



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Contorno, Nº 629 - Bairro Floresta - CEP 30110-911 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SL

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 22605202 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

UNIDADE DEMANDANTE: Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial- DENGEP/ Coordenação de Gestão Predial - COGEP

PORTAL DE COMPRAS

- Nº SOLICITAÇÃO DE COMPRA:
- Nº PEDIDO DE COMPRA:

PREÂMBULO

Este Termo de Referência apresenta todos os elementos necessários e suficientes para definir e dimensionar a contratação da locação de imóvel para abrigar o arquivo judicial do Fórum da Comarca de Mantena/MG. Foi elaborado conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 e observando todos os princípios que regem a Administração Pública.

Assim, apresentamos neste Termo de Referência a viabilidade técnica da contratação, os custos, premissas e prazos. Indicamos, ainda, todos os elementos necessários para o plano de contratação, gestão e fiscalização do serviço até o término da vigência contratual.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel para a instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Mantena/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar 22602986.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, todas as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, é inexigível a licitação quando inviável a competição.

Inicialmente, a alternativa mais viável seria a manutenção do imóvel atualmente locado, situado na Rua Gumerindo Veloso do Carmo, nº 35A, no Centro, devido à sua localização favorável em relação ao fórum. Ademais, todas as adaptações necessárias para essa instalação (montagem de estantes e sistema de segurança) foram realizadas desde 2010, quando o imóvel foi locado. Contudo, para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, o proprietário solicitou um aumento de 101,56% no valor da locação atualmente paga, o que inviabilizou a contratação e esgotou as negociações registradas no e-mail 22831213, já que o valor pleiteado está acima do limite máximo apurado no laudo de avaliação nº 22603478.

Deste modo, conforme se verifica no Estudo Técnico Preliminar 22602986, para a instalação do arquivo judicial da Comarca de Mantena/MG, faz-se necessária a locação de um imóvel de terceiros. Isso se deve à inexistência de área disponível para a guarda desse acervo no atual edifício do Fórum, bem como à ausência de imóveis estaduais disponíveis para utilização pelo TJMG no município conforme consulta SEPLAG 21966597.

Resta saber que em Mantena/MG há registros de inundações e alagamentos, inclusive no centro da cidade e no entorno dos imóveis vistoriados, conforme informações da administração do Fórum da Comarca e veículos oficiais de notícias da Prefeitura Municipal e Defesa Civil. O município está inserido na bacia hidrográfica do Rio São Mateus e detém corpos d'água em seu perímetro urbano. Os principais corpos d'água são o Rio Cricaré (26,84% do percurso dentro do município), o Córrego Limeira (20,30% do percurso dentro do município), e o Rio São Francisco (15,15% do percurso dentro do município). Além desses, o município possui mananciais superficiais de abastecimento, como o Córrego Frio, o Córrego São Francisco (Mantena), e o Córrego Turvo.

Em vistoria à Comarca, após exaustiva pesquisa, foram identificados 19 (dezenove) imóveis disponíveis para locação na cidade de Mantena/MG, conforme descrito abaixo:

1- Rua Cabo Leôncio, nº 87 - Centro:

Galpão composto por salão principal em vão livre, com aproximadamente 182 m².

O galpão pertence à edificação onde está localizada a Loja Maçônica da cidade. O imóvel está situado a 150 metros do Fórum da Comarca e o valor de locação proposto é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais),

equivalente a aproximadamente R\$ 13,74/m² (treze reais e setenta e quatro centavos por metro quadrado de área) . Pela característica de utilização do imóvel pretendida pelo Tribunal, apenas para arquivo judicial do Fórum, o responsável pelo imóvel ofertou ao TJMG a isenção do pagamento das taxas de água, energia elétrica e IPTU.

Em análise preliminar foi constatado que o valor ofertado pelo proprietário do imóvel, e a isenção do pagamento das referidas taxas, apresenta vantajosidade para o TJMG. Desta forma, para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel. O laudo de avaliação recebido 22804293, resulta da vistoria realizada pela PR1 Engenharia Ltda. no imóvel em questão e corrobora com a análise preliminar posta.

Nestes termos, para viabilizar a possível instalação do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Mantena/MG no local, o responsável pelo imóvel demonstrou disposição em realizar todas as intervenções das adaptações necessárias em tempo hábil, quais sejam:

Adaptações Necessárias:

TJMG;

1- Fechamento em alvenaria na parede dos fundos para isolamento de área que não será utilizada pelo

2- Fechamento em alvenaria do vão entre o galpão e a escada de acesso ao terraço da Maçonaria;

3- Fechamento em alvenaria do vão entre o galpão e a área externa (encontro da parede com a laje);

4- Conclusão da instalação elétrica de iluminação no galpão (bocais e interruptores);

5- Execução e nivelamento de contrapiso;

6- Rebocar e pintar as paredes internas do galpão;

7- Pintar o teto;

8- Instalar portão para isolamento entre a entrada do galpão e a entrada da Loja Maçônica;

9- Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB, conforme o caso, a ser entregue junto com o Termo de Posse Direta do Imóvel, responsabilizando-se por todo o projeto, fornecimento e instalação dos equipamentos de combate a incêndio e pânico - conforme *layout* fornecido pelo TJMG - a ser realizado por profissionais devidamente habilitados e credenciados pelo CBMMG.

2 - Rua São Francisco, nº 364 - Centro:

Loja comercial recém-construída, composta por um salão em vão livre, um escritório, três instalações sanitárias e copa, com área aproximada de 375 m². O valor de locação proposto é de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) , equivalente a aproximadamente R\$ 21,33/m² (vinte e um reais e trinta e três centavos por metro quadrado de área) .

Esse imóvel possui uma área muito maior do que o necessário para a instalação do arquivo, o que tornaria o imóvel subutilizado. Além disso, não apresenta vantajosidade para o TJMG visto que o valor do metro quadrado de área cobrado para locação deste extrapola o praticado no mercado imobiliário local e o proprietário não demonstrou interesse em negociar o valor ofertado.

3 - Wilson Melado, nº 358 - Centro:

Conjunto de lojas composta por 03 pontos comerciais (dois pontos livres e um ponto ocupado pela loja Pérola), com instalação sanitária, com área aproximada de 100 m². O valor de locação proposto é de R\$ 7.590,00 (sete mil quinhentos e noventa reais), equivalente a aproximadamente R\$ 75,90/m² (setenta e cinco reais e noventa centavos por metro quadrado de área).

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, o imóvel tem dimensões que inviabilizam a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

4- Rua Cândido Ilhéus, nº 183 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal e uma instalação sanitária, com aproximadamente 80,50 m². O valor de locação proposto é de R\$ 3.000,00 (três mil reais) , equivalente a aproximadamente R\$ 37,26/m² (trinta e sete reais e vinte e seis centavos por metro quadrado de área).

Este imóvel, além de não oferecer área suficiente para a instalação integral do acervo, está localizado em área com registros de alagamentos e inundações em períodos de chuva, o que inviabiliza a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

5- Praça da Bíblia, nº 43 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal, um escritório e uma instalação sanitária, com aproximadamente 65 m². O valor de locação proposto é de R\$ 6.072,00 (seis mil setenta e dois reais), equivalente a aproximadamente R\$ 93,42/m² (noventa e três reais e quarenta e dois centavos por metro quadrado de área).

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, o imóvel tem dimensões que inviabilizam a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

6- Casa do Caçador - Praça da Bíblia, nº 33 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal, um escritório e uma instalação sanitária, com aproximadamente 217m². Após a vistoria do local, o proprietário disponibilizou o imóvel e não informou o valor de locação estimado para o mesmo.

7- Rua São Francisco, nº 430 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal, dois escritórios, duas instalações sanitárias, com aproximadamente 106 m². O valor de locação proposto é de R\$ 3.795,00 (três mil setecentos e noventa e cinco reais), equivalente a aproximadamente R\$ 35,80/m² (trinta e cinco reais e oitenta centavos por metro quadrado de área).

Este imóvel, além de não oferecer área suficiente para a instalação integral do acervo, está localizado em área com registros de alagamentos e inundações em períodos de chuva, o que inviabiliza a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

8- Rua Benedito Valadares, nº 60 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal, uma cozinha, uma instalação sanitária e um escritório pequeno, com aproximadamente 348 m². O valor de locação proposto é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 17,24/m² (dezessete reais e vinte e quatro centavos por metro quadrado de área).

Esse imóvel possui uma área muito maior do que o necessário para a instalação do arquivo, o que tornaria o imóvel subutilizado. Além disso, não apresenta vantagem para o TJMG visto que o valor do metro quadrado de área cobrado para locação deste extrapola o praticado no mercado imobiliário local e o proprietário não demonstrou interesse em negociar o valor ofertado.

9- Rua Sete de Setembro, nº 372 - Centro:

Loja comercial luxuosa composta por um salão principal, um salão secundário, uma copa e duas instalações sanitárias, com aproximadamente 170 m². O valor de locação proposto é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 35,29/m² (trinta e cinco reais e vinte e nove centavos por metro quadrado de área).

Esse imóvel possui uma área muito maior do que o necessário para a instalação do arquivo, o que tornaria o imóvel subutilizado. Além disso, não apresenta vantagem para o TJMG visto que o valor do metro quadrado de área cobrado para locação deste extrapola o praticado no mercado imobiliário local e o proprietário não demonstrou interesse em negociar o valor ofertado.

10- Rua Getúlio Vargas, nº 174 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal, uma copa e duas instalações sanitárias, com aproximadamente 280 m². O valor de locação proposto é de R\$ 7.590,00 (sete mil quinhentos e noventa reais), equivalente a aproximadamente R\$ 27,11/m² (vinte e sete reais e onze centavos por metro quadrado de área).

Esse imóvel possui uma área muito maior do que o necessário para a instalação do arquivo, o que tornaria o imóvel subutilizado. Além disso, não apresenta vantagem para o TJMG visto que o valor do metro quadrado de área cobrado para locação deste extrapola o praticado no mercado imobiliário local e o proprietário não demonstrou interesse em negociar o valor ofertado.

11- Rua Cândido Ilhéus, nº 380 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal e instalação sanitária, com aproximadamente 259 m². O valor de locação proposto é de R\$ 3.000 (três mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 11,58/m² (onze reais e cinquenta e oito centavos por metro quadrado de área).

Esse imóvel está localizado em área com registros de alagamentos e inundações em períodos de chuva, o que inviabiliza a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda. Além disso, possui uma área muito maior do que o necessário para a instalação do arquivo, o que tornaria o imóvel subutilizado.

12- Rua Benedito Valadares, nº 194 - Centro:

Loja comercial composta por um salão principal, um quarto nos fundos, duas instalações sanitárias, com aproximadamente 133 m². O valor de locação proposto é de R\$ 3.500 (três mil e quinhentos reais), equivalente a aproximadamente R\$ 35,71 /m² (trinta e cinco reais e setenta e um centavos por metro quadrado de área) .

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, além disso apresenta a desvantagem de possuir apenas telhado - sem laje - e forro em PVC (em precárias condições em alguns pontos) o que representa risco de infiltrações e, consequentemente, compromete a integridade do acervo. O imóvel apresenta vulnerabilidade no acesso que possui aos fundos e dá acesso à rua. Fatores que, associados, inviabilizam a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

13- Praça São José, nº 15 e 17 - Centro:

Conjunto de lojas composta por 02 pontos comerciais, com salão principal, copa e instalação sanitária, com aproximadamente 55 m². O valor de locação proposto é de R\$ 1.518,00 (um mil quinhentos e dezoito reais), equivalente a aproximadamente R\$ 27,60/m² (vinte e sete reais e sessenta centavos por metro quadrado de área) .

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, o imóvel tem dimensões que inviabilizam a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

14 - Rua São Francisco, nº 453 - Centro:

Loja comercial composta por salão principal, salão secundário, um escritório e uma instalação sanitária, com aproximadamente 118 m². O valor de locação proposto é de R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais), equivalente a aproximadamente R\$ 25,73/m² (vinte e cinco reais e setenta e três centavos por metro quadrado de área) .

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, além disso, o imóvel está localizado em área com registros de alagamentos e inundações em períodos de chuva, o que inviabiliza a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

15- Rua Presidente Tancredo Neves, nº 620 - Centro:

Galpão comercial composto por salão principal, copa, dois escritórios pequenos, e duas instalações sanitárias, com aproximadamente 420 m². O valor de locação proposto é de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 14,29/m² (quatorze reais e vinte e nove centavos por metro quadrado de área) .

Esse imóvel possui uma área muito maior do que o necessário para a instalação do arquivo, o que tornaria o imóvel subutilizado. Além disso, não apresenta vantajosidade para o TJMG visto que o valor do metro quadrado de área cobrado para locação deste extrapola o praticado no mercado imobiliário local e o proprietário não demonstrou interesse em negociar o valor ofertado.

16- Av. Getúlio Vargas, nº 150 - Centro:

Loja comercial composta por salão principal e duas instalações sanitárias, com aproximadamente 288 m². O valor de locação proposto é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 34,72/m² (trinta e quatro reais e setenta e dois centavos por metro quadrado de área).

Esse imóvel possui uma área muito maior do que o necessário para a instalação do arquivo, o que tornaria o imóvel subutilizado. Além disso, não apresenta vantajosidade para o TJMG visto que o valor do metro quadrado de área cobrado para locação deste extrapola o praticado no mercado imobiliário local e o proprietário não demonstrou interesse em negociar o valor ofertado.

17- Av. Getúlio Vargas, nº 734 - Centro:

Loja comercial composta por salão principal, dois escritórios e uma instalação sanitária, com aproximadamente 90 m². O valor de locação proposto é de R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), equivalente a aproximadamente R\$ 17,77/m² (dezessete reais e setenta e sete centavos por metro quadrado de área) .

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, o imóvel tem dimensões que inviabilizam a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

18- Rua Sete de Setembro, nº 591 - Centro:

Loja comercial composta por salão principal, com aproximadamente 98 m². O valor de locação proposto é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 30,61/m² (trinta reais e sessenta e um centavos por metro quadrado de área).

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, além disso apresenta a desvantagem de possuir tubulação sanitária aparente sob a laje de teto, o que representa risco de vazamentos,

infiltrações e, consequentemente, compromete a integridade do acervo, o que inviabiliza a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

19- Rua Miguel Hoas Huebra, nº 102 - Centro:

Loja comercial composta por salão principal, com aproximadamente 93 m². O valor de locação proposto é de R\$ 2.277,00 (dois mil duzentos e setenta e sete reais), equivalente a aproximadamente R\$ 24,48/m² (vinte e quatro reais e quarenta e oito centavos por metro quadrado de área).

Este imóvel não oferece área suficiente para a instalação integral do acervo, o imóvel tem dimensões que inviabilizam a sua utilização para guarda de arquivos, tornando-o inadequado para atender à demanda.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Mantena/MG que estejam fora das áreas susceptíveis de alagamentos e inundações - recorrentes na região - sejam próximas ao Fórum atual - visto que a Comarca não dispõe de atendimento por veículos do TJMG - e, especialmente, imóveis com as características mínimas necessárias à instalação do arquivo judicial.

Em face das vistorias realizadas e considerando as particularidades hidrológicas locais, apesar da oferta de imóveis no município, apenas o imóvel "1" situado à Rua Cabo Leôncio, nº 87, bairro Centro, reúne as características mínimas necessárias à instalação do arquivo judicial e apresenta vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar 22602986, na atual edificação do fórum de Mantena não há área remanescente para a instalação integral do acervo judicial e, nesse município não há outros imóveis estaduais disponíveis para utilização pelo TJMG, haja vista à consulta SEPLAG 21966597 e à não manifestação do município acerca da consulta realizada por esta COGEP para viabilidade de alocação do arquivo da Comarca de Mantena em imóvel Municipal 22397387. Resta saber ainda que em consulta à GEARQ (22437433) Mantena não integra o rol de Comarcas atendidas no Arquivo Central.

Considerando a inviabilidade de formalizar um novo contrato para manter o arquivo no imóvel atualmente locado, vinculado ao contrato nº 368/2010, devido ao valor solicitado pelo proprietário (22831213) ultrapassar o limite máximo determinado no laudo de avaliação nº 22603478, torna-se necessária a locação desse novo imóvel, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021. Neste contexto, conforme concluído no ETP 22602986, mostra-se como única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a instalação do arquivo judicial de forma imediata a locação de novo imóvel pelo prazo de 60 (sessenta) meses. Sendo o imóvel situado à Rua Cabo Leôncio, nº 87 - Centro, em Mantena/MG, com área total de 182 m², a única opção adequada que reúne as características mínimas necessárias para atendimento às necessidades do Tribunal terá sua locação formalizada, em conformidade com a Lei 14.133/2021, por inexigibilidade.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de um galpão composto por salão principal em vão livre, com aproximadamente 182 m², localizada na Rua Cabo Leôncio, nº 87 - Centro, em Mantena/MG.

Considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação, que reúnam as características necessárias a instalação do arquivo judicial e, consequentemente, a inviabilidade de concorrência, a locação deste imóvel será realizada por meio de inexigibilidade em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

4. VALOR DA CONTRATAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA PARA A DESPESA

Conforme negociações junto ao locador, registradas no documento 22804416, o valor mensal da locação do imóvel será de R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais), totalizando R\$ 132.000,00 (cento e trinta e dois mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

Esse valor demonstra vantajosidade para o TJMG, pois está abaixo do valor arbitrado no laudo de avaliação contratado (22804293), bem como abaixo do valor máximo permitido, que são de R\$ 2.368,46 (dois mil trezentos e sessenta e oito reais e quarenta e seis centavos) e R\$ 3.204,38 (três mil duzentos e quatro reais e trinta e oito centavos), respectivamente.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da Sr. Geovane Rodes Campos, em conta bancária abaixo não devendo constar esses dados no contrato:

Agência: 0001

Conta: 20406610-3

6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO (MÉTODOS, ESTRATÉGIAS E PRAZOS DE EXECUÇÃO E GARANTIA);

Condições de execução: manutenção do bem nas condições acordadas em contrato, atendendo às especificações do objeto.

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir da última assinatura do contrato.

Garantia: não há necessidade.

7. OBRIGAÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS (LOCADORA E LOCATÁRIO);

DA LOCADORA

Responsabilizar-se pela execução dos serviços de manutenção com vistas a solucionar problemas decorrentes de infiltrações, trincas, fissuras, desprendimento de materiais de revestimento, mau funcionamento de esquadrias das janelas, dentre outros que porventura advenham, desde que derivados do uso normal do imóvel, durante todo o período do contrato.

Manter sua regularidade no CAGEF (Cadastro Geral de Fornecedores do Estado de Minas Gerais) durante todo o período de vigência do contrato para receber os pagamentos dos aluguéis, ressarcimentos e reembolsos a serem efetuados pelo TJMG.

- Pagamento da conta de água e esgoto;
- Pagamento da conta de energia elétrica;
- Pagamento do IPTU do imóvel.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

- Pagamento do Seguro contra incêndio;

O Tribunal de Justiça somente dará início ao pagamento do valor do aluguel e seguro contra incêndio, a partir do recebimento do imóvel, concluída todas as adequações sob responsabilidade do proprietário.

Finda a locação, deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no laudo técnico de vistoria inicial.

OBS: Demais obrigações de ambas as partes serão conforme minuta padrão do TJMG.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. Gestor do contrato

A gestão do contrato será realizada pela Coordenação de Gestão Predial (COGEP), que desempenhará suas funções em conformidade com as normas aplicáveis.

8.3. Unidade fiscalizadora

A fiscalização do contrato será exercida por servidor lotado na Coordenação de Gestão Predial (COGEP).

9. ESPECIFICIDADES DO CONTRATO

Considerando as especificidades desse contrato, deverão ser alteradas as cláusulas abaixo, constantes na nova minuta padrão de locação (documento 18176642 do processo sei 0204961-60.2023.8.13.0000):

CLÁUSULA PRIMEIRA: o item **1.2.6**, recomenda-se adequação do texto, removendo a descrição atual, qual seja, "Eventuais Anexos dos documentos supra citados (evento 20739051)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 22602986)".

CLÁUSULA QUARTA: Os serviços de adaptação no imóvel serão executados pelo(a) LOCADOR(A), antes da assinatura do contrato, conforme descrito abaixo:

TJMG;

- 1- Fechamento em alvenaria na parede dos fundos para isolamento de área que não será utilizada pelo
- 2- Fechamento em alvenaria do vão entre o galpão e a escada de acesso ao terraço da Maçonaria;
- 3- Fechamento em alvenaria do vão entre o galpão e a área externa (encontro da parede com a laje);
- 4- Conclusão da instalação elétrica de iluminação no galpão (bocais e interruptores);
- 5- Execução e nivelamento de contrapiso;
- 6- Rebocar e pintar as paredes internas do galpão;
- 7- Pintar o teto;

8- Instalar portão para isolamento entre a entrada do galpão e a entrada da Loja Maçônica;

9- Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB ou o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB, conforme o caso, a ser entregue junto com o Termo de Posse Direta do Imóvel, responsabilizando-se por todo o projeto, fornecimento e instalação dos equipamentos de combate a incêndio e pânico - conforme *layout* fornecido pelo TJMG - a ser realizado por profissionais devidamente habilitados e credenciados pelo CBMMG.

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da última assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, por acordo entre as partes, mediante Termo Aditivo.

CLÁUSULA NONA: O valor do aluguel é fixo e irreajustável no prazo de um ano, contado da data do início de vigência do contrato.

9.1. Após o interregno de um ano, **contado da data de início de vigência do contrato**, e independentemente de pedido do(a) LOCADOR(A), o valor do aluguel será reajustado, mediante a aplicação da variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no período.

CLÁUSULA DÉCIMA: recomenda-se adequação do texto, a fim de evitar futura elaboração de Termo Aditivo caso a Locadora altere a conta bancária, fazendo constar da seguinte forma, "**CLÁUSULA DÉCIMA:** O pagamento será depositado na conta bancária indicada pela LOCADORA, conforme programação orçamentária e financeira prevista em Regulamento específico expedido pelo TRIBUNAL.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA:, no item 13.1, na alínea a, recomenda-se adequação no texto, removendo o seguinte trecho, "**...elaborado conjuntamente com a LOCADORA...**".

No item 13.2.2, recomenda-se a substituição de todo o texto, fazendo constar da seguinte forma, "O LOCATÁRIO poderá optar pelo ressarcimento em espécie às LOCADORAS do valor correspondente ao custo total dos serviços necessários para o reestabelecimento das mesmas condições do imóvel constantes no relatório de vistoria inicial.".

No item 13.3.1, recomenda-se a substituição do prazo estipulado, fazendo constar 15 (quinze) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: recomenda-se adequação no texto, fazendo constar da seguinte forma: "**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** A LOCADORA será responsabilizada administrativamente, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, se:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- e) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- f) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º. da Lei federal nº. 12.846/2013."

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: as multas constantes na alínea "d" da **Cláusula Décima Sexta** da nova minuta padrão de locação, deverão ser redigidas da seguinte forma:

"d) **Multa**, observados os seguintes limites:

d.1. Moratória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor do fornecimento, serviço ou obra não realizados ou entrega de objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas, limitado a 30 (trinta) dias;

d.2. Moratória de até 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor deste Contrato, a cada inadimplemento, na hipótese de descumprimento de obrigações relativas à documentação a ser entregue, conforme exigido no contrato.

d.2.1. O inadimplemento será apurado considerando a obrigação de entregar o conjunto de toda documentação na data exigível.

d.3. Compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou de infração que acarrete a rescisão contratual.

d.4. Compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato na ocorrência das demais infrações que afetem o cumprimento das obrigações contratuais ou por descumprimento de normas legais.

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será depositado na conta bancária do(a) LOCADOR(A), conforme programação orçamentária e financeira prevista na Portaria da Presidência nº 6.797, de 21 de agosto de 2024, disponível no link https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pesquisa.jsf?jsessionid=5299BD3F9DDCA9892C0375DA6B1C52BA.portal_node1 (conforme nova minuta padrão do TJMG).

O Tribunal de Justiça somente dará início ao pagamento do valor do aluguel e seguro contra incêndio, a partir do recebimento do imóvel, concluída todas as adequações sob responsabilidade do proprietário.

Quando a locação não ocorrer na integralidade do mês, o pagamento será calculado *pro rata temporis* (conforme nova minuta padrão do TJMG).

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir da data da última assinatura do contrato.

O prazo supradito poderá ser prorrogado conforme as necessidades do TJMG.

Da mesma forma, poderá ser feita a devolução do imóvel a qualquer tempo, mediante aviso prévio, nos termos definidos no contrato, sem que isso acarrete multa ao Tribunal de Justiça

12. SANÇÕES CONTRATUAIS

Conforme nova minuta padrão do TJMG.

13. CONDIÇÕES GERAIS, SE HOUVER

Não há.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Mara Souza da Silva, Coordenador(a)**, em 22/05/2025, às 12:17, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Leilaine da Silva Samos Gomes, Técnico(a) em Edificações**, em 22/05/2025, às 13:32, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Newton Magalhães de Pádua Junior, Assessor(a) Técnico(a)**, em 22/05/2025, às 14:59, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 22/05/2025, às 18:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 23/05/2025, às 14:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luís Fernando de Oliveira Benfatti, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 26/05/2025, às 14:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **22605202** e o código CRC **A1734C9B**.