



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO
Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-904 - São Paulo - SP - www.jfsp.jus.br
8º andar

DFD - LEI 14.133/2021 - RES. 587/2023 - TRF3 (12442543)

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD - LEI 14.133/2021

1. Necessidade a ser atendida e justificativa

A. Necessidade a ser atendida (perspectiva do interesse público)

A presente demanda tem por objetivo assegurar condições adequadas de funcionamento da Justiça Federal em Taubaté, mediante a locação de imóvel particular que possibilite o pleno exercício das atividades jurisdicionais, administrativas e de atendimento ao público.

A medida visa solucionar as condições precárias enfrentadas no atual imóvel, de propriedade da União e compartilhado com outros órgãos públicos, que vêm comprometendo a eficiência, a segurança e a continuidade do serviço público essencial prestado à sociedade.

Sob a ótica do interesse público, a contratação tem como finalidade garantir a integridade física de magistrados, servidores e usuários, preservar o patrimônio público, restabelecer a autonomia administrativa da Justiça Federal e assegurar a prestação jurisdicional célere e segura à população.

B. Situação atual

A Subseção Judiciária de Taubaté ocupa, desde junho de 2021, imóvel de propriedade da União, sob responsabilidade da Receita Federal do Brasil (RFB), compartilhado com o MPF e a PRF.

No decorrer da ocupação, foram identificados graves problemas estruturais e de gestão, entre os quais se destacam:

- equipamentos de combate a incêndio e pânico inoperantes (AVCB vencido, extintores e hidrantes inoperantes);
- elevadores com falhas recorrentes e risco à integridade física dos usuários;
- sistemas de ar-condicionado sem manutenção adequada;
- infiltrações atingindo quadros elétricos e de rede lógica;
- ausência de manutenção predial básica e de limpeza externa;
- restrição de autonomia da Justiça Federal para execução de serviços e solicitações de manutenção;
- supressão de vagas de estacionamento e dificuldades institucionais com o gestor do prédio.

Tais fatos evidenciam o esgotamento do modelo de compartilhamento e a necessidade urgente de transferência da Justiça Federal para imóvel próprio ou locado, que ofereça condições de segurança, salubridade e autonomia administrativa.

C. Fundamentação da necessidade

A proposta de locação de novo imóvel baseia-se nos seguintes fundamentos:

- **Segurança institucional e física:** o atual prédio apresenta riscos à integridade de pessoas e bens públicos, em razão de falhas estruturais graves e ausência de regularização do AVCB;
- **Eficiência e continuidade do serviço público:** as condições precárias de funcionamento comprometem a produtividade, a qualidade e o atendimento à população;

- **Autonomia administrativa:** a dependência de outro órgão gestor impede a adoção de medidas básicas de gestão predial e manutenção;
 - **Interesse público primário:** a locação é a medida mais adequada e proporcional para garantir a continuidade dos serviços jurisdicionais, essenciais à sociedade.
-

D. Benefícios esperados com a contratação

- Restabelecimento de condições adequadas e seguras de trabalho;
 - Ambiente salubre, funcional e acessível ao público;
 - Redução de riscos à integridade física e patrimonial;
 - Maior autonomia administrativa e operacional;
 - Aumento da eficiência e produtividade das unidades jurisdicionais;
 - Fortalecimento da imagem institucional da Justiça Federal, em consonância com os princípios da eficiência, legalidade e dignidade no serviço público.
-

E. Conclusão

Diante do exposto, a locação de novo imóvel para instalação da Justiça Federal em Taubaté configura-se como **medida indispensável à continuidade dos serviços públicos**, à preservação da segurança institucional e ao cumprimento do dever constitucional de garantir à população o pleno acesso à Justiça em ambiente adequado e seguro.

2. Identificação da área demandante

Unidade/Setor: Núcleo de Apoio Regional da Subseção Judiciária de Taubaté (NUAR/TAUB)

Responsável pela demanda: Alberto Rodrigues Sophia

E-mail: taubat-nuar@trf3.jus.br

Telefone: (12) 3609-5610

3. Previsão da data em que se pretende a entrega do bem ou o início da prestação dos serviços

Previsão para entrega, no final de dezembro/2025, após reforma do prédio.

4. Previsão no Plano Anual de Contratações (PAC) e alinhamento ao Plano de Gestão e Logística Sustentável (PLS)

4.1. Item(ns) do PAC:

a) processo SEI 0005047-46.2024.4.03.8001

b) documento SEI 12242969

c) ID UMIN-235

4.2. A contratação está alinhada ao PLS da Justiça Federal da 3ª Região.

A contratação integra o projeto estratégico do Plano Anual de Contratações - PAC 2025 (0003508-45.2024.4.03.8001) e o Plano Anual de Aquisição e Contratações - PAC 2025 da Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura - UMIN (0005047-46.2024.4.03.8001)



Documento assinado eletronicamente por **Alberto Rodrigues Sophia, Diretor de Núcleo**, em 28/10/2025, às 14:58, 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 **12442543** e o código CRC **1ECB7FB0**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO
Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-904 - São Paulo - SP - www.jfsp.jus.br
8º andar

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 12536494/2025

TERMO DE REFERÊNCIA - LEI 14.133/2021

CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE - ART. 74

versão agosto/2025

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Administrativo nº 0013243-68.2025.4.03.8001

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Contratação de locação de imóvel para atender a Subseção de Taubaté, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATMA T ou CATSER	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel para atender a Subseção em Taubaté	4316	vb	120	R\$133.000,00	R\$15.960.000,00

1.2. O prazo de vigência da contratação é de 120 (cento e vinte) meses contados da assinatura do termo contratual.

1.2.1. Trata-se de serviços enquadrados como contínuos.

1.2.2. O contrato oferece maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

1.3. O custo estimado total da contratação é de R\$15.600.000,00 (quinze milhões e seiscentos mil reais), conforme custos unitários apostos na tabela acima..

1.4. A estimativa de custo levou em consideração o risco envolvido na contratação e sua alocação entre contratante e contratado, conforme especificado na matriz de risco constante do contrato.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel particular situado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, Taubaté/SP**, destinado a abrigar as instalações da **Subseção Judiciária Federal de Taubaté**.

A medida visa **assegurar condições adequadas de funcionamento da Justiça Federal**, garantindo a continuidade da prestação jurisdicional em ambiente seguro, acessível, salubre e compatível com as exigências técnicas das atividades judiciais e administrativas.

Atualmente, a Justiça Federal em Taubaté encontra-se instalada em **imóvel de propriedade da União**, sob responsabilidade da **Receita Federal do Brasil (RFB)**, compartilhado com o **Ministério Público Federal (MPF)** e a **Polícia Rodoviária Federal (PRF)**.

Durante a ocupação, foram identificados **graves problemas estruturais, operacionais e de gestão**, que comprometem a segurança, a salubridade e a eficiência do serviço público, entre os quais se destacam:

- Equipamentos de combate a incêndio e pânico inoperantes (AVCB vencido, extintores e hidrantes sem manutenção);
- Elevadores com falhas recorrentes, representando risco à integridade física dos usuários;
- Sistemas de ar-condicionado sem manutenção preventiva;
- Infiltrações atingindo quadros elétricos e de rede lógica;
- Ausência de manutenção predial básica e de limpeza externa;
- Restrição da autonomia administrativa da Justiça Federal para execução de serviços e solicitações de manutenção;
- Supressão de vagas de estacionamento e dificuldades institucionais com o gestor do prédio.

Essas deficiências configuram um cenário de **esgotamento do modelo de compartilhamento**, inviabilizando a continuidade das atividades da Justiça Federal no local e exigindo **transferência urgente para imóvel próprio ou locado** que assegure condições adequadas de segurança, acessibilidade e gestão.

FUNDAMENTOS DA NECESSIDADE

A proposta de locação de novo imóvel fundamenta-se nos seguintes aspectos:

a) Segurança institucional e física:

O atual prédio apresenta falhas estruturais e ausência de regularização junto ao Corpo de Bombeiros, expondo servidores, magistrados e usuários a risco.

b) Eficiência e continuidade do serviço público:

As condições precárias de funcionamento comprometem a produtividade, a qualidade dos serviços e o atendimento à população, o que fere os princípios da eficiência e da continuidade do serviço público.

c) Autonomia administrativa:

O compartilhamento com outros órgãos impede a adoção de medidas básicas de manutenção e gestão predial, limitando a capacidade da Justiça Federal de zelar pela integridade de suas instalações e pelo bom atendimento ao jurisdicionado.

d) Interesse público primário:

A locação é a medida mais adequada, proporcional e célere para restabelecer as condições de funcionamento, garantindo a **segurança institucional, a preservação patrimonial e o acesso da população à Justiça em ambiente adequado e digno**.

BENEFÍCIOS ESPERADOS

Com a locação do novo imóvel, espera-se alcançar:

- Restabelecimento de condições adequadas e seguras de trabalho;
- Ambiente funcional, salubre e acessível ao público;
- Redução dos riscos à integridade física e patrimonial;
- Maior autonomia administrativa e operacional;
- Aumento da eficiência e da produtividade das unidades jurisdicionais;
- Fortalecimento da imagem institucional da Justiça Federal, em consonância com os princípios da legalidade, eficiência e dignidade no serviço público.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA

Após levantamento de mercado e vistoria técnica, o imóvel situado na **Rua Francisco Eugênio de Toledo, 236 – Centro – Taubaté/SP** foi identificado como o **único que reúne as condições estruturais, de localização e de acessibilidade necessárias** para o funcionamento da Subseção.

O valor mensal da locação foi **negociado em R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais)**, considerado **compatível com o mercado e adequado ao orçamento da Justiça Federal**, especialmente diante da **vigência contratual de 10 anos**.

O prazo ampliado foi adotado de forma excepcional para permitir a negociação de **valor mensal mais vantajoso e inclusão das obras e adequações estruturais necessárias** sem aumento do custo mensal, garantindo equilíbrio econômico-financeiro e previsibilidade orçamentária.

A contratação direta, por **inexigibilidade de licitação**, encontra respaldo no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, em razão da inviabilidade de competição, considerando as características singulares do imóvel e a inexistência de alternativas viáveis no mercado local.

Diante do exposto, a locação do imóvel particular identificado configura-se como **medida indispensável à continuidade das atividades da Justiça Federal em Taubaté**, assegurando a proteção dos servidores e jurisdicionados, a eficiência da prestação jurisdicional e o cumprimento do dever constitucional de garantir à sociedade o pleno acesso à Justiça em ambiente seguro, funcional e acessível.

2.2. A contratação integra o projeto estratégico do Plano Anual de Contratações -

PCA 2025 (0003508-45.2024.4.03.8001) e o Plano Anual de Aquisição e Contratações - PCA 2025 da Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura - UMIN (0005047-46.2024.4.03.8001).

ID 231-UMIN

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. A solução escolhida consiste na **locação de imóvel particular situado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, Taubaté/SP**, considerada a alternativa **mais vantajosa técnica e economicamente** para instalação da Subseção Judiciária Federal de Taubaté.

O imóvel atende integralmente aos requisitos de **infraestrutura, localização, segurança e acessibilidade**, sendo o único identificado no mercado local capaz de suprir todas as necessidades operacionais da unidade. Possui estrutura moderna, adequada às normas técnicas, e dimensões compatíveis com a instalação de gabinetes, salas de audiência, setores administrativos e áreas de atendimento ao público.

A locação proporcionará **ambiente salubre, funcional e seguro**, garantindo **autonomia administrativa** à Justiça Federal, que passará a ter controle total da gestão predial, manutenção e contratos, eliminando as dificuldades enfrentadas no modelo atual de compartilhamento com outros órgãos públicos.

Do ponto de vista econômico, o valor mensal de **R\$ 133.000,00** foi considerado **compatível com o mercado**, com base em avaliação técnica, e o **prazo contratual de 10 anos** foi pactuado de modo a **assegurar equilíbrio econômico-financeiro** e viabilizar a execução das obras e adequações necessárias sem acréscimo no custo mensal.

A solução reduz riscos de interrupção das atividades, evita gastos com manutenção emergencial no prédio atual e garante **continuidade, eficiência e segurança institucional** ao longo de todo o ciclo de vida do contrato, abrangendo manutenção predial, sustentabilidade e durabilidade da infraestrutura.

Assim, a locação direta, por **inexigibilidade de licitação**, representa a **solução mais eficiente, segura e economicamente vantajosa** para o interesse público, assegurando a continuidade dos serviços da Justiça Federal em Taubaté em condições adequadas, estáveis e sustentáveis.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

A contratação deverá observar os seguintes requisitos:

Considerando os termos do memorial descritivo e layouts (docs. 12496453 e 12496473) desenvolvidos pela Justiça Federal, deverá ser considerado:

4.1.1 Fundamentação legal

A presente contratação fundamenta-se no disposto no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que estabelece a **inexigibilidade de licitação** nos casos de **locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha específica**, observados os requisitos de avaliação prévia, inexistência de imóvel público disponível e justificativa de vantajosidade.

Nos termos do referido dispositivo legal:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial: (...)

V – na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a sua escolha específica, precedidas de chamamento público, preferencialmente, observando-se, no que couber, a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2021.”

A aplicação da hipótese legal de **inexigibilidade** justifica-se diante da **inviabilidade de competição** no mercado imobiliário de Taubaté, uma vez que o **imóvel localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, Taubaté/SP**, é o **único identificado que reúne simultaneamente as condições de localização, infraestrutura, acessibilidade e segurança** necessárias para o funcionamento da Subseção Judiciária Federal.

Em atendimento à **Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022**, foram observados os seguintes requisitos:

I – Avaliação prévia do bem:

Foi realizada **vistoria técnica e avaliação do estado de conservação do imóvel - laudo de avaliação da CEF - 12487813**, verificando-se que as adaptações necessárias são pontuais e compatíveis com o uso pretendido. O valor da locação, de **R\$ 133.000,00 mensais**, foi considerado compatível com os preços de mercado, assegurando vantajosidade à Administração.

II – Inexistência de imóvel público vago e disponível:

Consulta realizada ao sistema **SISREI** confirmou a **inexistência de imóveis públicos disponíveis** no município de Taubaté que pudessem atender às necessidades da Justiça Federal, inviabilizando o uso de imóveis da União - doc. 12327633.

III – Justificativa da singularidade e da vantajosidade do imóvel:

O imóvel escolhido é o **único no mercado local que atende integralmente aos requisitos técnicos** de acessibilidade, segurança, ventilação, iluminação e localização central. Sua escolha representa a **solução mais vantajosa técnica e economicamente**, garantindo a continuidade dos serviços públicos em ambiente adequado, com autonomia administrativa e segurança institucional.

Assim, a contratação direta por **inexigibilidade de licitação** encontra **fundamento legal, técnico e econômico**, conforme os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, e está plenamente amparada na **Lei nº 14.133/2021**, na **IN SEGES/ME nº 103/2022** e na **Resolução PRES nº 587/2023 – TRF3**.

Sustentabilidade

4.1.2. Os **critérios de sustentabilidade** a serem atendidos na locação do imóvel para a Subseção Judiciária de incluem:

- 1) **Eficiência Energética:** O imóvel deve maximizar o uso de iluminação e ventilação naturais, reduzindo o consumo de energia elétrica. Isso se alinha aos princípios de desenvolvimento sustentável e ao Plano de Gestão e Logística Sustentável da Justiça Federal da 3ª Região.
- 2) **Gestão de Resíduos:** O contrato deverá prever a adoção de boas práticas para o descarte correto de resíduos gerados durante as adaptações e obras no imóvel, conforme o que está estabelecido na Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei nº 12.305/2010).
- 3) **Materiais Sustentáveis:** Na realização das adaptações e obras no imóvel, o uso de materiais sustentáveis, como madeira de reflorestamento e materiais recicláveis, será priorizado, seguindo as diretrizes dos manuais de contratações sustentáveis da Justiça Federal.

Esses critérios buscam garantir a sustentabilidade ao objeto contratado, promovendo o uso racional de recursos e a redução dos impactos ambientais.

Vistoria

4.2. 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. Será lavrado um **Termo de Vistoria**, acompanhado de fotos das partes internas e externas do imóvel, o qual passará a fazer parte integrante do presente Contrato. Este procedimento é fundamentado nos princípios da **transparência e rastreabilidade** previstos no **artigo 5º, incisos IV e V, da Lei nº 14.133/2021**, assegurando que as condições do imóvel estejam devidamente registradas.
- b) À medida que forem concluídos **reparos, obras e instalações**, deverão ser executadas **vistorias complementares e conjuntas**, com a emissão de relatórios e registros fotográficos, que também serão anexados ao contrato, conforme a exigência de documentação e transparência estabelecida pela legislação vigente.
- c) O **LOCADOR fica desde já autorizado** pela LOCATÁRIA a vistoriar o imóvel locado, em dias e horários 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. A realização de vistorias periódicas visa garantir a **manutenção das condições de habilitação** do imóvel, conforme previsto no **artigo 119 da Lei nº 14.133/2021**, assegurando que o imóvel se mantenha em condições adequadas de uso durante toda a vigência do contrato.
- d) **Ao término da locação**, as partes deverão efetuar uma **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. Esse procedimento garante o cumprimento do **artigo 117**, que estabelece o dever de fiscalização pela Administração, e assegura que o imóvel será devolvido nas condições acordadas.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Contratação de serviços continuados em regime de empreitada por preço global.

5.2. MATRIZ DE RISCO:

5.2.1. Constituem riscos a serem suportados pelo contratante (Justiça Federal):

- a) o proprietário pedir a desocupação do imóvel;
- b) Não ter espaço físico para abrigar as instalações da Subseção;
- c) Eventuais restrições orçamentárias impostas pela Administração Pública, que impactem o fluxo de pagamentos, desde que não decorrentes de inadimplemento contratual.

5.2.2. Constituem riscos a serem suportados pelo contratado (locador):

- d) **Vícios ocultos ou estruturais do imóvel**, bem como defeitos que comprometam sua utilização, segurança ou integridade, inclusive aqueles que surgirem durante a vigência contratual;
- e) **Atrasos na execução das obras e adequações** previstas antes da entrega definitiva do imóvel, quando imputáveis ao contratado;
- f) **Falhas de estrutura predial** (elétrica, hidráulica, estrutural, telhados, fachadas e pisos) que comprometam o uso do imóvel ou gerem riscos à integridade física dos ocupantes, devendo ser prontamente corrigidas às suas expensas.

5.2.3. Constituem riscos a serem compartilhados pelas partes, não sendo possível definir previamente o percentual que caberá a cada um:

- g) **Ocorrência de eventos imprevisíveis ou de força maior** (enchentes, desastres naturais, incêndios, pandemias, ou outros fatos que impossibilitem o uso temporário do imóvel), cujos prejuízos não possam ser atribuídos a falha de qualquer das partes;
- h) **Necessidade de adequações futuras de acessibilidade ou segurança**, determinadas por órgãos fiscalizadores após a ocupação, sendo os custos compartilhados conforme avaliação técnica e proporcionalidade das responsabilidades;
- i) **Interrupções temporárias de uso para manutenções emergenciais**, quando necessárias à preservação da segurança do imóvel e à continuidade dos serviços públicos, devendo ambas as partes cooperar para minimizar prejuízos e garantir a retomada célere das atividades.

Condições de execução

5.3. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

5.3.1. O prazo de execução dos serviços será de 120 (cento e vinte) meses, com início a partir da assinatura do contrato;

5.3.2. Os serviços serão prestados no seguinte endereço: **Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, Taubaté/SP** - Devido a natureza do objeto, não se aplica indicar horário da prestação de serviços.

5.3.3. Descrição Detalhada dos Métodos, Rotinas e Procedimentos: No caso de serviço de locação não há envolvimento de uma prestação de trabalho constante, mas há atividades associadas ao contrato que precisam ser executadas, quando necessárias:

- **Inspecções Iniciais e Periódicas:**

- Antes da formalização do contrato, será realizada uma inspeção inicial do imóvel para verificar se as condições correspondem ao que foi pactuado no Termo de Referência e nos cadernos de especificações de obras.
- Ao longo da locação, inspeções periódicas podem ser agendadas para verificar as condições estruturais e funcionais do imóvel.

- **Entrega e Recebimento do Imóvel:**

- O imóvel será entregue em conformidade com as especificações estabelecidas no contrato e nos cadernos de especificações de obras, incluindo a garantia de que esteja em boas condições de uso.
- Ao término da locação, será realizada uma vistoria de devolução para avaliar possíveis danos ou reparos necessários.

- **Manutenção/obras de adaptação:**

- Sempre que necessário o proprietário será acionado para realizar obras/adaptações relacionadas a estrutura integral do imóvel.
- A manutenção e conservação do imóvel será de responsabilidade da LOCATÁRIA.

5.3.4. Cronograma de realização dos serviços:

- sempre que houver necessidade

5.3.5. As etapas do serviço seguirão o seguinte cronograma:

- sempre que houver necessidade.

Informações relevantes para o dimensionamento da proposta

5.5. A demanda do órgão tem como base as seguintes características:

5.5.1. Localização do imóvel: O imóvel está situado na **Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, Taubaté/SP**, em uma área central e de fácil acesso, o que facilita o deslocamento de servidores e jurisdicionados. A localização estratégica é fundamental para atender às necessidades operacionais da Justiça Federal.

5.5.2. Necessidades estruturais: O imóvel deve atender a padrões de acessibilidade, segurança, climatização e infraestrutura elétrica e hidráulica adequadas às atividades de uma unidade judiciária. A estrutura precisa permitir a instalação de sistemas de informática, bem como ambientes apropriados para o atendimento ao público e o trabalho dos servidores - tudo conforme constar nos cadernos de obras.

5.5.3. Obras de adaptações: O contrato inclui a exigência de obras de adaptações a serem realizadas sempre que forem necessárias para garantir o bom funcionamento da Subseção.

Mecanismos formais de comunicação

5.11. São definidos como mecanismos formais de comunicação, entre o contratante e o contratado, os seguintes:

Documento: Ofício e correspondência eletrônica;

Emissor: Seção de Processamento e Acompanhamento de Contratos Imobiliários - SUPI;

Destinatário: Proprietário do Imóvel/locador;

Meio: e-mail do SEI;

Periodicidade: Indefinida - sob demanda;

Função: Comunicação de demandas ao proprietário.

Procedimentos de transição e finalização do contrato

5.12. Antes da finalização do contrato de locação, será realizada uma **vistoria final** pelo proprietário do imóvel para avaliar as condições em que se encontra o bem. Essa vistoria tem como objetivo verificar se o imóvel foi mantido de acordo com as cláusulas contratuais e identificar eventuais danos ou necessidades de reparo decorrentes do uso ao longo do período de locação.

Após a vistoria, o proprietário deverá elaborar um **relatório detalhado**, no qual serão apontadas as condições gerais do imóvel e quaisquer **necessidades de ajustes ou reparos**. Esse relatório será entregue à **equipe técnica** da Justiça Federal, que procederá à análise técnica dos itens mencionados.

Se a equipe técnica da Justiça Federal entender que as demandas do relatório têm **fundamentação técnica**, serão providenciados os ajustes ou reparos necessários para garantir que o imóvel seja devolvido nas condições previstas no contrato.

Somente após a execução de todos os ajustes e a nova vistoria de conformidade por parte da equipe técnica, será realizada a **definitiva entrega das chaves**, formalizando o término do contrato de locação e assegurando que ambas as partes cumpriram suas obrigações contratuais.

6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1. A gestão do contrato será realizado pela Seção de Processamento e Acompanhamento de Contratos Imobiliários - SUPI. Já a fiscalização do serviço de locação será realizada pelo Administrativo local em Taubaté.

6.2. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, conforme as cláusulas acordadas e as normas da **Lei nº 14.133/2021**. Cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, devendo observar os procedimentos estabelecidos para garantir o cumprimento integral do objeto contratual.

6.3. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será automaticamente prorrogado pelo tempo correspondente, sendo tais circunstâncias anotadas em apostila e comunicadas às partes por escrito.

6.4. As comunicações entre o órgão e o contratado devem ser realizadas por escrito, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica (e-mail) para fins de formalização, sempre que o ato exigir tal formalidade.

6.5. O órgão poderá convocar um representante da empresa locadora para providências imediatas, conforme a necessidade, especialmente em casos de ações emergenciais relacionadas a estrutura integral do imóvel ou situações que demandem rápida intervenção.

6.6. Após a assinatura do contrato, o órgão convocará o representante da empresa contratada para uma **reunião inicial**, que será realizada de forma **virtual**, utilizando a plataforma **Microsoft Teams**. Nessa reunião, será apresentado o **plano de fiscalização**, que conterá:

- Informações detalhadas sobre as obrigações contratuais;
- Mecanismos de fiscalização a serem utilizados;
- Estratégias para a execução do objeto do contrato (locação do imóvel);
- Plano complementar de execução (quando aplicável);
- Sanções aplicáveis em caso de descumprimento.

6.6.1. Durante a reunião inicial, o órgão dará conhecimento ao contratado da **Política de Prevenção e Enfrentamento do Assédio Moral, do Assédio Sexual e da Discriminação** da Justiça Federal da 3ª Região, instituída pela **Resolução nº 521, de 24 de maio de 2022**, ou outra que venha a substituí-la, disponível no endereço: <https://web.trf3.jus.br/atos-normativos>.

Fiscalização

6.7. A fiscalização do serviço de locação será realizada pelo Administrativo local em Taubaté.

6.7.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

6.7.2. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

6.7.3. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

6.7.4. Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

6.7.5. O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

6.7.6. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

6.7.7. O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

6.7.8. Caso haja designação de fiscal administrativo, sua atuação está adstrita aos aspectos estabelecidos no manual de fiscalização instituído pela Resolução PRES n.º 489/2022 ou outra que venha a substituí-la.

Gestor do contrato

6.8. A gestão contratual será feita da seguinte forma:

6.8.1. O **gestor do contrato** será responsável pelo acompanhamento das atividades exercidas pelos fiscais designados, pela instrução processual dos requerimentos do contratado e pelos procedimentos de alteração e prorrogação contratual. Ele também será responsável pela adoção de providências em casos de inadimplemento contratual, incluindo a instauração de procedimentos de apuração de faltas contratuais e a extinção dos contratos, garantindo a adesão às normas e o cumprimento das diretrizes e obrigações contratuais, além de supervisionar o recebimento definitivo do objeto, conforme as competências definidas pela unidade gestora.

6.8.2.. O gestor do contrato coordenará a atualização contínua do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato, mantendo um histórico de gerenciamento que contenha todos os registros formais da execução, como ordens de serviço, registros de ocorrências, alterações e prorrogações contratuais. Ele elaborará relatórios para verificar a necessidade de adequações contratuais para que o contrato atenda à finalidade administrativa.

6.8.3.. O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação do contratado, assegurando que todos os documentos estejam em ordem para o empenho de despesas e pagamento. Ele também monitorará o empenho, pagamentos, garantias e eventuais glosas, além de formalizar apostilamentos e termos aditivos, solicitando documentos comprobatórios, quando necessário. Caso encontre problemas que dificultem a liquidação ou o pagamento da despesa, anotará os riscos em relatórios específicos.

6.8.4. O gestor acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato sobre todas as ocorrências relacionadas à execução contratual, tomando as medidas necessárias e informando à autoridade superior quaisquer questões que ultrapassem sua competência.

6.8.5. O gestor do contrato emitirá um documento que comprove a avaliação realizada pelos fiscais quanto ao cumprimento das obrigações do contratado, mencionando o desempenho na execução contratual com base em indicadores previamente definidos e quaisquer penalidades aplicadas. Esse documento será incluído no cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

6.8.6. O gestor do contrato tomará as providências necessárias para a formalização de processo administrativo de responsabilização com o objetivo de aplicar sanções ao contratado, quando for o caso.

6.8.7. O gestor deverá elaborar um relatório final com informações sobre o cumprimento dos objetivos que justificaram a contratação, bem como indicar condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

6.8.8. O gestor deverá enviar toda a documentação pertinente ao setor competente para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, nos valores dimensionados pela fiscalização e gestão, conforme previsto no contrato.

6.8.9. Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, o gestor ou os fiscais, conforme o caso, deverão verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o **Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis)** e o **Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep)**, além de emitir as certidões negativas de inidoneidade, impedimento e débitos trabalhistas, e juntá-las ao processo.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1.. O recebimento do imóvel objeto do contrato de locação será formalizado **somente após a realização de vistoria** pela área técnica da Justiça Federal. A vistoria terá como objetivo verificar se todas as **exigências constantes no caderno de obras e adaptações** foram devidamente executadas e se o imóvel atende às condições necessárias para a instalação da Subseção Judiciária;

7.2. Durante a vistoria, a equipe técnica avaliará se o imóvel está em conformidade com as especificações estabelecidas no **Termo de Referência e cadernos de obras e adaptações**, incluindo aspectos relacionados à infraestrutura, acessibilidade, instalações elétricas, hidráulicas, segurança e quaisquer outras adaptações previstas no contrato;

7.3. Caso sejam identificadas irregularidades ou pendências de adaptação, o locador será notificado formalmente para providenciar os ajustes necessários dentro de prazo previamente estipulado. Após a realização de uma nova vistoria que ateste o pleno cumprimento dos itens exigidos, será emitido um **Termo de Vistoria de Recebimento Definitivo**, no qual constará que o imóvel está **apto para ocupação** e adequado para receber as instalações da Subseção Judiciária.

7.3.1. No caso de persistirem pendências de pequena monta, poderá ser emitido, a critério da Administração, **Termo de Vistoria de Recebimento Definitivo**, com ressalvas, no qual constará que o imóvel

está **apto para ocupação**, porém as pendências constatadas deverão ser sanadas, em prazo indicado no documento para sua conclusão.

7.3.2. O não cumprimento das exigências feitas no documento a que se refere o item 7.3.1, poderá dar ensejo a apuração de falta contratual.

Condições de faturamento

7.4. O pagamento do aluguel dar-se-á até 30 (trinta) dias após a conclusão e a entrega das obras com as instalações de adaptação no imóvel, constantes nos cadernos de obras/adaptações e layouts com o devido Termo de Vistoria e Recebimento Definitivo das Obras assinado pela equipe técnica da LOCATÁRIA.

7.5. Para a efetivação do pagamento do aluguel, que resultará da apuração da locação do primeiro ao último dia do mês vencido, a LOCADORA 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.

7.6. 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 à LOCADORA no item anterior.

7.6.1. O documento de cobrança deverá ser remetido aos cuidados da Seção de Processamento e Acompanhamento de Contratos Imobiliários, para o endereço de e-mail: admsp-supi@trf3.jus.br, que providenciará o devido atesto. Após o atesto, o documento de cobrança será encaminhado a Seção de Liquidação de Despesas (SLIQ) que terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para dar a liquidação da despesa, respeitado o disposto no item anterior.

7.6.2. 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 dos CPFs ou CNPJ da LOCADORA, 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;
- b) no corpo do documento de cobrança deverá constar o nome e o número do banco, bem como o número da agência e o número da conta-corrente, na qual se executará o depósito bancário para pagamento;
- c) qualquer alteração de dados bancários só será permitida desde que assinada pela LOCADORA e encaminhada a Seção de Liquidação de Despesas (SLIQ), 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.

7.6.3. 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.

7.6.4. O valor a ser pago no primeiro mês será calculado pro rata a partir do início da execução e assinatura do termo de Vistoria e Recebimento Definitivo das Obras assinado pela equipe técnica da LOCATÁRIA.

Retenção de impostos e contribuições

7.7. Quando do pagamento ao contratado e de acordo com as suas condições específicas, aplicar-se-á, no que couber, o disposto na Lei nº 9.430/1996, Lei nº 8.212/1991 e regulamentação, e Lei Complementar nº 116/2003, combinada com a correspondente Lei Municipal do local de prestação dos serviços, em cotejo com a Lei Municipal do estabelecimento sede da empresa.

7.8. Se o contratado gozar de tratamento diferenciado em virtude de lei, seja na forma de benefícios ou isenções, deverá obrigatoriamente, no ato da assinatura do Contrato, apresentar a comprovação definida no dispositivo legal ou regulamentar que lhe garantiu o direito, sob pena de retenção de tributos na fonte.

7.9. O contratado optante pelo SIMPLES NACIONAL deverá apresentar no ato da assinatura do contrato, Declaração na forma do Anexo IV da IN RFB nº 1.234/2012 e alterações posteriores, devendo informar

imediatamente à contratante qualquer alteração da sua permanência no referido regime de arrecadação.

Liquidação e pagamento

7.10. Os prazos para liquidação e pagamento serão limitados a:

I - cinco dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, para a área gestora contratual providenciar o atesto da despesa;

II - cinco dias úteis, a contar do término do prazo do inciso I, para liquidação da despesa pela área financeira;

III - dez dias úteis, a contar do término do prazo do inciso II, para o pagamento;

III.a) quando for o caso, o pagamento ocorrerá na data acordada entre as partes, com leitura de código de barras.

7.10.1. O gestor do contrato comunicará o contratado para que emita a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, com o valor exato dimensionado pela fiscalização se for o caso.

7.11. Para as contratações decorrentes de despesas cujos valores não ultrapassem o limite de que trata o inciso II do art. 75 da Lei n.º 14.133/21, os prazos para liquidação e pagamento serão limitados a:

I - dois dias úteis, a contar do recebimento da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente pela Administração, para a área gestora contratual providenciar o atesto da despesa;

II - três dias úteis, a contar do término do prazo do inciso I, para liquidação da despesa pela área financeira;

III - cinco dias úteis, a contar do término do prazo do inciso II, para o pagamento;

III.a) - quando for o caso, o pagamento ocorrerá na data acordada entre as partes, com leitura de código de barras.

7.12. O prazo para liquidação de despesa poderá ser excepcionalmente prorrogado, justificadamente, por igual período, quando houver necessidade de diligências para a aferição do atendimento das exigências contratuais.

7.12.1. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, essa ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao contratante.

7.12.2. Caso haja irregularidades que impeçam a liquidação e o pagamento da despesa, o gestor do contrato indicará as cláusulas contratuais pertinentes, solicitando ao contratado, por escrito, as respectivas correções.

7.13. Na hipótese de caso fortuito ou força maior que impeça a liquidação ou o pagamento da despesa, o prazo para o pagamento será suspenso até a sua regularização, devendo ser mantida a posição da ordem cronológica que a despesa originalmente estava inscrita.

7.14. Quando do recebimento do documento de cobrança, será confirmada a regularidade fiscal e trabalhista do contratado mediante consulta “on-line” ao Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais referentes à documentação relacionada no ato convocatório ou em seus anexos.

7.14.1. A consulta referida também servirá para 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 nº 3, de 16 de abril de 2018).

7.14.2. O contratado deverá manter os documentos citados no subitem anterior atualizados.

7.14.3. Constatando-se, junto ao SICAF, a situação de irregularidade do contratado, será providenciada sua notificação, por escrito, para que, no prazo de 5 (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.

7.14.4. 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.

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

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

7.15. O pagamento será realizado por meio de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

7.15.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

7.16. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

7.16.1. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

7.17. Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que o contratado não tenha concorrido de alguma forma para tanto, fica convencionado que a taxa de atualização financeira devida pelo contratante, entre a data acima referida e a correspondente ao efetivo adimplemento da parcela, será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

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:

$$I = (TX/100)/365 \quad I = (6/100)/365 \quad I = 0,00016438 \text{ ao dia}$$

TX = Percentual da taxa de juros de mora anual = 6%

7.17.1. O pagamento dos encargos moratórios deverá ser objeto de solicitação pelo contratado, não cabendo à Administração fazê-lo de ofício.

Reajuste

7.18. O valor de locação inicialmente contratado é fixo e irrevogável no prazo de um ano contado da data da assinatura do contrato.

7.19. O valor do aluguel mensal será reajustado anualmente pela aplicação da variação do IGP-M/FGV ou IPCA-E, aplicando-se o menor índice à época do reajuste, sendo o primeiro período de 12 (doze) meses contado do início da execução deste Contrato, e assim sucessivamente.

7.20. O requerimento será encaminhado à SUPI no endereço eletrônico: admmsp-supi@trf3.jus.br

7.21. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

7.22. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

7.23. O reajuste será realizado por apostilamento.

8. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Comete infração administrativa nos termos do art. 155 da Lei n.º 14.133/2021 o contratado que, com dolo ou culpa:

8.1.1. der causa à inexecução parcial do contrato;

8.1.2. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

8.1.3. der causa à inexecução total do contrato;

8.1.4. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

8.1.5. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

8.1.6. praticar ato fraudulento na execução do contrato;

8.1.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

8.1.8. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

8.1.9. praticar ato lesivo previsto no art. 5.º da Lei n.º 12.846/2013.

8.2. O contratado que cometer qualquer das infrações discriminadas nos subitens anteriores estará sujeita, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, à aplicação das seguintes sanções administrativas, garantidos o contraditório e a ampla defesa, em conformidade com os artigos 156 e seguintes da Lei nº 14.133/2021:

a) Advertência pela falta prevista no subitem 8.1.1, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, observada a alínea "f" deste item 12 quando for o caso;

b) Impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta da União, pelo prazo máximo de 3 (três) anos, nos casos dos subitens 8.1.2, 8.1.3 e 8.1.4, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;

c) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, nos casos dos subitens 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7, 8.1.8 e 8.1.9, bem como nos casos dos subitens 8.1.2, 8.1.3 e 8.1.4 que justifiquem a imposição da penalidade mais grave;

d) multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15(quinze) dias;

e) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, para o atraso injustificado superior a 15 (quinze) dias, caso em que a Administração poderá aceitar ou rejeitar o produto ou serviço e, se entender conveniente, promover a extinção unilateral do Contrato, conforme dispõem os artigos 138, inciso I, e 162, parágrafo único, da Lei nº 14.133/2021;

f) multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato pela infração prevista no subitem 8.1.1, quando for o caso;

g) multa compensatória de 15% (quinze por cento) sobre o valor do contrato pela infração prevista no subitem 8.1.2;

h) multa compensatória de 20% a 30% (vinte a trinta por cento) sobre o valor do contrato pelas infrações previstas nos subitens 8.1.3 e 8.1.5, 8.1.6, 8.1.8, 8.1.8 e 8.1.9.

8.2.1. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e configurará a infração prevista no subitem 8.1.3 e as respectivas sanções.

8.2.2. Se o descumprimento consistir na perda das condições de habilitação, a Administração concederá o prazo de 30 (trinta) dias para o contratado regularizar a sua situação, sem cominação de penalidade para o período.

8.2.2.1. Não regularizando sua situação no prazo de 30 (trinta) dias, poderá ser aplicada a penalidade de multa ao contratado no importe de 1% (um por cento) ao dia, limitada a 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato e, a critério da Administração, o contrato poderá ser extinto.

8.3. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao contratado.

8.3.1. Para a garantia da ampla defesa e contraditório, as notificações serão enviadas eletronicamente para os endereços de e-mail informados na proposta comercial.

8.3.2. Os endereços de e-mail informados serão considerados de uso contínuo da empresa, não cabendo alegação de desconhecimento das comunicações a eles comprovadamente enviadas.

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

8.4.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

8.4.2. as peculiaridades do caso concreto;

8.4.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

8.4.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

8.4.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

8.5. 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 14.133/2021).

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

8.7. 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 14.133/2021).

8.8. 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 será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133/2021).

8.9. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da data da comunicação oficial.

8.10. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

8.11. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

8.12. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

8.13. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133/2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846/2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133/2021).

8.14. A personalidade jurídica do contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos na Lei nº 14.133/2021 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 14.133/2021).

8.15. O contratante deverá, no prazo máximo 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 14.133/2021).

8.15.1. As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

8.16. 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 14.133/2021.

9. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de **inexigibilidade de licitação**, conforme os termos do art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, sendo a contratação justificada pela inviabilidade de competição em razão da exclusividade do objeto locado.

9.2. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

- a) Sicaf;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- d) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça;
- e) Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU.

9.2.1. Para a consulta de fornecedores pessoa jurídica poderá haver a substituição das consultas das alíneas “b”, “c”, “d” e “e” acima pela Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU.

9.3. A consulta aos cadastros será realizada em nome da pessoa física ou da empresa fornecedora e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

9.3.1. Para o caso de empresa que possua sócios igualitários (50%), as consultas dos sites citados no item 9.3 serão realizadas para ambos.

9.4. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o agente responsável diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório

de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.5. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

9.6. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

9.7. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do fornecedor será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos, e por meio da documentação listada neste Termo de Referência.

9.8. É dever do fornecedor manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.

9.8.1. A verificação pelo agente público responsável, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.

9.8.2. As certidões que condicionem sua validade à apresentação de certidão de dívida ativa somente serão aceitas se apresentadas em conjunto.

9.8.3. Se as certidões não trouxerem expresse o prazo de validade, considerar-se-á o prazo de 06 (seis) meses da data da sua expedição.

9.9. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

9.10. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

9.11. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

9.12. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação: Inserir as exigências de habilitação que constaram no subitem 6.18, b), do ETP

9.13. Documentos gerais do imóvel:

- a) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
- b) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
- c) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico;
- d) Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- e) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- f) Declaração atestando que não há, acerca do 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.

9.14. Documentos técnicos do imóvel:

9.14.1. Laudo de inspeção predial, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, elaborado por profissional habilitado e em conformidade o ANEXO III;

9.14.2. Laudo estrutural, acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado por Engenheiro Civil, atestando a estabilidade da construção e indicando a carga admissível das lajes;

9.14.3. Memorial Descritivo (do terreno e da construção, com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros e equipamentos) e histórico da ocupação do imóvel assinado por profissional legalmente habilitado;

9.14.4. Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura;

9.14.5. Cópia do Habite-se ou Auto / Certificado de Conclusão de Obra ou Auto / Certificado de Regularização de Obra;

9.14.6. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

9.14.7. Documento comprobatório emitido pela Prefeitura que ateste que o uso Fórum/Juizado é permitido no local;

9.14.8. Declaração atestando se há, para a instalação de Fórum/Juizado no imóvel, exigência legal para apresentação e/ou aprovação de: Estudo de Impacto de Vizinhança; Estudo de Impacto de Ambiental; Polo Gerador de Tráfego; Vagas de estacionamento;

9.14.9. Alvarás de instalação e licença de funcionamento dos elevadores, acompanhados da certidão negativa de taxa de elevador.

9.14.10. Projeto de Arquitetura – composto de peças gráficas no formato digital, extensão DWG (compatível com AutoCad 2009), contendo, no mínimo, obrigatoriamente:

a) Implantação do edifício com recuos;

b) Plantas de todos os pavimentos;

c) Cortes transversais e longitudinais (pelo menos um), com indicação de pé-direito;

9.14.11. Relatório de manutenção das Instalações de Ar-condicionado, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos;

9.14.12. Relatório de manutenção dos Elevadores, acompanhado dos Manuais ou Ficha Técnica dos Equipamentos.

9.14.13. Documentos e informações DESEJÁVEIS:

9.14.13.1. Peças Gráficas de Arquitetura:

a) Planta de cobertura com as seguintes indicações: sentido de escoamento das águas, posição das calhas, rufos, condutores e beirais, localização de reservatórios, domus e demais elementos de interferência na cobertura, tipo de impermeabilização, materiais e acabamentos;

b) Todas as elevações indicando aberturas e materiais de acabamento.

c) Indicações de níveis dos pisos acabados (externos e acesso ao edifício), cotas e dimensionamento referenciado; espessura das paredes, medidas internas de todos os compartimentos e das aberturas (vãos e peitoris), materiais de execução e tipos de acabamento; altura de platibanda, cotas de nível de escadas e patamares, cotas de piso acabado e alturas dos rodapés;

9.14.14. Projeto de Fundações e Estrutura - composto de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

9.14.15. Projeto de Instalações Prediais de Elétrica – eletrotécnica, eletrônica e telecomunicações - Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

9.14.16. Projeto de Instalações Prediais de Hidráulica – Projetos compostos de peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009, memoriais descritivo e de cálculo;

9.14.17. Projeto de Instalações de Ar-condicionado - peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Instalações de Ar-condicionado;

9.14.18. Projetos dos Elevadores – peças gráficas – formato digital na extensão DWG (preferencialmente) e compatível com AutoCad 2009 e Memoriais descritivo e de cálculo de Elevadores;

9.14.19. Últimos Projetos Aprovados nas Concessionárias e/ou nos órgãos públicos:

- a) Proteção Contra Incêndio;
- b) Entrada de energia elétrica;
- c) Entrada de telecomunicações;
- d) Entrada de água potável (cavalete e hidrômetro).

9.14.20. O Laudo de Inspeção Predial deverá ser elaborado em conformidade com as disposições da ABNT NBR 16747 (versão vigente) e, subsidiariamente, da Norma de Inspeção Predial IBAPE/SP – 2021 (<https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1636384839-NORMA%20DE%20INSPECAO%20PREDIAL%202021.pdf>).

A JUSTIÇA FEDERAL SÃO PAULO solicita que a vistoria na inspeção predial seja sistêmica e que abranja, minimamente, os seguintes sistemas construtivos e seus elementos: estrutura, impermeabilização, instalações hidráulicas e elétricas, revestimentos externos em geral, esquadrias, revestimentos internos, elevadores, climatização, exaustão mecânica, ventilação, coberturas, telhados, combate a incêndio e SPDA.

Deverão constar do Laudo:

- a) identificação do solicitante ou contratante e responsável legal da edificação;
- b) descrição técnica da edificação (localização, mês e ano de início da ocupação, tipo de uso, número de edificações quando for empreendimento de múltiplas edificações, número de pavimentos, tipologia dos principais sistemas construtivos e descrição mais detalhada, quando necessário);
- c) data das vistorias que compuseram a inspeção;
- d) documentação solicitada e documentação disponibilizada;
- e) análise da documentação disponibilizada;
- f) descrição completa da metodologia de inspeção predial, acompanhada de dados, fotos, croquis, normas ou documentos técnicos utilizados, ou o que for necessário para deixar claros os métodos adotados;
- g) lista dos sistemas, elementos, componentes construtivos e equipamentos inspecionados e não inspecionados;
- h) descrição das anomalias e falhas de uso, operação ou manutenção e não conformidades constatadas nos sistemas construtivos e na documentação analisada, inclusive nos laudos de inspeção predial anteriores;
- i) classificação das irregularidades constatadas;
- j) recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas, subsistemas e elementos construtivos da edificação;
- k) organização das prioridades, em patamares de urgência, tendo em conta as recomendações apresentadas pelo inspetor predial, conforme estabelecido em 5.3.7 da NBR 16747:2020;
- l) avaliação da manutenção dos sistemas e equipamentos e das condições de usos da edificação;

m) conclusões e considerações finais;

n) encerramento, onde deve constar a seguinte nota obrigatória: Este Laudo foi desenvolvido por solicitação de (nome do contratante) e contempla o parecer técnico do(s) subscritor(es), elaborado com base nos critérios da ABNT NBR 16747;

o) data do laudo técnico de inspeção predial;

p) assinatura do(s) profissional(is) responsável(eis) acompanhada do nº no respectivo conselho de classe;

q) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

OBSERVAÇÕES:

a) A falta de documentos e informações **DESEJÁVEIS** relacionados no item 4.13 do ANEXO II não inviabiliza o processo de locação do imóvel;

b) A eventual falta de documentos e informações **OBRIGATÓRIOS** relacionados nos Anexos I, II e III será objeto de análise da Administração sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de locação do imóvel;

c) A critério da Administração, poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes;

d) os documentos elencados nos itens 9.13 e 9.14 (e seus respectivos subitens) estão contidos nos Anexos do Edital de Chamamento Público Nº 005/2025.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral da União.

10.1.1. A contratação será atendida pela seguinte dotação:

Gestão/Unidade: UMIN/DUAP/SUPI

Fonte de Recursos: 0100;

Programa de Trabalho: 168312-JC;

Elemento de Despesa: 33.90.39;

Plano Interno: PCA 2025 (0003508-45.2024.4.03.8001) e o Plano Anual de Aquisição e Contratações - PCA 2025 da Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura - UMIN (0005047-46.2024.4.03.8001);

10.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.



Documento assinado eletronicamente por **Flávia Navarro Queiróz, Supervisora da Seção de Processamento e Acompanhamento de Contratos Imobiliários**, em 10/11/2025, às 18:50, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Helena de Almeida Santos, Diretora da Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura**, em 10/11/2025, às 20:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carla Simone dos Passos de Moraes, Diretora da Divisão de de Administração Predial e Gestão de Serviços**, em 11/11/2025, às 10:15, 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 **12536494** e o código CRC **FCE11FDE**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-903 - São Paulo - SP - www.jfsp.jus.br

PARECER Nº 12530155/2025 - DFORS/ALDF-SP

Regime: Lei 14.133/2021.

MEGLETH. Contratação direta (art. 74, inc. V).

Locação de imóvel em Taubaté.

Inexigibilidade de licitação: presença dos requisitos, observadas as recomendações.

Trata-se de expediente para contratação direta por inexigibilidade de licitação (art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021), visando à locação de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Taubaté, localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, conforme Informação 12526616-SUPI, de propriedade da empresa MEGLETH ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA.

Os autos foram encaminhados a esta Assessoria pela Subsecretaria de Manutenção e Infraestrutura - UMIN, no termos do Despacho UMIN (12526648), em cumprimento ao disposto no art. 53, § 4º, da Lei 14.133/2021.

A contratação direta ora pretendida foi precedida de publicação do Edital de Chamamento Público nº 005/2025 (12196079), processo 0009014-65.2025.4.03.8001, objeto de prévia análise por esta assessoria no Parecer 12196759-ALDF.

Após manifestação favorável da Diretoria da Secretaria Administrativa (12499773), o Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Diretor do Foro autorizou o prosseguimento do trâmite com vistas à publicação do resultado do chamamento (12500111), publicado no Diário Oficial da União (12520539), nos termos do Aviso 12502020-SULI:

RESULTADO DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO nº 005/2025

Processo nº 0009014-65.2025.4.03.8001

A JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM SÃO PAULO torna público o resultado do CHAMAMENTO PÚBLICO realizado com vistas a eventual locação de imóvel no município de TAUBATÉ / SP.

Imóvel situado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236 - Centro - Taubaté - SP.

O imóvel em tela foi aprovado na 1ª Fase do CHAMAMENTO PÚBLICO Nº n. 005/2025 conforme Minuta 21 (12340117) e Publicação Resultado - Chamamento Público (D.O.U.) (12357511).

O proponente apresentou os documentos jurídicos referentes à 2ª Fase de Chamamento:

- Documentação Documentos Jurídicos (12375110), Documentação Jurídica (12384037), Documentação - documentos jurídicos (10/10/25) (12443854), Documentação Contas e comprovantes de pagamento água e luz (12455700) e Documentação ref. averbação matrícula (Av-5) (12482381).

O proponente apresentou os documentos técnicos referentes à 2ª Fase do Chamamento:

- Documentação Técnica (12375375), Documentação Técnica (12375477), Documentação Técnica (12384027), Documentação laudo - ar condicionado (12396039) e Documentação - documento técnicos(10/10/25) (12443829).

O proponente apresentou o Laudo de Inspeção Predial, em consonância com o item 4.1 do Edital de Chamamento.

- Laudo de Inspeção (12464849) e Registro de Responsabilidade Técnica (12464920)

Foi realizada a análise da documentação de habilitação a qual concluiu: "que os documentos jurídicos da empresa MEGLETH ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA, encontram-se em ordem, nesta data." Análise NI MEGLETH ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA (12457154).

Os autos foram encaminhados para a ALDF-SP para análise e manifestação nos termos do art. 53 da Lei 14.133/2021, a qual concluiu favoravelmente ao prosseguimento do feito. Parecer 12196759.

A Administração providenciou junto a Caixa Econômica Federal - CEF o laudo de avaliação do imóvel, o qual foi apresentado em 18/09/2025, Laudo de Avaliação CEF - Locação (12372894).

A Divisão de Infraestrutura - DINF realizou vistoria técnica ao imóvel concluindo que "... o imóvel está apto a ser aprovado no Chamamento Público nº 005/2025, que visa a oferta de imóveis para locação a fim da instalação da Subseção Judiciária de Taubaté, no que tange às questões técnicas relacionadas à sua infraestrutura física, desde que o proprietário se responsabilize, técnica e economicamente, pela realização das intervenções necessárias à sua ocupação, a serem apontadas detalhadamente pela JFSP e ilustradas neste Relatório." Relatório de Vistoria (12307727).

A Divisão de Infraestrutura - DINF elaborou o Memorial Descritivo das intervenções necessárias ao edifício a serem realizadas pelo locador/proprietário. Memorial Descritivo das intervenções necessárias no edifício R01 (12491741) e Anexo - Diagrama Quadros e Cargas - Rede Estabilizada (12493568).

No dia 23/10/2025 foi realizada reunião entre a Administração e o proponente/proprietário para tratar das pendências e ajustes necessários para a formalização do contrato de locação do imóvel, bem como definição das responsabilidades relativas às obras e adequações. Ata de Reunião 001 (12482407).

Após a análise da documentação técnica realizada pela equipe da Divisão de Infraestrutura, foi elaborada a Planilha 1 - Análise DINF - Docs. Técnicos - Rev. 02 (12496302) com a conferência dos documentos técnicos apresentados pelo proponente, estabelecendo prazos para apresentação dos documentos faltantes, em consonância com o Edital - Chamamento Público n. 005/2025 (TAUBATÉ) (12196079) que prevê em suas observações:

- a) A falta de documentos e informações DESEJÁVEIS relacionados no item 4.13 do ANEXO II não inviabiliza o processo de locação do imóvel;
- b) A eventual falta de documentos e informações OBRIGATÓRIOS relacionados nos Anexos I, II e III será objeto de análise da Administração sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de locação do imóvel;
- c) A critério da Administração, poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes.

Recomendamos que os documentos seguintes sejam apresentados pelo locador antes da ocupação do edifício:

- Laudo de inspeção predial com ART/RRT (revisado), Laudo estrutural com ART/RRT, Estudo de Impacto de Vizinhança com ART/RRT e Relatório de Impacto no Tráfego com ART/RRT (se, for exigido pela Prefeitura de Taubaté).

A critério da Administração, poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes, conforme alínea "c" das "OBSERVAÇÕES" do Edital - Chamamento Público n. 005/2025.

Terminada a análise da documentação técnica e jurídica do Chamamento Público n. 005/2025, a JUSTIÇA FEDERAL DE 1º GRAU EM SÃO PAULO concluiu que o imóvel em tela foi APROVADO na 2ª FASE deste CHAMAMENTO PÚBLICO.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

Rodrigo Corral Cabarcos Filho

Diretor da Secretaria Administrativa

No presente expediente, consta laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Caixa Econômica Federal (12487813) considerando o valor mínimo do aluguel do imóvel em R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais) e o valor máximo em R\$ 141.600,00 (cento e quarenta e um mil e seiscentos reais).

Após negociações, foi fixado o valor de locação em R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais) mensais, com IPTU a cargo da Justiça Federal (12488357).

A área técnica, na Informação 12526616-SUPI, apresenta justificativas para a contratação por inexigibilidade (grifos nossos):

Considerando que o imóvel em questão foi apresentado no âmbito de Chamamento Público realizado em 2025, destinado à prospecção de imóveis na cidade de Taubaté/SP para instalação da Subseção Judiciária, e que **apenas uma proposta foi recebida, referente ao imóvel localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, Taubaté/SP, verifica-se a inexistência de viabilidade de competição entre potenciais fornecedores.**

A proposta apresentada foi devidamente analisada e aprovada pelas áreas técnica e administrativa competentes, atendendo aos requisitos de adequação, funcionalidade e economicidade necessários à instalação da unidade.

Diante desse contexto, e **considerando que não houve manifestação de outros interessados durante o chamamento público, resta configurada a inviabilidade de competição**, hipótese que autoriza a contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a possibilidade de contratação quando for inviável a competição, em especial para aquisição ou locação de imóvel cujas características de localização e instalação condicionem a sua escolha.

Adicionalmente, a Instrução Normativa SEGES nº 103, de 30 de dezembro de 2022, estabelece as diretrizes e procedimentos para contratações diretas por dispensa e inexigibilidade, **reforçando a necessidade de comprovação da inviabilidade de competição e de adequação técnica e econômica do imóvel selecionado, requisitos estes devidamente observados e demonstrados nos autos.**

Dessa forma, diante da situação específica apresentada — única proposta habilitada e aprovada após chamamento público regular —, entende-se plenamente justificada a adoção da inexigibilidade de licitação para a contratação do imóvel, com fundamento na legislação e normativa supracitadas.

Consulta ao SISREI e Análise de Compartilhamento: **A consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis (SISREI) demonstrou a inexistência de imóveis públicos disponíveis em Taubaté que atendessem aos requisitos da Justiça Federal (doc. 12327633)**, enquanto o ETP e a Informação emitida pela Subseção evidenciaram a inviabilidade de compartilhamento com outros órgãos públicos (doc. 12522281 e 12330804).

Nos autos, ainda:

- Análises CCN (12488149);
- Despachos ALDF (12488155 e 12488375)
- Certidão de matrícula do imóvel (12488090);
- Certidões de regularidade (12488031);

Feito o breve relato, passa-se à análise.

Preliminarmente, ressalta-se que temas de responsabilidade exclusiva das áreas técnica ou gestora, como especificações e decisões de mérito técnico ou administrativo, não serão objeto de análise, senão como elementos necessários à adequada contextualização ou, sendo o caso, para emissão de manifestações de caráter meramente opinativo. Nesse mesmo sentido, o entendimento da Advocacia-Geral da União - AGU, enunciado em seu Manual de Boas Práticas Consultivas:

A manifestação consultiva que adentrar questão jurídica com potencial de significativo reflexo em aspecto técnico deve conter justificativa da necessidade de fazê-lo, evitando-se posicionamentos conclusivos sobre temas não jurídicos, tais como os técnicos, administrativos ou de conveniência ou oportunidade, podendo-se, porém, sobre estes emitir opinião ou formular recomendações, desde que enfatizando o caráter discricionário de seu acatamento.

I - Análise da legalidade.

Pretende-se à locação de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Taubaté, com fundamento no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021:

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A Lei 14.133/2021 elege como inexigível a locação de imóvel, afastando a realização de procedimento de licitação e estabelecendo requisitos a serem observados pela Administração, conforme o disposto no § 5º do art. 74:

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

No Acórdão TCU nº 2159/2017 - Plenário, aplicável ao presente caso, embora proferido sob a égide da lei 8.666/1993, extrai-se (grifamos):

15.42 Conforme o inciso X do art. 24 da Lei 8.666/1993, é dispensável a licitação '**para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades preponderantes da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia**'.

15.43 Por sua vez, a jurisprudência do TCU é no sentido de que a utilização desse dispositivo só é possível quando se identifica um *imóvel* específico cujas instalações e localização sinalizem que ele é o único que atende o interesse da *administração* (Acórdãos 444/2008 – Plenário, da relatoria do Ministro Ubiratan Aguiar e 3461/2009 – 1ª Câmara, da relatoria do Ministro Marcos Bemquerer) .

15.44 De forma a avaliar a unicidade do *imóvel* adquirido, segue importante ensinamento contido na doutrina de Marçal Justen Filho, a respeito desse comando legal:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse sob a tutela estatal ser satisfeito através de outro *imóvel*, que não aquele selecionado. (...) Antes de promover a contratação direta, a Administração deverá comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro *imóvel* apto a atendê-lo. (Marçal Justen Filho, Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 11ª Edição, pag. 250).

15.45 Apesar de afirmar que na ocasião da aquisição do *imóvel* teria sido delegado a alguns conselheiros a pesquisa e identificação de *imóvel* que atendesse aos interesses da autarquia, bem como que várias viagens teriam sido realizadas para escolher o *imóvel* que melhor atendesse às necessidades do CFO, a documentação acostada demonstra apenas relato de que a referida proposta

do Sr. José Ribamar foi realizada, porém logo recusada, não mencionando qualquer outra pesquisa (peça 160, p. 192-195).

15.46 Cabe destacar que a instrução da peça 64 registrou que o valor pago pelo *imóvel* foi de R\$ 20.000.000,00, considerando questionável a real necessidade de *imóvel* com área de 1.358,66 m² localizado no Centro de Atividades do Lago Norte, um dos bairros mais valorizados de Brasília.

15.47 A respeito do assunto, precisas as observações contidas no parecer do MP/TCU ofertado nos autos (peça 127, p. 4), ora transcritas (os destaques foram acrescidos):

(...) o Ministério Público de Contas considera pertinente, desde já, que se avalie a compatibilidade entre o preço pago pelo prédio da nova sede do CFO e seu valor estimado de mercado. Embora o CFO tenha apresentado laudo com a intenção de justificar o valor da aquisição do *imóvel*, a inexistência de licitação, a falta de efetividade dos controles internos, a inadequada e esdrúxula localização e a profusão da prática de atos contrários à legislação vigente reclamam a necessidade de apuração de eventual superfaturamento e direcionamento na operação.

Não pode passar despercebida a falta de proximidade entre a nova sede e os demais órgãos públicos com que o CFO tem de se relacionar. Digno de nota também a distância entre a nova sede e o aeroporto de Brasília, além da rede hoteleira da cidade, o que acarreta evidente aumento de custos associados aos frequentes deslocamentos de seus dirigentes e de representantes estaduais em visita à sede. Enfim, nada recomendava a aquisição de *imóvel* no local onde foi adquirido.

Este representante do Ministério Público ouviu ainda relatos de que o prédio adquirido não teria característica próprias para uso institucional, que seria um prédio de quitinetes e que, por isso, além do custo de aquisição, haveria a necessidade de elevados custos para sua reforma e adequação.

Todos esses elementos juntos estão a indicar possível favorecimento a terceiros (alienantes do *imóvel*) nessa *compra*, circunstância que deve também ser apurada.

15.48 Desse modo, embora o responsável apresente alegações no sentido de que o *imóvel* foi escolhido por suas características serem adequadas para a nova sede e que foi pago valor inferior ao valor da avaliação mediante perícia, bem como apresenta relatos de diversos conselheiros sobre a importância da transferência da sede para Brasília/DF, ressaltando as qualidades do *imóvel* adquirido, considera-se que foi indevida a *dispensa* de processo licitatório. No caso em tela, na linha do também consignado pelo MP/TCU, não houve a adoção de parâmetros mínimos, previamente definidos, relacionados às características necessárias para o atendimento às finalidades precípuas do CFO, o que orientaria a escolha do *imóvel* e justificaria eventual *dispensa* de licitação com fulcro no art. 24, inc. X da Lei 8.666/1993.

15.49 Assim, propõe-se que as razões de justificativa do responsável sejam rejeitadas também em relação ao item 9.5.1.4 da audiência. A análise da adequação dos valores pagos na aquisição do *imóvel* será realizada em processo apartado, conforme item 9.6.3 do Acórdão 1726/2016-TCU-Plenário.

E, o [Manual de Licitações e Contratos do TCU](#), no item 5.10.1.5., estabelece que:

Quando houver a possibilidade de compra ou de locação de bens, o estudo técnico preliminar deverá considerar os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa.

Vale ressaltar que as características que devem ser levadas em consideração para definir os requisitos necessários do imóvel que será alugado ou adquirido são as instalações e a localização. Assim, devem ser considerados o estado de conservação do bem e a necessidade de eventuais adaptações.

A locação pretendida objetiva acomodar a Subseção Judiciária de Taubaté, restando claro o atendimento à atividade principal da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo.

Segundo a SUPI (12526616), atualmente a Subseção Judiciária de Taubaté está sediada em imóvel de propriedade da União, o qual é compartilhado com o órgão oficialmente responsável pelo prédio que é a Receita Federal do Brasil (RFB), com o Ministério Público Federal (MPF) e a Polícia Rodoviária Federal (PRF).

No entanto, a área técnica informa (12526616) que ao longo do período de compartilhamento do prédio com a Receita Federal do Brasil, ocorreram dificuldades estruturais, de

relações institucionais e de segurança, as quais foram identificadas, debatidas em reuniões e em visitas técnicas promovidas pela Justiça Federal com a Receita Federal, sem solução por parte do órgão gestor da edificação:

Entre os principais problemas de ordem estrutural enfrentados, destacam-se:

Principais problemas estruturais:

Segurança contra incêndio: Equipamentos inoperantes (AVCB e extintores vencidos, hidrantes e sistema de alarme sem funcionar) desde 2021, expondo ocupantes e patrimônio a riscos.

Elevadores: Obsoletos e com falhas recorrentes desde 2021; apenas um funciona parcialmente e com riscos à integridade física.

Climatização: Ar condicionado sem manutenção adequada desde 2022, gerando insalubridade e obrigando servidores a usarem equipamentos próprios.

Infiltrações: Água de janelas atinge quadros elétricos e de rede desde 2021, representando risco à segurança.

Limpeza e manutenção: Ausência de limpeza externa de vidros e placas fotovoltaicas, impactando consumo de energia.

Desafios na Dinâmica de Relacionamento Institucional com a Receita Federal do Brasil (RFB):

Autonomia Operacional: Foram implementados novos protocolos para as demandas de manutenção, limpeza e serviços gerais, exigindo aprovação prévia da gestão local da RFB. Tal medida impactou a celeridade na resolução de questões operacionais e a autonomia da gestão administrativa da Justiça Federal na edificação.

Iniciativas de Gestão Compartilhada e Titularidade: As tratativas para a formalização de uma Comissão de Gestão Compartilhada e para a transferência da titularidade e gestão do prédio para a Justiça Federal não prosperaram após alterações na gestão local da RFB.

Readequação de Vagas de Estacionamento: Ocorreram ajustes nas vagas de estacionamento destinadas aos magistrados da Justiça Federal, incluindo a desativação de espaços previamente utilizados, por iniciativa da administração da RFB e sem comunicação prévia. Esta situação gerou impactos na disponibilidade de estacionamento.

Impactos na Continuidade Operacional: Foram registradas situações em que decisões administrativas da RFB resultaram em interrupções na prestação de serviços essenciais à Justiça Federal, como a dispensa de pessoal terceirizado (limpeza, manutenção, vigilância) em dias úteis, e a realização de procedimentos (ex: dedetização) que temporariamente inviabilizaram as atividades laborais na edificação.

Perspectiva da Permanência e Gestão do Imóvel: Documentos e reuniões, incluindo um ofício da Receita Federal e um encontro em 06/06/2025 entre a Superintendência da RFB e a Diretoria do Foro, indicaram a não-aceitação da transferência da titularidade e gestão do prédio para a Justiça Federal. Ademais, foi manifestado desinteresse da RFB na manutenção do arranjo compartilhado, com a possibilidade de reocupação de áreas, o que sugere uma potencial solicitação de desocupação por parte da Justiça Federal.

Em relação a escolha do imóvel atender aos interesses da administração, na Informação 12526616-SUPI, área técnica justificou *"O imóvel apresentado atendeu aos requisitos do edital e o proprietário apresentou a documentação elencada nas etapas da primeira e segunda fase, sendo submetido à devida análise técnica e documental."*

Registra-se que houve o necessário chamamento público, e que apenas uma proposta foi recebida e habilitada, a qual refere-se ao imóvel localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, afastando a necessidade de realização de certame licitatório.

O valor da locação, após negociações, ficou estabelecido em R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais) mensais.

Quanto à compatibilidade do preço com o valor do mercado, verifica-se que de acordo com o laudo de avaliação do imóvel, elaborado pela Caixa Econômica Federal (12487813), o valor

mínimo do aluguel é R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais) e o valor máximo R\$ 141.600,00 (cento e quarenta e um mil e seiscentos reais), estando o valor negociado dentro do intervalo admissível.

O art.65 da IN SPU/ME nº 67/2022, dispensa a necessidade de homologação do laudo de avaliação, da Caixa Econômica Federal, pela Secretaria do Patrimônio da União:

Art. 65. É dispensada a homologação dos laudos de avaliação nas seguintes situações:

(...)

II - avaliações atribuídas por ato legal à Caixa Econômica Federal;

Cabe destacar que após levantamento de mercado e vistoria técnica, o imóvel situado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, 236 – Centro – Taubaté/SP foi identificado como o único que reúne as condições estruturais, de localização e de acessibilidade necessárias para o funcionamento da Subseção, conforme informado no Termo de Referência (12522284).

Registra-se que foi verificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a necessidade da Administração, conforme consulta realizada junto à SPU (12327633).

Registra-se, ainda, que ao analisar a documentação apresentada pelo proprietário, a Comissão de Contratação da SJSP concluiu pelo atendimento às exigências do ANEXO II - itens 2 e 3 do Edital de Chamamento nº 005/2025 (12488149).

Destaca-se que a área técnica informou (12526616) que o prazo de vigência inicial do contrato será de 10 (dez) anos pelas seguintes razões (grifamos):

Cumpre esclarecer que, **considerando os elevados investimentos necessários para que o imóvel seja devidamente adaptado às exigências técnicas e operacionais da Subseção Judiciária de Taubaté**, o proprietário propôs a celebração de contrato com prazo de vigência de dez anos, em substituição ao padrão usual de cinco anos adotado pela Justiça Federal.

A solicitação **fundamentou-se na necessidade de viabilizar economicamente os investimentos que serão realizados nas adequações estruturais e instalações do imóvel**, permitindo, em contrapartida, a **redução do valor mensal de locação**.

Diante das dificuldades de negociação e da urgência na mudança para um imóvel mais adequado, a Administração da Justiça Federal anuiu à condição proposta, reconhecendo as vantagens e benefícios decorrentes da nova sede — tanto para o desempenho das atividades internas quanto para o melhor atendimento ao público e à comunidade local.

Nesse ponto, importante pontuar que o ajuste ora em análise trata de contrato da Administração de natureza híbrida, aplicando-se a Lei 8.245/1991, que trata da locação de imóveis urbanos.

O art. 3º da Lei 8.245/1991 estabelece que o contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênio conjugal, se igual ou superior a dez anos.

A AGU já se manifestou no sentido de que o contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária não se sujeita aos limites constantes dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021 (grifamos):

A vigência do contrato de locação de imóveis no qual a Administração Pública é locatária não se sujeita aos limites constantes dos arts. 106 e 107 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, sendo facultado que atos normativos internos estipulem limites de vigência contratual.

Dessa forma, entende-se, considerando as justificativas apresentadas, pela possibilidade de fixação do prazo de vigência inicial em 10 (dez) anos.

Por fim, quanto à inclusão das cláusulas contratuais propostas na Informação 12526616-SUPI, esta Assessoria manifesta-se de acordo.

II - Recomendações.

1) Termo de Referência (12522284).

1.1) Subitem 9.1:

9.1. O fornecedor será selecionado por meio de inexigibilidade de licitação, **conforme os termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021**, sendo a contratação justificada pela inviabilidade de competição em razão da exclusividade do objeto locado.

Recomenda-se complementar a fundamentação legal, mencionando-se "art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021".

1.2) Os seguintes subitens do modelo de [TR Inexigibilidade com contrato - Lei 14.133/21](#), versão agosto/2025, não constam no Termo de Referência (12522284):

9.2. Previamente à celebração do contrato, a Administração verificará o eventual descumprimento das condições para contratação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça, mediante a consulta a cadastros informativos oficiais, tais como:

- a) Sicaf;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União;
- d) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça;
- e) Lista de Inidôneos mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU.

9.2.1. Para a consulta de fornecedores pessoa jurídica poderá haver a substituição das consultas das alíneas “b”, “c” “d” e “e” acima pela Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU.

9.3. A consulta aos cadastros será realizada em nome da pessoa física ou da empresa fornecedora e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

9.3.1. Para o caso de empresa que possua sócios igualitários (50%), as consultas dos sites citados no item 9.3 serão realizadas para ambos.

9.4. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o agente responsável diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

9.5. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

9.6. O fornecedor será convocado para manifestação previamente a uma eventual negativa de contratação.

9.7. Caso atendidas as condições para contratação, a habilitação do fornecedor será verificada por meio do SICAF, nos documentos por ele abrangidos, e por meio da documentação listada neste Termo de Referência.

- 9.8. É dever do fornecedor manter atualizada a respectiva documentação constante do SICAF, ou encaminhar, quando solicitado pela Administração, a respectiva documentação atualizada.
- 9.8.1. A verificação pelo agente público responsável, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.
- 9.8.2. As certidões que condicionem sua validade à apresentação de certidão de dívida ativa somente serão aceitas se apresentadas em conjunto.
- 9.8.3. Se as certidões não trouxerem expresso o prazo de validade, considerar-se-á o prazo de 06 (seis) meses da data da sua expedição.
- 9.9. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.
- 9.10. Se o fornecedor for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o fornecedor for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto para atestados de capacidade técnica, caso exigidos, e no caso daqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.
- 9.11. Serão aceitos registros de CNPJ de fornecedor matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.
- 9.12. Para fins de contratação, deverá o fornecedor comprovar os seguintes requisitos de habilitação: Inserir as exigências de habilitação que constaram no subitem 6.18, b), do ETP

Dessa forma, **recomenda-se** a inclusão.

1.3) Nas observações do Subitem 9.7.20 consta (grifamos):

OBSERVAÇÕES:

- a) A falta de documentos e informações DESEJÁVEIS relacionados no item 4.13 do **ANEXO II** não inviabiliza o processo de locação do imóvel;
- b) A eventual falta de documentos e informações OBRIGATÓRIOS relacionados nos **Anexos I, II e III** será objeto de análise da Administração sobre a viabilidade e a conveniência de prosseguimento ou não do processo de locação do imóvel;
- c) A critério da Administração, poderá ser concedida prorrogação de prazos para apresentação de documentos e informações faltantes.

Recomenda-se complementar, informando que se tratam dos Anexos do Edital de Chamamento Público Nº 005/2025.

Conclusão.

Da análise dos autos, considerando que foi demonstrada a presença dos requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, amoldando-se o caso à hipótese de inexigibilidade de licitação do art. 74, inc. V, da referida lei, opina-se, **observadas as recomendações**, pelo regular prosseguimento do feito, aguardando-se a oportuna devolução dos autos com a minuta do termo de contrato, para análise e manifestação.

É o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Cinali, Assessor de Licitações e Contratos da Diretoria do Foro**, em 10/11/2025, às 17:34, 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?](http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.trf3.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **12530155** e
o código CRC **9A429863**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO
Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-903 - - www.jfsp.jus.br

DESPACHO Nº 12560394/2025 - DFORS/ALDF-SP

Processo SEI nº 0013243-68.2025.4.03.8001

Documento nº 12560394

Trata-se de expediente para contratação direta por inexigibilidade de licitação (art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021), visando à locação de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Taubaté, localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, de propriedade da empresa MEGLETH ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA.

Os autos foram encaminhados a esta Assessoria pela SUCL por meio do Encaminhamento 12559968 para apreciação.

Cumpre ressaltar que a presente contratação já foi objeto de análise por esta Assessoria no Parecer 12530155, o qual concluiu pela presença dos requisitos previstos no § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, amoldando-se o caso à hipótese de inexigibilidade de licitação do art. 74, inc. V, da referida lei e opinou pelo regular prosseguimento do feito, observadas as recomendações.

Em atendimento às recomendações contidas no Parecer 12530155-ALDF, a SUPI informou (12540193) que elaborou novo Termo de Referência 12536494.

Após manifestação da Diretoria da Secretaria Administrativa (12544145), o Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Diretor do Foro determinou, por meio do Despacho DFOR 12544959, o encaminhamento dos autos a esta Assessoria para ciência quanto ao atendimento das recomendações.

Analisando o Termo de Referência 12536494, observa-se que as recomendações contidas no Parecer 12530155-ALDF, foram atendidas.

Por fim, registra-se ter sido comprovada a regularidade fiscal, trabalhista e junto aos demais cadastros pertinentes (12536825 e 12555726).

Pelo exposto, esta Assessoria manifesta-se pelo regular prosseguimento do feito, aguardando a oportuna devolução dos autos com a minuta do termo de contrato para análise e manifestação.



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo Cinali, Assessor de Licitações e Contratos da Diretoria do Foro**, em 18/11/2025, às 17:31, 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 **12560394** e o código CRC **A5C1E2F0**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO
Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-903 - - www.jfsp.jus.br
8º andar

DESPACHO Nº 12564970/2025 - DFORSP/SADM-SP/UCOL/DULI/SUCL

Processo SEI nº 0013243-68.2025.4.03.8001

Documento nº 12564970

Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Diretor do Foro,

Trata-se de expediente para contratação direta por inexigibilidade de licitação (art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021), visando à locação de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Taubaté, localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, de propriedade da empresa MEGLETH ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA.

A contratação direta ora pretendida foi precedida de publicação do Edital de Chamamento Público nº 005/2025 (12196079), processo 0009014-65.2025.4.03.8001, objeto de prévia análise por esta assessoria no Parecer 12196759-ALDF.

Após manifestação favorável da Diretoria da Secretaria Administrativa (12499773), o Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Diretor do Foro autorizou o prosseguimento do trâmite com vistas à publicação do resultado do chamamento (12500111), publicado no Diário Oficial da União (12520539), nos termos do Aviso 12502020-SULI.

No presente expediente, consta laudo de avaliação do imóvel elaborado pela Caixa Econômica Federal (12487813) considerando o valor mínimo do aluguel do imóvel em R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais) e o valor máximo em R\$ 141.600,00 (cento e quarenta e um mil e seiscentos reais).

Após negociações, foi fixado o valor de locação em R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais) mensais, com IPTU a cargo da Justiça Federal (12488357).

Pretende-se à locação de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Taubaté, com fundamento no art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021.

A Lei 14.133/2021 elege como inexigível a locação de imóvel, afastando a realização de procedimento de licitação e estabelecendo requisitos a serem observados pela Administração, conforme o disposto no § 5º do art. 74.

A locação pretendida objetiva acomodar a Subseção Judiciária de Taubaté, restando claro o atendimento à atividade principal da Justiça Federal de Primeiro Grau em São Paulo.

Em relação a escolha do imóvel atender aos interesses da administração, na Informação 12526616-SUPI, área técnica justificou *"O imóvel apresentado atendeu aos requisitos do edital e o proprietário apresentou a documentação elencada nas etapas da primeira e segunda fase, sendo submetido à devida análise técnica e documental."*

Registra-se que houve o necessário chamamento público, e que apenas uma proposta foi recebida e habilitada, a qual refere-se ao imóvel localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, afastando a necessidade de realização de certame licitatório.

O valor da locação, após negociações, ficou estabelecido em R\$ 133.000,00 (cento e trinta e três mil reais) mensais.

Quanto à compatibilidade do preço com o valor do mercado, verifica-se que de acordo com o laudo de avaliação do imóvel, elaborado pela Caixa Econômica Federal (12487813), o valor mínimo do aluguel é R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais) e o valor máximo R\$ 141.600,00 (cento e quarenta e um mil e seiscentos reais), estando o valor negociado dentro do intervalo admissível.

Cabe destacar que após levantamento de mercado e vistoria técnica, o imóvel situado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, 236 – Centro – Taubaté/SP foi identificado como o único que reúne as condições estruturais, de localização e de acessibilidade necessárias para o funcionamento da Subseção, conforme informado no Termo de Referência (12522284).

Registra-se que foi verificada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam a necessidade da Administração, conforme consulta realizada junto à SPU (12327633).

Registra-se, ainda, que ao analisar a documentação apresentada pelo proprietário, a Comissão de Contratação da SJSP concluiu pelo atendimento às exigências do ANEXO II - itens 2 e 3 do Edital de Chamamento nº 005/2025 (12488149).

Destaca-se que a área técnica informou (12526616) que o prazo de vigência inicial do contrato será de 10 (dez) anos.

Em atendimento às recomendações contidas no Parecer 12530155-ALDF, a SUPI informou (12540193) que elaborou novo Termo de Referência 12536494.

Após manifestação da Diretoria da Secretaria Administrativa (12544145), o Excelentíssimo Senhor Juiz Federal Diretor do Foro determinou, por meio do Despacho DFOR 12544959, o encaminhamento dos autos à Assessoria para ciência quanto ao atendimento das recomendações.

Analisando o Termo de Referência 12536494, observa-se que as recomendações contidas no Parecer 12530155-ALDF, foram atendidas.

Por fim, registra-se ter sido comprovada a regularidade fiscal, trabalhista e junto aos demais cadastros pertinentes (12536825 e 12555726).

Os autos foram encaminhados à ALDF-SP pela Seção de Compras - SUCL, em cumprimento ao disposto no art. 53 da Lei 14.133/2021, a qual opinou pela autorização para emissão de empenho, tendo em vista a presença dos requisitos legais, nos termos do Parecer 12530155 e Despacho 12560394.

Nestes termos, submeto os autos à consideração superior solicitando autorização para emissão do empenho e consequente formalização do instrumento contratual.

Respeitosamente,



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Corral Cabarcos Filho, Diretor da Secretaria Administrativa da SJSP**, em 19/11/2025, às 16:22, 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 **12564970** e o código CRC **2D87DDC**.



SEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO PAULO

Rua Peixoto Gomide, 768 - Bairro Jardim Paulista - CEP 01409-903 - São Paulo - SP - www.jfsp.jus.br
8º andar

DESPACHO DFOR Nº 12565019/2025

Trata-se de expediente para contratação direta por inexigibilidade de licitação (art. 74, inc. V, da Lei 14.133/2021), visando à locação de imóvel para abrigar a sede da Subseção Judiciária de Taubaté, localizado na Rua Francisco Eugênio de Toledo, nº 236, Centro, de propriedade da empresa MEGLETH ADMINISTRACAO DE BENS E PARTICIPACOES LTDA.

Nos termos da manifestação da Diretoria Administrativa, Despacho SADM-SP 12564970, do Parecer ALDF-SP 12530155 e Despacho ALDF-DP 12560394, autorizo a contratação e a emissão de empenho para a empresa **MEGLETH ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, no valor de **R\$ 4.433,33** (quatro mil, quatrocentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), respeitados os princípios da anualidade e anterioridade (artigo 2º, caput, artigo 34 e artigo 60, todos da Lei 4.320/64).

Encaminhe-se à Divisão de Orçamento para emissão do empenho e à Divisão de Contratos para elaboração do Termo de Contrato.

À UPOF para providências quanto ao lançamento do empenho no Portal da Transparência e Prestação de Contas da Justiça Federal.



Documento assinado eletronicamente por **Isadora Segalla Afanasieff, Juíza Federal Diretora do Foro da Seção Judiciária de São Paulo, em exercício**, em 19/11/2025, às 17:29, 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 **12565019** e o código CRC **4107AE69**.