PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ
SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - SENA
Pça Des. Edgard Nogueira s/n - Bairro Cabral - Centro Cívico - CEP 64000-830
Teresina - PI - www.tjpi.jus.br

Projeto Básico Nº 4/2020 - PJPI/TJPI/PRESIDENCIA/SECGER/SENA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ

SUPERINTENDÊNCIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - SENA

PROJETO BÁSICO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

1. FUNDAMENTO LEGAL:

1.1. A contratação para locação do imóvel, objeto deste Projeto Básico, tem amparo legal no inciso X, do artigo 24, da Lei n.º 8.666/93 e suas alterações, que prevê como exceção, a contratação de forma direta para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública.

1.2. Também há atendimento da Orientação Normativa nº 6, de 01.04.2009 – AGU, que os contratos de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, regem-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245, de 1991, **não estando sujeito ao limite máximo de sessenta meses**, estipulado pelo inc. II do art. 57, da Lei 8.666, de 1993.

2. OBJETO:

2.1. Este Projeto Básico tem por objeto a locação do imóvel localizado na Rua João Soares nª 1609- PI, destinado para abrigar o arquivo de processos judiciais e administrativos de 1º e 2º graus do TJ-PI.

2.2. Havendo divergências entre as especificações dos itens constantes do Projeto Básico e as do contrato prevalecerão às primeiras.

3. JUSTIFICATIVA:

3.1. O imóvel, objeto deste Projeto Básico, atenderá às necessidades do Arquivo da Corregedoria, conforme descrito no Relatório 104 (1599020) e Despacho 3956 (1512209), necessitando somente de algumas adaptações adaptação.

3.2. Devido ao fato da Secretaria Geral solicitar um levantamento de imóveis adequados às necessidades de armazenamento do acervo processual do Arquivo da Redonda, bem como de possível demanda adicional que possa vir a ocorrer.

4. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

DO LOCAL	Encontra-se localizado em região com infraestrutura urbana completa, e boa localização, na região central.

ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL	Imóvel com área construída de aproximada de 643,84 m². Padrão de acabamento regular. Possui 02 banheiros. Piso cimentado, pintural a cal e látex, cobertura com telha metálica e porta de metal.
ÁREA EM M^2	De acordo com a necessidade da Instituição, metragem pretendida é de no mínimo de 400,00 m² e no máximo de 1200,00 m².

5. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR:

5.1. O LOCADOR obriga-se a:

5.1.1. entregar o imóvel alugado em estado pronto e em perfeitas condições (edificações com pintura renovada, demais acabamentos e instalações em bom estado, em pleno funcionamento) para servir ao uso a que se destina, inclusive com as eventuais adaptações sugeridas pela engenharia;

5.1.2. garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

5.1.3. manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

5.1.4. responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

5.1.5. manter, durante a vigência o contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

5.1.6. fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

5.1.7. pagar os impostos (municipais, estaduais e federais) e taxas, inclusive os que eventualmente se encontrem em atraso, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, inclusive o IPTU;

5.1.8. exibir ao LOCATÁRIO, quando solicitado, os comprovantes de pagamentos de encargos de responsabilidade do LOCADOR que eventualmente sejam exigidos por quem de direito.

5.1.9. Entregar o imóvel alugado de acordo com a Lei 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência, com destinação ao uso coletivo, de modo que os espaços se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, com ênfase nos banheiros, sanitários, lavatórios, rampas, estacionamentos, calçadas, sempre atendendo às especificações das normas técnicas da ABNT.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

6.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:

6.1.1. servir-se do imóvel para o uso convencionado, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;

6.1.2. pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto correspondentes ao período da locação, individualizada ou na proporção da área ocupada;

6.1.3. restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

6.1.4. levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

6.1.5. realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus serventuários, visitantes ou prepostos;

6.1.6. entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, quando houver, bem como qualquer intimação;

6.1.7. permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245/91;

7. DAS ALTERAÇÕES NO IMÓVEL LOCADO

7.1. Poderá o LOCATÁRIO proceder no imóvel as alterações que considerar necessárias e úteis a fim de atenderem às necessidades e conveniências das atividades a que se destina o bem, devendo comunicar previamente ao LOCADOR.

7.2. Necessitando o imóvel de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

7.2.1. Se os reparos durarem mais de dez dias, o locatário terá direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente; se mais de trinta dias, poderá resilir o contrato.

7.3. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo locatário, ainda que não autorizadas pelo locador, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão ressarcidas e permitem o exercício do direito de retenção.

7.3.1. As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

8.1. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

8.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

8.2. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

8.3. Ocorrendo aceitação da proposta pelo locatário, a posterior desistência do negócio pelo locador acarreta, a este, responsabilidade pelos prejuízos ocasionados, inclusive lucros cessantes.

8.4. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

8.5. Ainda que o imóvel objeto desta locação venha a ser alienado, permanecerá vigente este contrato de locação até o seu término, devendo este ser averbado junto à matrícula do imóvel, conforme disciplina o art. 8º da Lei 8.245/91.

9. DO VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO

9.1. O valor mensal do aluguel é de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)**.**

9.2. O valor do aluguel do imóvel será reajustado anualmente, vedado reajuste anterior a um ano, visando à preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, com base na variação ocorrida no **Índice Geral de Preços (IGP-M)** da Fundação Getúlio Vargas, ou por outro índice oficial que vier a substituí-lo. Caso a variação do índice aplicável ainda não esteja disponível na data prevista para o reajuste, utilizar-se-á o índice correspondente ao mês anterior.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento obedecerá, para cada fonte diferenciada de recursos, a estrita ordem cronológica das datas de suas exigibilidades, conforme determinado pela IN TCE/PI nº 02/2017 e arts. 5º e 40, inciso XIV, da Lei 8.666/93.

10.2. O pagamento será efetuado pela Administração, em moeda corrente nacional, por Ordem Bancária, acompanhado dos seguintes documentos, remetidos pelo Fiscal de Contrato ou pela Comissão de Fiscalização:

a) Recibo, devidamente preenchido e assinado;

b) Cópia do Contrato Administrativo ou da Ordem de Serviço;

c) Cópia da Nota de Empenho;

10.3. O banco ao qual pertence o proprietário deve ser cadastrado no sistema do Banco Central do Brasil, para que seja possível a compensação bancária, na qual o TJPI creditará os pagamentos a que faz jus o LOCADOR.

10.4. Nenhum pagamento será efetuado enquanto houver pendência de liquidação ou qualquer obrigação financeira em virtude de penalidade ou inadimplência.

10.5. Na existência de erros, omissões ou irregularidades, a documentação será devolvida à locadora, para as correções devidas, passando o novo prazo para pagamento a ser contado a partir da data da apresentação dos documentos exigidos acima.

10.6. Não haverá, em hipótese alguma, pagamento antecipado.

10.7. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a proprietária não tenha concorrido de alguma forma para tanto, incidirão correção monetária e juros moratórios.

10.8. A correção monetária será calculada com a utilização do índice IGP-M da Fundação Getúlio Vargas.

10.9. No caso de atraso na divulgação do IGP-M, será pago à locadora a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

10.10. Caso o IGP-M estabelecido venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado em substituição o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

10.11. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial.

10.12. Qualquer atraso ocorrido na apresentação da nota fiscal, ou dos documentos exigidos como condição para pagamento por parte do LOCADOR importará em prorrogação automática do prazo de vencimento da obrigação do LOCATÁRIO.

11. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

11.1. O prazo de duração do contrato é de **36 (trinta e seis) meses, com vigência a contar da data da publicação do extrato do contrato no diário da Justiça do Piauí,** podendo ser prorrogado sucessivamente, desde que comprovada a adequação do imóvel à satisfação dos interesses da Administração e a compatibilidade com o valor de mercado, conforme artigo 51 e seguintes, da Lei nº 8.245/91.

11.2. A prorrogação do contrato deverá ser promovida mediante a celebração de termo aditivo.

11.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o(a) LOCADOR(a) deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

12. DA FISCALIZAÇÃO

12.1. A fiscalização do presente Termo de Contrato será exercida por um representante do LOCATÁRIO, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

12.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

12.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

12.4. O(a) LOCADOR(a) poderá indicar um representante para representá-lo na execução do contrato.

13. DAS ALTERAÇÕES

13.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do artigo 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

14. DA RESCISÃO

14.1. Ao Tribunal de Justiça do Estado do Piauí reserva-se o direito de, no interesse de seus serviços, rescindir este contrato, em qualquer época, independentemente do seu término, mediante aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem pagamento de indenização por rescisão antecipada.

14.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

14.3. Também constitui motivo para rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, com exceção das previstas nos incisos VI, IX e X, que sejam aplicáveis a esta relação locatícia.

14.4. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos XII e XVII do art. 78 da Lei n° 8.666, de 1993, desde que ausente a culpa do LOCADOR, o LOCATÁRIO a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovantes que houver sofrido.

14.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

14.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR, ou por via postal, com aviso de recebimento.

14.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

14.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

c) Indenizações e multas

c.1) Fica estipulada a multa de 03 (três) meses de aluguel vigente na data da ocorrência, na qual ocorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato, havendo faculdade para a parte inocente de considerar rescindida a locação, independentemente de quaisquer que seja o tempo decorrido do presente contrato.

15. DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei n° 8.245, de 1991, e na Lei 8.666, de 1993, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

16. DA PUBLICIDADE

16.1. O extrato do Contrato será publicado no Diário de Justiça do TJ/PI, conforme dispõe o art. 61, parágrafo único, da Lei n.º 8.666/1993.

Documento assinado eletronicamente por **Antônio da Silva Barradas Neto**, **Analista Judiciário -**

Engenheiro(a) Civil/TJPI, em 05/03/2020, às 09:02, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Sanderland Coelho Ribeiro**, **Analista Judiciário - Arquiteto(a)/TJPI**, em 05/03/2020, às 09:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php informando o código verificador **1599020** e o código CRC **1032F67E**.

20.0.000019647-0 1599020v5