PODER JUDICIÁRIO
SEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS
Diretoria da Subseção Judiciária de Divinópolis
SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE DIVINÓPOLIS

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Divinópolis/MG, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da Subseção Judiciária de Divinópolis, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Termo de Referência.

1.2. Para o atendimento do objeto poderão ser ofertados:

1.2.1. Imóveis finalizados e que apresentem facilidades técnicas para se adequarem física e tecnicamente ao exigido no Programa de Necessidades;

1.2.2. Imóveis em execução e passíveis de adaptações físicas sem comprometimentos técnicos para atendimento do Programa de Necessidades;

1.2.3. Imóveis já projetados e não executados, mas que se mostrem viáveis diante das alterações necessárias nos projetos para atendimento do Programa de Necessidades;

1.2.4. Em quaisquer das situações acima, a edificação deverá atender a todas as normas e legislações atuais que lhe são aplicáveis.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Pretende-se dotar a Justiça Federal de Divinópolis de uma sede com instalações compatíveis com suas necessidades institucionais, contemplando, no mínimo, os requisitos estabelecidos no Memorial Descritivo (Anexo II-A) e no Programa de Necessidades (Anexo II-B), elaborados para a contratação, de modo a proporcionar condições adequadas de funcionamento, segurança, acessibilidade e atendimento ao público.

2.2. A atual sede da Justiça Federal de Divinópolis apresenta diversas inadequações estruturais e funcionais, constatadas em inspeções, vistorias, relatórios técnicos e correições administrativas realizadas ao longo dos últimos anos. Entre os principais problemas identificados estão as não conformidades relacionadas à acessibilidade, à segurança contra incêndio e pânico, às instalações elétricas, ao atendimento das Normas Regulamentadoras (NRs), das normas técnicas da ABNT (NBRs) e da legislação municipal aplicável. Também foram apontadas deficiências que comprometem a segurança de magistrados, servidores, colaboradores, estagiários, jurisdicionados e demais usuários, além de impactarem a eficiência das atividades desenvolvidas pelas duas Varas Federais da Subseção Judiciária. Em razão desse conjunto de irregularidades e limitações, foi reconhecida a inadequação da atual edificação para o desempenho das atividades institucionais, tendo sido indicada a necessidade de adoção de medidas corretivas ou, preferencialmente, da mudança para uma nova sede.

2.3. Em razão das restrições orçamentárias impostas à Administração Pública, busca-se reduzir os custos decorrentes de manutenções corretivas e preventivas recorrentes. Nesse contexto, justifica-se a busca por um imóvel para locação que disponha de infraestrutura adequada, sistemas atualizados e soluções arquitetônicas modernas, capazes de proporcionar maior eficiência operacional, menor necessidade de intervenções e melhor relação custo-benefício ao longo da vigência da contratação.

2.4. Após avaliada a situação apresentada, concluiu-se que a locação de imóvel constitui a solução mais adequada para atender às necessidades da Justiça Federal de Divinópolis. Para assegurar a ampla divulgação da demanda, a transparência e a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração, a prospecção do mercado será realizada por meio de Chamamento Público.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. A região desejável do imóvel deverá se situar em local que possua infraestrutura urbana completa, de fácil acesso aos jurisdicionados, com topografia plana favorecendo a prioridade para pessoas com necessidades especiais, que proporcione

adequada visibilidade institucional, que não esteja sujeita a alagamentos, que seja reconhecidamente segura e policiada, na Zona Central da cidade ou Bairros Sidil, Vila Santo Antônio, Jardim Nova América, Liberdade, Bom Pastor ou Santa Clara, e em um raio de até 2.000 (dois mil) metros lineares da sede da Justiça Federal de Divinópolis (Praça Dom Cristiano, 298).

3.2. O imóvel deverá possuir área construída mínima de 2.100 m², mais área de garagem com um mínimo de 20 vagas, indicada de acordo com o Programa de Necessidades (Anexo II-B).

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Programa de Necessidades (Anexo II B).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.1. Caso seja identificado apenas um imóvel apto a atender às necessidades da Justiça Federal de Divinópolis, a Administração poderá optar pela contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

5.2. Na hipótese de serem identificados dois ou mais imóveis aptos e tecnicamente equivalentes ao atendimento da necessidade administrativa, deverá ser avaliada a instauração de procedimento competitivo adequado para seleção da proposta mais vantajosa, reservando-se a contratação direta por inexigibilidade de licitação às situações em que reste demonstrada a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Os imóveis serão analisados segundo as propostas enviadas e, aqueles considerados aptos e que atendam às necessidades explicitadas nos anexos e no Chamamento Público, serão vistoriados e avaliados, sendo que o julgamento das propostas será realizado em conformidade com as especificações contidas no Memorial Descritivo (Anexo II-A) e Programa de Necessidades (Anexo II-B).

6.2. Após avaliação do imóvel, aquele considerado apto, poderá ser objeto de negociação específica.

6.3. A proposta vencedora será a que oferecer melhor custo-benefício.

7. CRITÉRIOS MÍNIMOS DE ESCOLHA DO IMÓVEL

7.1. Após atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de escolha do imóvel, deverá ser seguido o seguinte fluxo:

Avaliação	Critério	Tipo	Resultados
	Avaliação estrutural Avaliação de arquitetura		
	Avaliação de acessibilidade		
	Imóvel monousuário		
	Imóvel composto em único bloco		
	Avaliação de risco inundação Avaliação da documentação do imóvel (Habite-se e registro em cartório de imóveis). Avaliação de sistema de climatização		
			Retorno para esclarecimentos –

Técnica	Layout (áreas mínimas previstas, acesso, estacionamento, auditório, refeitório e afins – vide Anexo IIA e IIB) Bicicletário	Objetivo	diligências, aprovado ou reprovado
	Vagas de estacionamento atendendo à NR9050		
	Avaliação de sistemas de Gerador, Nobreak e Barramento		
	Avaliação de compatibilidade TI Avaliação de compatibilidade de segurança		
	Avaliação de mobiliário Eficiência energética		
Legal /fiscal	Regularidade fiscal do proponente, aspectos de propriedade e regularização (INSS, FGTS, CADIN e Trabalhista)-	Objetivo	Retorno para esclarecimentos – diligências, aprovado ou reprovado
Institucional	Adequabilidade de acesso do local para membros, servidores e população.	Discricionário e formal	Retorno para esclarecimentos – diligências, aprovado ou reprovado
	Adequabilidade institucional da edificação (Anexo II-B - Programa de necessidades)		
Financeira	Proposta de preços do imóvel adaptado ao preço de mercado Laudo de avaliação do imóvel	Objetivo (avaliação técnica de preço de mercado)	Contraproposta, aprovado ou reprovado

7.2. Ficará a cargo do proprietário/proponente a realização do laudo de avaliação do imóvel, para fins de comprovação de adequabilidade do valor da locação ao valor de mercado. O referido laudo de avaliação do imóvel deverá ser realizado por engenheiro, arquiteto ou outro profissional legalmente habilitado para a realização de serviço (apresentar ART ou RRT), bem como atender as NBR 14653-1 e 2.

7.3. Os requisitos estabelecidos serão analisados pela Comissão do Chamamento Público, designada para conduzir a avaliação do Chamamento Público, podendo contar, quando necessário, com o apoio das unidades competentes.

7.4. Durante a fase de propostas a Justiça Federal irá requisitar a apresentação de estudo de layout para avaliar a adequação do espaço ao Programa de Necessidades conforme disposto nos arts. 16 a 18 da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

7.5. Para a assinatura do contrato serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal do locador junto às esferas federal e estadual, a documentação do imóvel quanto à propriedade e aprovação nos órgãos competentes e, outras que se façam necessárias para a perfeita formalização do contrato administrativo.

8. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

8.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

8.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;
8.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;
8.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;
8.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
8.1.5. CEIS – Portal da Transparência;
8.1.6. CADIN – no SIAFI; e
8.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

9. PRAZOS

9.1. O Tribunal de Justiça da 6ª Região poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogados por períodos sucessivos.

9.2. O órgão pretende entrar no imóvel no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da assinatura do contrato de locação, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, e documentos

especificados neste Termo de Referência, no Memorial Descritivo (Anexo II-A), e no Programa de Necessidades (Anexo II-B), além daqueles exigidos pela legislação específica.

9.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

10. DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Este documento tem caráter orientativo, tendo por objetivo fornecer aos interessados do Chamamento Público as especificações básicas para apresentação da proposta e para o atendimento deste objeto.

10.2. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Memorial Descritivo (Anexo II-A) e no Programa de Necessidades (Anexo II-B) deste Termo de Referência.

10.3. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

10.4. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas.

11. ANEXOS

11.1. Anexo II-A – Memorial Descritivo – requisitos técnicos das instalações físicasAnexo II-B – Programa de Necessidades

11.2. Anexo II-C – IMR – Instrumento de Medição de Resultados

11.3. Anexo III – Modelo de Proposta

11.4. Anexo IV – Modelo de Credenciamento

12. RESPONSÁVEL

Equipe de Planejamento da Contratação.

Documento assinado eletronicamente por **Vanderlei Ludwig**, **Diretor(a) de Secretaria de Vara**, em 14/08/2026, às 18:18, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Julio Caldas de Melo**, **Supervisor(a) de Seção I**, em 14/08/2026, às 21:54, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.trf6.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **1899905** e o código CRC **DF5DEAA3**.