas, podendo serem descobertas.

vii) Imóvel com fechamento das paredes preferencialmente em alvenaria ou concreto. Preferencialmente que tenha laje em concreto.

viii) Preferencialmente o imóvel não deverá ter, junto aos locais de armazenamento dos processos, grandes áreas com incidências de luz solar, a fim de evitar o ressecamento das caixas que armazena os processos.

ix) Imóvel com ao menos 2 (dois) banheiros, sendo 01 (um) acessível e adaptado para atender Pessoa com Deficiência (PCD) conforme dispõe a Lei 13.146/2015 - Estatuto da Pessoa com Deficiência.

x) Imóvel em que o interior tenha grandes áreas livres (conforme itens "iii" e "v"), isto é, um prédio que não seja excessivamente compartimentado por salas. Porém, é ideal que haja ao menos duas salas de menores dimensões compartimentadas (aproximadamente 15m2 cada), para utilização pelos servidores.

xi) O imóvel deverá ter um adequado sistema de combate a incêndio, a ser aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar e com o AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros disponível, com o fim a que se destina: Arquivo Judicial.

xii) O imóvel deverá ter "Habite-se" ou documento de igual teor expedido pela prefeitura para imóveis construídos.

xiii) O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas: a) Concessionária de energia elétrica; b) Concessionárias de telefonia e dados; c) Concessionária de água e esgoto; d) Serviço de Limpeza Urbana (quando aplicável), além de possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos.

xiv) O Imóvel deverá possuir medidores individuais de água e energia elétrica para a área ofertada;

xv) O Imóvel deverá possuir uma copa;

xvi) O imóvel deve estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

xvii) As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.

xviii) O pé-direito do imóvel deverá ter, preferencialmente, entre 2,7 m (dois metros e

setenta centímetros e 3,0 m (três metros).

xix) Caso o prédio não disponha de algum dos itens supramencionados e o proprietário se proponha a fazê-lo (s), o ônus ficará ao encargo do proprietário e o prazo para conclusão será o estabelecido pela JFMS.

Observação - Estas especificações apresentam apenas referenciais não taxativos e/ou exaustivos, que poderão ser ajustados no decorrer do certame, a fim de atender o interesse público, preservando sempre os aspectos legais, técnicos e econômicos, além de soluções que garantam a funcionalidade, salubridade, acessibilidade, sustentabilidade, facilidade de manutenção e segurança das instalações e do patrimônio;

Atendidos os requisitos básicos acima citados e escolhido o candidato, proceder-se-á com as etapas posteriores à assinatura do contrato.

xx) Após assinatura do contrato, será obrigação do proprietário elaborar os projetos civis e de instalações (elétricas, lógicas e telefonia) para aprovação da Seção de Engenharia da JFMS, antes de executar as adequações necessárias.

xxi) Após aprovados os projetos, pela Seção de Engenharia da JFMS, o proprietário deverá fazer as adequações necessárias de obras civis, de instalações elétricas, de instalações lógicas e de telefonia que atendam as necessidades para abrigar um Arquivo Judicial e um Depósito de Bens Apreendidos, de acordo com as normas normas técnicas.

4. SELEÇÃO DA PROPOSTA

4.1. A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.
4.2. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.
4.3. As propostas deverão apresentar prazo de validade até **31 de dezembro do ano de publicação do Edital** e permanecer válidas até o desfecho do procedimento de eventual locação. Não havendo indicação, será considerada como tal.

4.4. O critério de aceitação das propostas seguirá os itens abaixo:
a) Atendimento aos itens do edital de chamamento público, Termo de Referência e seus anexos.
b) Condições das instalações existentes, de forma a minimizar prazos e custos com intervenções e reformas, tais como adequações de acessibilidade, instalações elétricas.
c) Compatibilidade de Área útil e construída, em imóvel sujeito a locação, com a Área útil total mínima e máxima da unidade, resultante do Dimensionamento Preliminar, e com o Programa de Necessidades.
d) Composição do valor de locação e todas as despesas relacionadas ao imóvel ofertado.
e) Apresentação de laudo técnico de avaliação do imóvel, pelo método comparativo direto de dados de mercado.

5. MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PROPOSTA)

5.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pela JFMS, as propostas deverão ser apresentadas contendo os dados e documentos solicitados nos tópicos abaixo, como condição mínima para que sejam analisadas:
a) valor de IPTU (referente área objeto);
b) valor por metro quadrado da área construída, da área útil e valor total da proposta;
c) indicação das especificações técnicas do imóvel, atendendo as exigências mínimas deste Termo de Referência, planta baixa e fotos recentes;
d) área útil disponível no imóvel;
e) área construída total;
f)quantitativo de vagas de estacionamento a ser disponibilizado exclusivamente para a área útil a ser locada sem custo adicional para o locatário;
g)localização do imóvel conforme item 3 deste Termo de Referência;

h) se for o caso, declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações

constantes neste Termo de Referência, com apresentação de memorial descritivo, folders e desenhos de arquitetura, caso julgue necessário e que será adaptado sem adicional dos preços apresentados;
i) se for o caso, declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo estipulado neste TR e no Edital;
j) identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;
k) procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;
l) se for o caso, cronograma de execução das obras;
m) correio eletrônico e número de telefone para contato; e
n) validade mínima das condições oferecidas: 90 dias.

6. CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

6.1. Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel pela Secretaria do Patrimônio Público da União - SPU, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.
6.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a JFMS, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação; em caso de mais de um imóvel em condições de atender a JFMS, a Administração poderá optar pela contratação por dispensa de licitação, em estando presentes os requisitos previstos no art. 24, inciso X, da Lei n° 8666/1993.
6.3. A celebração do contrato deverá ocorrer em até **5 (cinco) dias** contados da data de recebimento da nota de empenho pelo proponente.
6.4. O imóvel deverá ser definitivamente entregue em até **90 (noventa) dias** após a assinatura do contrato, considerando o prazo previsto contratualmente para desocupação do atual imóvel locado.
6.5. Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos listados nos anexos deste Termo de Referência.
6.6. O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto no subitem 6.4 acima, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências da JFMS.

7. RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acabado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela JFMS.
7.2. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas no termo de referência e na proposta da proponente.

7.3. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.2 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do imóvel pela JFMS, observado o disposto no item 6.4 deste termo de referência.

8. VIGÊNCIA DO CONTRATO

8.1. O prazo de vigência do contrato será de **60 (sessenta) meses,** nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, contados da data de **assinatura do termo de contrato,** podendo, por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos.

8.1.1. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

8.1.2**.** A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

9. ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

9.1. O gerenciamento desta contratação será efetuado pela diretoria do Núcleo de Apoio Administrativo – NUAD, sendo a fiscalização realizada pelo(s) servidor(es) ou seu(s) substituto(s) especialmente designado(s) pela autoridade competente, mediante Portaria, em conformidade com o disposto no art. 67 da Lei nº 8.666/1993.

9.2. Demais condições constam do Termo de Contrato.

10. ENCARGOS DAS PARTES E SANÇÕES

De acordo com o Termo de Contrato.

11. REAJUSTE DE PREÇOS

11.1. Os preços são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da assinatura do termo de contrato.

11.2. O preços poderão ser reajustados mediante negociação entre as partes e formalização do pedido pela CONTRATADA, tendo como limite máximo o IPCA (IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou IGP-M (FGV - Fundação Getúlio Vargas) acumulados, o que for menor.

11.3. Demais condições constarão do Termo de Contrato.

12. SUSTENTABILIDADE

12.1. O locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil eventualmente originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts 3º e 10 da Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002.

13. ANEXOS

13.1. Documentação exigida relativa ao Imóvel (9519650).

13.2. Documentação exigida relativa ao Locador (9455826).

ANEXO II

MINUTA DE TERMO DE CONTRATO 9503585

CONTRATO Nº XX/202X - DFORMS/SADM-MS/NULF/CPGR-SUCT

TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL Nº xx, QUE FAZEM ENTRE SI A UNIÃO, POR INTERMÉDIO DA **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MATO GROSSO DO SUL**, E XX.

A **UNIÃO FEDERAL**, por intermédio da **JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU EM MATO GROSSO DO SUL,** com sede à Rua Delegado Carlos Roberto Bastos de Oliveira, n.º 128, Parque dos Poderes, Campo Grande/MS, inscrita no CNPJ sob o n.º 05.422.922/0001-00, neste ato representada pela Juíza Federal Diretora do Foro ou pelo Juiz Federal Vice Diretor do Foro, no exercício da direção, designados pelo Ato nº 10611, de 08/03/2022, da Presidência do Egrégio Conselho da Justiça Federal da Terceira Região, doravante denominada **LOCATÁRIA,** e o(à) **xx**, com sede no (a) **xx**, na cidade de **xx**/xx, inscrito(à) no CNPJ/CPF sob o nº xx, neste ato representada pelo(à) senhor(a) xx, portador(a) da Carteira de Identidade nº xx, expedida pela(o) **xx**, e CPF nº xx, doravante

designado(a) **LOCADOR(A)**, resolvem celebrar o presente **Termo de Contrato de Locação do imóvel** descrito na Cláusula Primeira deste Instrumento, referente aos Processos SEI nºs 0000429-89.2023.4.03.8002 e xx, no qual a licitação foi dispensada **com fundamento no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666/1993**, regendo-se o presente Termo pelas Leis nºs 8.245/1991, 8.666/1993, e 10.192/2001, mediante as cláusulas a seguir especificadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto deste Termo é a LOCAÇÃO de imóvel de propriedade do(a) LOCADOR(A)**,** xx (descrição completa do imóvel incluindo: área total, área do terreno, área construída, endereço completo, cartório e nº do registro).

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

A área locada destina-se às instalações do Arquivo e Depósito Judicial da Justiça Federal do Mato Grosso do Sul.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO ALUGUEL MENSAL

O aluguel mensal da locação é de R$ xx, sendo de R$ xx o valor total estimado deste Termo, assim distribuído:

a) exercício de 2023: R$ xx;

b) exercício de 2024: R$ xx;

c) exercício de 2025: R$ xx;

d) exercício de 2026: R$ xx;

e) exercício de 2027: R$ xx;e

f) exercício de 2028: R$ xx.

CLÁUSULA QUARTA - DO REAJUSTE

O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente, mediante negociação entre as partes e formalização do pedido pelo(à) LOCADOR(A), tendo como limite máximo o IPCA (IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou IGP-M (FGV - Fundação Getúlio Vargas) acumulados, o que for menor, sendo o primeiro período de 12 (doze) meses contado do início da execução deste Contrato, e assim sucessivamente.

CLÁUSULA QUINTA - DA RETENÇÃO DE IMPOSTO NA FONTE

Na ocasião do pagamento, observadas as condições específicas do(a) LOCADOR(A), aplicar-se-á, no que couber, o disposto na Lei nº 9.430/1996, regulamentada pela Instrução Normativa RFB 1.234, de 11/01/2012, e alterações.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO

1- O pagamento do aluguel dar-se-á até 30 (trinta) dias a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel, assinado pela equipe técnica da LOCATÁRIA.

2- Para a efetivação do pagamento do aluguel, que resultará da apuração da locação do primeiro ao último dia do mês vencido, o(à) **LOCADOR(A)** deverá encaminhar à **LOCATÁRIA,** a partir do primeiro dia útil e impreterivelmente até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sob pena de atraso nos procedimentos de pagamento, o documento de cobrança correspondente ao recibo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Em função da necessidade de programação financeira, o pagamento será

efetuado através de Ordem Bancária (crédito em conta corrente) no dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencimento do aluguel, desde que respeitado o prazo estabelecido o(à) **LOCADOR(A)** no *caput* desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO- O documento de cobrança deverá ser remetido via e-mail aos cuidados do Núcleo de Apoio Administrativo - NUAD (admms-nuad@trf3.jus.br), que providenciará o devido atesto. Após o atesto, o documento de cobrança será encaminhado à Seção Financeira (SUFI) que terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para dar a liquidação da despesa, respeitado o disposto no parágrafo primeiro desta cláusula, na forma estatuída no artigo 63, da Lei nº 4.320/64, ou interromper o prazo, no caso de qualquer incorreção. A via original do documento de cobrança poderá ser remetida pelo locador ao endereço físico que abriga a Subseção.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A liquidação de despesa, de que trata o Parágrafo anterior, só será efetuada mediante o envio do documento de cobrança via e-mail, encaminhado pelo(à) **LOCADOR(A**).

PARÁGRAFO QUARTO - O documento de cobrança deverá ser emitido em nome da **LOCATÁRIA**, sem emendas ou rasuras, fazendo menção expressa ao número do Contrato e contendo todos os dados da mesma e outros conforme abaixo especificado:

a) o número de inscrição no CNPJ do(a) LOCADOR(A), constante do documento de cobrança, deverá ser o mesmo da documentação apresentada para contratação, que serviu como base para a emissão da Nota de Empenho de Despesa;

a.1) Na hipótese de divergência entre o CNPJ do documento de cobrança e o constante na Nota de Empenho, decorrente da necessidade de alteração do estabelecimento comercial emitente do documento de cobrança durante a execução do Contrato, a matriz ou filial, conforme o caso, deverá apresentar, previamente à emissão do documento de cobrança, declaração justificando este procedimento e, ao mesmo tempo, apresentando os comprovantes de regularidade previstos no inciso III do art. 29 da Lei nº 8.666/93, relativos ao estabelecimento comercial emitente do documento de cobrança;

a.2) A justificativa, prevista no subitem anterior, para a alteração do estabelecimento comercial emitente do documento de cobrança, se aceita pela **LOCATÁRIA**, após a análise jurídica, implicará em adequação do Contrato, através de Termo Aditivo, para inclusão do estabelecimento em questão e de seu respectivo CNPJ, bem como para modificação do favorecido dos recursos orçamentários correspondentes;

a.3) No caso de alteração, nos termos do subitem anterior, o(à) **LOCADOR(A)** deverá apresentar os dados bancários relativos ao CNPJ do estabelecimento responsável pela emissão do documento de cobrança, para que o pagamento possa ser efetuado por meio de ordem bancária.

b) no corpo do documento de cobrança constarão os dados bancários do(a) LOCADOR(A): Banco xx, agência: xx, conta corrente n. xx, na qual se executará o depósito bancário para pagamento;

c) qualquer alteração de dados bancários só será permitida desde que efetuada em papel timbrado do(a) **LOCADOR(A),** assinada por representante legal e encaminhada à Seção Financeira (SUFI), situado no endereço da LOCATÁRIA, antes do processamento do respectivo pagamento;

d) no rodapé do documento de cobrança deverá ser colocada observação, no sentido de que o recibo de quitação somente surtirá os efeitos legais, a partir do efetivo crédito em conta do valor do aluguel.

PARÁGRAFO SEXTO - Não será considerado atraso no pagamento do aluguel, quando não houver expediente bancário no dia estipulado para o pagamento, sendo o depósito feito no dia útil imediatamente posterior.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O valor a ser pago no primeiro mês será calculado *pro rata* a partir do início da execução deste Termo, nos termos do *caput* da Cláusula Sétima (Da Vigência e da Execução).

CLÁUSULA SÉTIMA - DA VIGÊNCIA E DA EXECUÇÃO

O prazo de vigência e de execução deste Contrato é de **60 (sessenta) meses contados a partir da data de sua assinatura**, prorrogáveis a critério da Administração, nos termos do artigo 3° da Lei nº 8.245, de 1991, ficando sua eficácia condicionada à publicação de seu extrato no Diário Oficial da União e no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 3ª Região, em cumprimento ao que dispõe o artigo 61, Parágrafo Único, da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves mediante Termo precedido de vistoria do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Sem prejuízo ao direito da **LOCATÁRIA** de renovação do contrato, conforme previsto no artigo 51 de Lei nº 8.245/91, no prazo mínimo de 90 (noventa) dias anteriores ao término da vigência deste Termo, as partes deverão manifestar, por escrito, o interesse na continuidade da locação. A prorrogação do Contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo e será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

CLÁUSULA OITAVA - DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

As despesas decorrentes da execução deste Contrato correrão por conta do PTRES nº xx, Natureza da Despesa nº xx - xx, Fonte nº xx, conforme a Nota de Empenho xx, no valor de R$ xx que, no decorrer do exercício, poderão ser alteradas por anulações ou reforços, conforme o caso, em função do nível de execução das despesas. As despesas relativas aos exercícios de 2023 a 2027 serão empenhadas oportunamente.

CLÁUSULA NONA - DOS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL E DEMAIS DESPESAS PERTINENTES

A **LOCATÁRIA** será responsável pelo pagamento do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. O pagamento deste Tributo será realizado em cota única anual, com o desconto concedido pela Municipalidade. Como a ocupação do imóvel dar-se-á no decorrer do segundo semestre de 2023, o pagamento do IPTU referente a este ano corrente, será calculado sobre o valor de cota única, com o devido desconto ofertado pela Prefeitura de Campo Grande/MS, proporcional ao período e área ocupada pela Justiça Federal. Os tributos a vencer nos próximos anos serão pagos também em cota única.

Caso haja uma rescisão contratual, ou mesmo encerramento, o valor deverá ser proporcional até a desocupação do exercício vigente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso não haja individualização do relógio medidor de energia elétrica e água/esgoto por parte do LOCADOR(A), o pagamento dos valores mensais relacionados ao consumo destas despesas pela LOCATÁRIA, será realizado através de rateio entre os inquilinos ocupantes do imóvel. As proporções a serem pagas por cada parte e a forma de reembolso serão acordados em documento próprio a ser elaborado e assinado entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A **LOCATÁRIA** será responsável pelas demais taxas municipais incidentes sobre o imóvel locado, conforme a Cláusula Primeira, bem como pelas despesas referentes ao consumo, quando for o caso, de água, gás, luz, telefone, internet, manutenção e conservação de bombas de água e elevadores, ar-condicionado, inclusive as taxas que recaiam sobre estes últimos, e todas as demais previstas no artigo 23 da Lei nº 8.245/1991, efetuando diretamente estes pagamentos na época devida.

CLÁUSULA DÉCIMA- DAS BENFEITORIAS

A **LOCATÁRIA** fica autorizada, durante a vigência deste Termo, a manter instalados, ou mandar instalar e a executar no imóvel locado, divisórias, obras e instalações, modificações e benfeitorias

necessárias ao exercício de suas atividades, às suas expensas e que não afetem a sua estrutura e segurança, bem como sejam obedecidas as exigências do Código de Obras do Município de Campo Grande/MS.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A **LOCATÁRIA** comunicará previamente à **LOCADOR(A)** quaisquer modificações a serem feitas, podendo esta vetar, no prazo de 15 (quinze) dias da Comunicação, eventuais modificações/obras que importem em alteração da forma interna ou externa do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As benfeitorias, se removíveis ou desmontáveis, poderão ser retiradas a qualquer tempo pela **LOCATÁRIA**, que reporá as partes afetadas da edificação ao seu estado original.

PARÁGRAFO TERCEIRO - As benfeitorias mencionadas no parágrafo anterior deverão ser retiradas até o término da locação, para a entrega do imóvel no estado recebido, quanto à estrutura, segurança e estabilidade do prédio, salvo disposição em contrário pactuada entre as partes.

PARÁGRAFO QUARTO - As benfeitorias necessárias e as úteis, realizadas mediante o expresso consentimento do(a) LOCADOR(A)**,** serão incorporadas ao imóvel, cabendo à **LOCATÁRIA**, por força das benfeitorias úteis, o direito de retenção.

PARÁGRAFO QUINTO - As benfeitorias que forem realizadas eventualmente pela LOCADOR(A) no interesse da atividade exercida pela LOCATÁRIA e não propriamente em benefício do imóvel, poderão ser computadas para a determinação do valor de novo aluguel, mediante comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS OBRAS, INSTALAÇÕES E REPAROS DE SEGURANÇA E HIGIENE DO IMÓVEL

Tudo quanto constituir obras, instalações e reparos de segurança e higiene do imóvel, desde que tais reformas e/ou acréscimos interessem à estrutura integral do mesmo, a fim de conservá-lo no estado de servir ao uso a que se destina, correrão por conta do(a) LOCADOR(A)**.**

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Constituem obras, instalações e reparos de segurança as que evitam riscos contra a vida de pessoas e danos materiais e patrimoniais em geral, além das que possam ser provenientes de imposições legais, tais como:

a) tratamento, recuperação e reforço para garantir a integridade e estabilidade da edificação e seus componentes, que deverão suportar as sobrecargas de utilização relativas ao uso pretendido para o imóvel, em suas condições específicas e gerais de carregamento relativo ao mobiliário, equipamentos, estantes de processo e pessoal, desde que a carga mobiliária esteja compatível com o imóvel;

b) substituição, tratamento e fixação de revestimentos em geral, de caixilharias e demais elementos fixados nas paredes, muros e fachadas, para evitar que estas se desplaquem ou soltem;

c) impermeabilização de calhas, drenos, lajes e reservatórios de água para evitar infiltrações e vazamentos nocivos ao imóvel;

d) manutenção da infraestrutura das instalações elétricas comum e estabilizada, incluindo-se dentre outros: Cabine Primária de Alta Tensão (transformadores, chaves seccionadoras, fusíveis etc.), QGBT (Quadro Geral de Baixa Tensão), aterramento, quadros elétricos de distribuição de iluminação e força, calhas, eletrodutos, fios, cabos; tomadas, grupo-gerador etc., desde que tais instalações tenham seu uso normal e ordenado, com profissionais capacitados;

e) manutenção da infraestrutura dos sistemas de segurança contra incêndio tais como: hidrantes, bombas de incêndio e recalque, rede de sprinklers, tubulações, válvulas registros e conexões, e projeto de proteção contra incêndio;

f) outros serviços assemelhados;

PARÁGRAFO SEGUNDO - Constituem obras, instalações e reparos de higiene as que evitam riscos à saúde física e psicológica de pessoas, tais como reforma corretiva da infraestrutura do sistema de elevadores.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A **LOCADOR(A)** e a **LOCATÁRIA** deverão executar as obras, instalações e reparos sempre de acordo com as recomendações dos fabricantes dos produtos, normas técnicas da ABNT, regulamentos e portarias aplicáveis e vigentes.

PARÁGRAFO QUARTO - A qualquer tempo e sempre que constatado, a **LOCATÁRIA** deverá comunicar à **LOCADOR(A)**, por escrito, a necessidade de execução de obras, instalações e reparos de segurança e higiene no imóvel, correndo por conta do(a) LOCADOR(A) as despesas delas decorrentes. A **LOCADOR(A)** deverá submeter à prévia aprovação da **LOCATÁRIA** um programa (relação de serviços, especificações técnicas, memorial descritivo, croquis, desenhos, projetos e cronograma físico) das obras, instalações e reparos a serem executados.

PARÁGRAFO QUINTO - Caso o(à) LOCADOR(A) não tome as providências necessárias, no prazo de 30 (trinta) dias contados da comunicação, a **LOCATÁRIA** poderá executar as obras necessárias, descontando a despesa realizada do valor do aluguel, até a terça parte deste, enquanto perdurar o débito

PARÁGRAFO SEXTO - Constituem obras, instalações e reparos emergenciais, as de segurança e higiene, que evitam a ocorrência de riscos iminentes contra a vida e a saúde física e psicológica das pessoas e de danos materiais e patrimoniais em geral, devendo estas serem executadas pelo(à) LOCADOR(A), imediatamente, após a devida comunicação efetuada pela **LOCATÁRIA**, ou sempre que o(à) LOCADOR(A) tomar conhecimento ou constatar os referidos riscos iminentes, não se aplicando o prazo do parágrafo anterior.

PARÁGRAFO SÉTIMO - O não atendimento das comunicações efetuadas pela **LOCATÁRIA** acarretará a imposição de multa à **LOCADORA**, nos termos do Parágrafo Segundo da Cláusula Vigésima Segunda.

PARÁGRAFO OITAVO - Todas as obras de manutenção e reformas a serem executadas pelo(à) LOCADOR(A), previstas no *caput* desta cláusula e respectivos parágrafos ou que sejam objeto de vistoria e respectivo memorial celebrados em separado, independem da ocupação do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

PARÁGRAFO NONO - Todos os serviços de manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança relacionados na presente cláusula passarão a ser da competência da **LOCATÁRIA**, a partir da entrega das instalações em perfeitas condições de funcionamento, o que será comprovado por meio de declaração expressa do(a) LOCADOR(A), situação esta a ser verificada em futura vistoria pela área de engenharia da **LOCATÁRIA**, quando do início deste Contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO - As demais obras de reformas e/ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel continuarão ao encargo do(a) LOCADOR(A)**.**

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO – Fica ressalvado que para os casos previstos nesta cláusula, excluídos os previstos no item "a" do parágrafo primeiro, as manutenções decorrentes de uso, desgaste natural, uso inadequado e manutenções rotineiras deverão ser feitas pela LOCATÁRIA, sob suas expensas, não sendo reembolsáveis nem sendo permitido o desconto do valor da locação ou imposição de multa à LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS (AVCB)

O(à) LOCADOR(A) ficará responsável por executar as obras/reformas necessárias para adequar o imóvel em consonância com às Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros, atendendo assim, as condições de segurança contra incêndio. A obtenção do AVCB inicial ficará a cargo do(a) LOCADOR(A), sendo a LOCATÁRIA responsável pelas renovações do AVCB, quando necessário, desde que não hajam novas obrigações impostas pelo Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

Visando dar cumprimento à Lei nº 10.098, de 19/12/2000, que estabelece normas e critérios para a

promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiências ou com mobilidade reduzida, e o Decreto nº 5.296, de 02/12/2004, o(à) LOCADOR(A) fica responsável pelas obras de adequação do imóvel atendendo, na íntegra, a Norma Técnica Brasileira 9050/2020.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza - e a assim devolvê-lo - mediante contratação de pessoas ou empresas especializadas, às suas expensas, efetuando toda a manutenção ou reparos que se fizerem necessários, nos termos do artigo 23, XII, §1º, da Lei nº 8.245/1991, para restituí-lo em perfeito estado ao término da locação, arcando com as respectivas despesas, ressalvado o desgaste pelo seu uso normal e demais decorrentes da execução de obras, instalações e reparos de segurança e higiene referidos na Cláusula Décima Primeira.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA VISTORIA

A vistoria do imóvel locado ocorrerá, após o término das obras especificadas nos memoriais descritivos e projetos anexos nas hipóteses a seguir:

a) No início da vigência deste Termo, as partes contratantes deverão efetuar vistorias conjuntas, para verificação do estado do imóvel e do funcionamento adequado de seus equipamentos, lavrando-se Termos de Vistoria, acompanhados de fotos das partes internas e externas do imóvel, os quais passarão a fazer parte integrante do presente Contrato.

b) À medida que forem concluídos reparos, obras e instalações que se fizerem necessários, deverão ser executadas vistorias complementares e conjuntas.

c) o(à) LOCADOR(A) fica desde já autorizada pela **LOCATÁRIA** a vistoriar o imóvel locado, em dias e horas normais de expediente da **LOCATÁRIA**, mediante combinação prévia, ressalvado à **LOCATÁRIA** o direito de marcar a data e a hora para a citada vistoria, dentro do prazo de 03 (três) dias da solicitação.

d) Ao término da locação, as partes deverão efetuar vistoria conjunta do imóvel, para verificação do seu estado de conservação, lavrando-se o competente Termo de Vistoria, acompanhado do Termo de Entrega das Chaves, para que seja efetivada a devolução do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO SEGURO DO IMÓVEL

A **LOCATÁRIA** obriga-se a segurar e a manter segurado o imóvel locado, durante toda a vigência do Contrato, contra danos que venham a ocorrer no imóvel, pelo valor de reposição do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA SUBLOCAÇÃO

É proibida qualquer forma de sublocação, todavia o(à) LOCADOR(A) autoriza a LOCATÁRIA a ceder ou permitir o uso de parte do imóvel locado, com o objetivo de instalação de organismos assistenciais e educacionais, entidades financeiras para uso exclusivo para atendimento aos Magistrados e Servidores Públicos e órgãos representativos da classe de trabalhadores diretamente ou indiretamente, relacionados com a LOCATÁRIA, mediante prévia notificação à LOCADORA, no trintídio anterior à ocupação destes terceiros e sob exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA, por eventuais danos de qualquer ordem ao edifício ou a terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA DESAPROPRIAÇÃO

Se o imóvel for desapropriado, no todo ou em parte, na vigência da presente locação, ficarão as partes desobrigadas por todas as cláusulas deste Termo, ressalvado à **LOCATÁRIA**, tão somente, o direito de haver do poder expropriante indenizações que, eventualmente, lhe forem devidas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em caso de alienação do imóvel locado, a **LOCATÁRIA** terá direito de preferência para a sua aquisição nas mesmas condições de venda propostas a qualquer interessado, devendo exercitá-lo no prazo de 30 (trinta) dias contados do oferecimento.

PARÁGRAFO ÚNICO - A **LOCATÁRIA** renuncia desde já o seu direito de preferência na aquisição do imóvel locado, no caso do mesmo ser transferido ou alienado à empresa comercial - pessoa jurídica - da qual o(à) LOCADOR(A) faça parte da composição societária, devendo constar da Matrícula Imobiliária, a obrigação de serem integralmente respeitadas as condições deste Contrato, pelos novos proprietários e **LOCADORES**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DAS CONDIÇÕES ESPECÍFICAS

1. O(à) LOCADOR(A) compromete-se a:

I - Executar as obras e instalações, porventura existentes, de acordo com as recomendações dos fabricantes dos produtos, normas técnicas da ABNT, regulamentos e portarias aplicáveis e vigentes, arcando com os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução das referidas obras;

II - Manter, durante a vigência da presente locação, todas as condições exigidas para a contratação com a **LOCATÁRIA**, bem assim a obrigação prevista no artigo 1º da Resolução nº 9, de 06/12/2005, do Conselho Nacional de Justiça;

III - a inadimplência do(a) LOCADOR(A), com referência aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais decorrentes de obras e serviços, não transfere à **LOCATÁRIA** a responsabilidade por seu pagamento, nem poderá onerar o objeto do Contrato, ou restringir a regularização e o uso das obras e edificações, inclusive perante o Registro de Imóveis, nos termos do parágrafo 1º, do artigo 71 da Lei nº 8.666/1993 e suas alterações.

2. A LOCATÁRIA, caso seja necessário, obter ou renovar o alvará de funcionamento junto à Prefeitura Municipal de Campo Grande/MS ou outros órgãos, todos os encargos serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DA DOCUMENTAÇÃO

1. O(à) LOCADOR(A) deverá apresentar, no que couber, os documentos abaixo elencados:

I – Em até **60 (sessenta) dias** da assinatura deste Contrato:

a) Projeto Legal, acompanhado de ART, (área edificada, estrutura, compartimentação, volumetria), e modificações, se for o caso, devidamente aprovados pela Prefeitura Municipal, acompanhado do Auto ou Certificado de Conclusão de Obra, ou Habite-se;

b) Documento comprobatório que ateste que o uso da edificação é permitido para o uso institucional, emitido pela Prefeitura Municipal;

c) Laudo Estrutural, acompanhado de ART, informando as sobrecargas admissíveis sobre as lajes, carga nas vigas, pilares e fundação, considerando para isto o uso do imóvel, a concepção estrutural.

II- Em até **90 (noventa) dias** da assinatura deste Contrato:

a) Projeto de Proteção e Combate a Incêndio, acompanhado de ART, "aprovado" pelo Corpo de Bombeiros, acompanhado do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB local, para uso institucional;

b) Projetos Executivos e/ou AS BUILT (conforme construído) acompanhado de ART,– composto de (i) peças gráficas (impressas ou arquivos no formato DWG), (ii) memorial descritivo e (iii) memorial de cálculo:

b.1) de Arquitetura;

b.2) das Fundações e Estrutura;

b.3) das Instalações Prediais de Elétrica (eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações), hidráulica, elevador e ar-condicionado.

III- Em até **180 (cento e oitenta) dias** da assinatura deste Contrato:

a) Projeto de entrada de energia elétrica acompanhado de ART;

b) Laudo do sistema de SPDA, acompanhado de ART, com a medição das resistências de aterramento, de acordo com as normas aplicáveis;

c) Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores, acompanhado da certidão negativa da taxa de elevador e, se for o caso, documentos referentes à sua fiscalização;

d) Termos de garantias, se for o caso, e manuais de operação e de manutenção de todos os equipamentos instalados no prédio pelo proprietário: elevadores, ar-condicionado, prevenção e combate a incêndio, estabilizadores, no-break, grupo motogerador e demais equipamentos existentes.

e) Documentos de aprovação pelas Concessionárias de Serviços Públicos do local, referentes:

e.1) Projeto de entrada de telecomunicações, acompanhado de ART,;

e.2) Projeto de entrada de água potável (cavalete e hidrômetro), acompanhado de ART;

e.3) Projeto de entrada de gás canalizado (se houver) acompanhado de ART.

f) Auto de Vistoria AVCB;

g) Laudo de Acessibilidade do imóvel, acompanhado de ART.

PARÁGRAFO ÚNICO - O não atendimento das disposições contidas nesta cláusula, nos prazos acima estabelecidos, caracterizará a inexecução parcial do Contrato, ficando o(à) LOCADOR(A) sujeita à aplicação da penalidade abaixo indicada, desde que por circunstância que lhe seja imputável e garantida a prévia defesa, de conformidade com o artigo 87 da Lei nº 8.666/1993 e alterações, multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor atualizado do aluguel mensal, a ser retida mensalmente até a regularização dos documentos pendentes, salvo desde que devidamente justificada pelo(à) LOCADOR(A) e ficar comprovada a ocorrência de situações que se enquadrem no conceito jurídico de força maior ou caso fortuito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DAS PENALIDADES

Em caso de mora no pagamento do aluguel e encargos por culpa da **LOCATÁRIA**, esta ficará sujeita ao pagamento de taxa de compensação financeira, mediante aplicação da seguinte fórmula, calculada sobre o valor do aluguel em atraso, até a data do efetivo pagamento:

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 atualização financeira assim apurado:

I = (TX/100)/365 = (6/100)/365 = 0,00016438 ao dia

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 12% (doze por cento)

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A compensação financeira prevista nesta condição será incluída na fatura do mês seguinte ao da ocorrência.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O não atendimento das comunicações de que trata a Cláusula Décima Primeira, bem como dos compromissos constantes da Cláusula Vigésima Primeira, acarretará a imposição de multa à **LOCADORA**, no montante de 10% (dez por cento) sobre o total da despesa realizada.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Aplicam-se, no que couberem, as disposições da Lei nº 8.666/1993 e atualizações, mormente, os artigos 86 a 88 da Seção II do Capítulo IV.

PARÁGRAFO QUARTO - Pela inexecução parcial ou total do Contrato, sempre por circunstância que lhe seja imputável, o(à) LOCADOR(A) estará sujeita a aplicação das seguintes penalidades, garantida a prévia defesa, em conformidade com o artigo 87 da Lei nº 8.666/1993 e alterações:

a) advertência;

b) multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor do contrato ou da parcela inadimplida(s) atualizados, sendo que neste último caso, a multa será proporcional ao período do inadimplemento e incidirá sobre o valor mensal do aluguel ou da obra ou serviço de responsabilidade do locador.

c) suspensão temporária do direito de licitar e de contratar com a Administração, pelo prazo que a mesma fixar e que será arbitrado de acordo com a natureza e a gravidade da falta, respeitado o limite de 02 (dois) anos, sem prejuízo da aplicação das multas;

d)declaração de inidoneidade do(a) LOCADOR(A) para licitar ou contratar com a Administração Pública, em função da natureza ou gravidade da falta cometida, sem prejuízo da aplicação das multas.

PARÁGRAFO QUINTO - A atualização do valor para efeito de aplicação da multa será efetivada com base na variação do IGP-M.

PARÁGRAFO SEXTO - As penalidades previstas neste Contrato não poderão ser relevadas, salvo quando ficar comprovada a ocorrência de situações que se enquadrem no conceito jurídico de força maior ou caso fortuito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA RESCISÃO CONTRATUAL

A inexecução total ou parcial deste Contrato enseja sua rescisão, conforme disposto nos artigos 77 a 80 da Lei nº 8.666/93 c/c o art. 90 da Lei nº 8.245/91. Os casos de rescisão contratual deverão ser formalmente motivados nos autos do processo, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

PARÁGRAFO ÚNICO - A rescisão poderá ser:

a) determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos incisos I, lI, III, IV, IX, X, XII e XVII do artigo 78 da Lei 8.666/93, notificando-se o(à) LOCADOR(A) com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observando-se, entretanto, o que dispõe a Cláusula Décima e seus parágrafos;

b) consensual, por acordo entre as partes, desde que haja conveniência para a Administração;

c) judicial, nos termos da legislação vigente sobre a matéria; e

d) unilateral, a critério da **LOCATÁRIA**, mediante comunicação, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observando as condições da Cláusula Vigésima Quarta abaixo, bem como cumprindo as previsões do parágrafo primeiro, itens I, II, III, IV e V, do item “a”, do parágrafo único da cláusula vigésima terceira supra.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA FISCALIZAÇÃO

A **LOCATÁRIA** fiscalizará o exato cumprimento das Cláusulas e condições estabelecidas no presente Contrato:

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A omissão total ou parcial da fiscalização não eximirá o(à) LOCADOR(A) da integral responsabilidade pelos encargos ou serviços que são de sua competência.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O gerenciamento deste Contrato será exercido pelo(à) Diretor(a) do Núcleo de Apoio Administrativo (NUAD), sendo a fiscalização realizada pelo(s) servidor(es) ou seu(s) substituto(s) especialmente designado(s) pela autoridade competente, mediante Portaria, em conformidade com o disposto no artigo 67, da Lei nº 8.666/1993.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DOS DOCUMENTOS APLICÁVEIS

O presente Termo vincula-se às disposições contidas nos documentos a seguir especificados, cujo teor se considera conhecido e acatado pelas partes:

a) Processo SEI nº nºs 0000429-89.2023.4.03.8002 e xx;

b) Ato de Dispensa de Licitação, datado de xx, ratificado em xx, publicado no Diário Oficial da União em xx e disponibilizado no Diário Eletrônico da Justiça Federal da 3ª Região em xx.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DAS COMUNICAÇÕES

As correspondências expedidas pelas partes signatárias deverão mencionar o número deste Termo e o assunto específico da correspondência.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - As comunicações feitas à CONTRATANTE deverão ser endereçadas Núcleo de Apoio Administrativo - NUAD, por meio do endereço eletrônico admms-nuad@trf3.jus.br, telefone (67) 3320-1272, ou, excepcionalmente, no endereço da CONTRATANTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO - As comunicações feitas à **LOCADORA** deverão ser endereçadas ao(à) LOCADOR(A) em regra por via eletrônica no e-mail xx@xx, , ou, excepcionalmente, no endereço do(a) LOCADOR(A).

PARÁGRAFO TERCEIRO - Eventuais mudanças de endereços deverão ser comunicadas por escrito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – DO FORO

As dúvidas e questões oriundas da execução do presente Instrumento serão dirimidas no Foro da Justiça Federal de Primeiro Grau em Mato Grosso do Sul - 1ª Subseção Judiciária.

Assim, por estarem justas e acertadas, firmam as partes o presente Instrumento em meio eletrônico, constante do Processo Administrativo nº xx, através do Sistema Eletrônico de Informações da CONTRATANTE.

Documento assinado eletronicamente por **Monique Marchioli Leite**, **Diretora do Foro da SJMS**, em 06/03/2023, às 22:47, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.trf3.jus.br /sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **9485198** e o código CRC **839B0D40**.

DOCUMENTOS REFERENTES AO IMÓVEL

DOCUMENTO	DOCUMENTO	DOCUMENTO	DOCUMENTO
CERTIDÃO DO REGISTRO DO IMÓVEL (VINTENÁRIA)	**•Cópia* completa dos projetos de arquitetura aprovados pela PMCG, acompanhadas do AUTO DE CONCLUSÃO DE OBRA (HABITE-SE);** **•Cópias* completas dos seguintes projetos e processos:** **-Prevenção e combate de incêndio, comentado "aprovado" pelo Corpo de Bombeiros, acompanhado do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros -AVCB - local;** **-Entrada de energia elétrica, aprovado pela empresa concessionária local;** **-Entrada de telefonia, aprovado pela concessionária local.** **•Cópias* completas dos projetos executivos, detalhes e desenhos de "as built" da obra, acompanhados das correspondentes ARTs emitidas por profissionais regularmente habilitados e credenciados junto ao CREA (nas especialidades de Arquitetura, Engenharia Civil, Engenharia Elétrica e Engenharia Mecânica).** **•Termos de Garantias Manuais de Operação e de Manutenção de todos os equipamentos instalados no prédio pelo proprietário, qual sejam: dos elevadores; do sistema de ar condicionado e demais sistemas.** **•Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores.** **•Laudo do sistema de pára-raios com a medição das resistências de aterramento.**	**CERTIDÃO NEGATIVA DO IPTU**	**CERTIDÃO NEGATIVA DA TAXA DE ELEVADOR**

*As cópias deverão ser autenticadas

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROPRIETÁRIO	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS	DOCUMENTOS
PESSOA FÍSICA *se a pessoa física for casada, solicitar a certidão de casamento *se o imóvel for do casal, solicitar os seguintes documentos relativos a cada cônjuge	RG (poderá ser apresentada a cópia simples)	CPF (poderá ser apresentada a cópia simples)		CERT. DISTR. TRABALHISTA art. 22, inciso X, Parágrafo único, alínea "d" da Lei nº 8.245/91	Certidão negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, Estaduais e Municipais do domicílio da pessoa física art. 29, Lei 8666/93 (*1)	Comprovante de residência OU Declaração de endereço	CERTIDÃO DISTR. CÍVEL (*2)	CERTIDÃO DISTR. FEDERAL	CERTIDÕES NEGATIVAS DOS CARTÓRIOS DE PROTESTOS
PESSOA JURÍDICA	ATO CONSTITUTIVO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO ÓRGÃO COMPETENTE (estatuto ou contrato social, art.28, Lei nº 8666/93)	CNPJ	CERTIDÃO NEGATIVA DE INSS (MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL) art. 29, IV, da Lei nº 8.666/93	CERT.DISTR. TRABALHISTA art. 22, inciso X, Parágrafo único, alínea "d" da Lei nº 8.245/91	Certidão negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, Estaduais e Municipais da sede da pessoa jurídica art. 29, Lei 8666/93 (*1)	CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS (CEF) art. 29, IV, da Lei nº 8.666/93	CERTIDÃO DISTR. CÍVEL (*2)	CERTIDÃO DISTR FEDERAL	CERTIDÕES NEGATIVAS DOS CARTÓRIOS DE PROTESTOS
FIRMA INDIVIDUAL	RG REGISTRO COMERCIAL (art. 28, Lei nº 8.666/93)	CPF (poderá ser apresentada a cópia simples) CNPJ	CERTIDÃO NEGATIVA DE INSS (MINISTÉRIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL) art. 29, IV, da Lei nº 8.666/93	CERT. DISTR. TRABALHISTA art. 22, inciso X, Parágrafo único, alínea "d" da Lei nº 8.245/91	Certidão negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, Estaduais e Municipais do domicílio da pessoa física ou sede da pessoa jurídica art. 29, Lei 8666/93 (*1)	CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS (CEF) art. 29, IV, da Lei nº 8.666/93	CERTIDÃO DISTR. CÍVEL (*2)	CERTIDÃO DISTR. FEDERAL	CERTIDÕES NEGATIVAS DOS CARTÓRIOS DE PROTESTOS

(*1) – ITBI(incidente sobre transmissões "inter vivos" e IPTU (Municipais) e ITCMD (incidente sobre transmissão "causa mortis" e doações (Estadual)

(*2) – Inclusive certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física (art. 31, inciso II da Lei nº 8.666/93)