

EDITAL nº 212/2026

CHAMAMENTO PÚBLICO

(Lei nº 14.133/2021)

CHAMAMENTO PÚBLICO	PROCESSO Nº: 2026/027620
OBJETO	
Chamamento Público de interessados(as) para prospecção de mercado imobiliário, com vistas à futura locação de imóvel destinado a abrigar Unidades Judiciais e Administrativas do Fórum da Comarca de Jandira , na forma da Lei Geral de Licitações e Contratos nº 14.133/2021, que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.	
ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO	
A partir de 15/09/2026 à 05/10/2026, das 10h00 às 18h00.	
Grupo de Pregoeiros e Agentes de Contratação – (GPAC), localizado à Rua Direita, 250, 23º andar, Centro, São Paulo/SP – horário de funcionamento das 10h00 às 18h00 horas; ou pelo endereço eletrônico e horário para entrega virtual: credenciamento@tjsp.jus.br , até 23h59 do dia 05/10/2026.	
DISPONIBILIZAÇÃO DO EDITAL	
O Edital está disponível no Portal Nacional de Contratações Públicas (https://www.gov.br/pncp/pt-br), e no Portal do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (https://www.tjsp.jus.br/adm/portal-servicos-frontend/portal-servicos-scl).	
LEGISLAÇÃO	ENDEREÇO ELETRÔNICO
Provimento CSM nº 2.724/2023	https://esaj.tjsp.jus.br/gcn-frontend-vue/legislacao/find/213357
Provimento nº 99/2024	https://esaj.tjsp.jus.br/gcn-frontend-vue/legislacao/find/217653
Portaria nº 9.344/2016	https://esaj.tjsp.jus.br/gcn-frontend-vue/legislacao/find/151565
Portaria nº 9.817/2019	https://esaj.tjsp.jus.br/gcn-frontend-vue/legislacao/find/184942
Resolução CNJ nº 7/2005	https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/187
Resolução CNJ nº 9/2005	https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=189
Resolução CNJ nº 181/2013	https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/atos-normativos?documento=1873
Resolução CNJ nº 229/2016	https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2300
Resolução CNJ nº 652/2025	https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/6345

Torna-se público que o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, realizará o CHAMAMENTO PÚBLICO de interessados(as) para prospecção de mercado imobiliário, com vistas à futura locação de imóvel destinado a abrigar Unidades Judiciais e Administrativas do **Fórum da Comarca de Jandira**, com fundamento na Lei nº 14.133/2021, Lei nº 8.245/91, no Provimento CSM nº 2.724/2023 e Provimento nº 99/2024 desta Corte, Resoluções do Conselho Nacional de Justiça nº 07/2005, 09/20025, 181/2013, 229/2016 e 652/2025, e disposições deste instrumento e de seus Anexos, partes integrantes deste Edital:

Anexo I – Termo de Referência

Anexo II – Premissas Construtivas

Anexo III – Solicitação de Chamamento Público

Anexo IV – Declaração Unificada

Anexo V – Termo de Confidencialidade e Proteção de Dados

Anexo VI – Minuta de Contrato de Locação – Regime Comum

Anexo VII – Minuta de Contrato de Locação – *Built to Suit* (Construção)

Anexo VIII – Minuta de Contrato de Locação – *Built to Suit* (Reforma ou Ampliação)

1. DO OBJETO

- 1.1** O presente Edital de Chamamento Público tem por objetivo a prospecção de mercado imobiliário, com vistas à futura locação de imóvel destinado a abrigar Unidades Judiciais e Administrativas do **Fórum da Comarca de Jandira**, na forma da Lei Geral de Licitações e Contratos nº 14.133/2021, que atenda aos requisitos mínimos especificados neste Edital e seus anexos.
- 1.2** As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.
- 1.3** Este Edital visa à pré-qualificação de imóveis para futura e eventual contratação, não gerando, portanto, obrigação do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo celebrar contrato com os futuros selecionados.

2. DA PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 2.1** Poderão participar deste chamamento público, pessoas físicas ou jurídicas devidamente matriculadas na Junta Comercial do respectivo Estado da Federação, interessadas na locação de imóveis, e ainda, atendam a todas as condições estipuladas neste Edital, regulamentações, normativos e apresentem todos os documentos exigidos.
- 2.2** A pessoa jurídica poderá participar de licitação em consórcio:
- 2.2.1** A empresa consorciada está impedida de participar, nesta licitação, em mais de um consórcio ou de forma isolada.
- 2.2.2** No caso de o consórcio ser a credenciada do certame, deverá promover, antes da celebração do contrato, a constituição e o seu registro, por meio de comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados.
- 2.3** O envio da proposta vinculará a empresa ou interessado ao cumprimento de todas as condições e obrigações inerentes ao edital.

3. DO IMPEDIMENTO DE PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 3.1** Não poderão participar do chamamento público ou da execução de contrato, direta ou indiretamente:
- 3.1.1** Aquela que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

- 3.1.2** Cooperativas;
- 3.1.3** Empresas ou estrangeiros não estabelecidos no Brasil;
- 3.1.4** Pessoa jurídica ou pessoa física que se encontre, ao tempo do chamamento público, impossibilitada de participar em decorrência de sanção que lhe foi imposta de:
 - 3.1.4.1** impedimento para licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo;
 - 3.1.4.2** declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos;
 - 3.1.4.3** licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante.
- 3.1.5** Aquela que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- 3.1.6** Agente público de órgão ou entidade licitante ou contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria;
- 3.1.7** Terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica;
- 3.1.8** Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- 3.1.9** Pessoa jurídica ou pessoa física que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em

julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

- 3.2** A não observância das vedações contidas no subitem anterior é de inteira responsabilidade da pessoa jurídica ou física que, pelo descumprimento, ficará inabilitada, sujeitando-se às penalidades cabíveis.

4. DO CREDENCIAMENTO NO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 4.1** A interessada deverá preencher a **Solicitação de credenciamento no Chamamento Público**, conforme modelo constante do **Anexo III**.

- 4.2** O documento deverá ser apresentado digitado, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ambiguidade, em papel timbrado próprio do proponente, datado e assinado por seu representante.

- 4.3** No período de apresentação das propostas, os interessados deverão entregar a documentação de habilitação no período, horários e endereços abaixo designados:

Período: a partir de 15/09/2026 à 05/10/2026;

Endereço e horário para entrega presencial: Grupo de Pregoeiros e Agentes de Contratação – GPAC, localizado à Rua Direita, 250, 23º andar – Centro, São Paulo/SP, **das 10h00 às 18h00;**

Endereço eletrônico e horário para entrega virtual: credenciamento@tjsp.jus.br, até 23h59 do dia 05/10/2026.

- 4.4** A Solicitação de credenciamento no Chamamento Público terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da efetiva entrega da documentação.

5. DA REPRESENTAÇÃO

- 5.1** As interessadas em participar deste chamamento público deverão apresentar, presencialmente ou por e-mail, no período designado para a entrega da documentação, por intermédio de seu representante legal ou por outra pessoa a quem tenham sido outorgados os devidos poderes de representação do proponente.

- 5.2** Para comprovar os poderes de representação, o preposto da proponente deverá apresentar à Comissão de Contratação, juntamente com os envelopes e fora deles, ou por e-mail:

- 5.2.1** Em se tratando de administrador: o Estatuto Social em vigor, o documento que comprova a eleição ou designação e os poderes do administrador, no qual deverão estar expressas suas aptidões para exercer direitos e assumir obrigações em nome do proponente.
- 5.2.2** Em se tratando de procurador: a procuração, outorgada por instrumento legal competente, no qual deverão estar expressos os poderes concedidos ao procurador para exercer direitos e assumir obrigações, prestar esclarecimentos e praticar todos os atos pertinentes a este chamamento público.
- 5.2.3** Para os documentos referidos nos subitens acima deverá ser observado o item 6.1.

6. DA HABILITAÇÃO

6.1 Documentos de habilitação jurídica:

- 6.1.1** Cédula de Identidade, no caso de pessoa física.
- 6.1.2** Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual.
- 6.1.3** Ato constitutivo (estatuto ou contrato social), devidamente registrado, atualizado e documentação comprobatória dos atuais administradores ou dirigentes.
- 6.1.4** No caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição ou designação de seus atuais administradores e alterações ou da consolidação respectiva;
- 6.1.5** Ato constitutivo devidamente registrado no Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas tratando-se de sociedades civis, acompanhado de prova da diretoria em exercício.
- 6.1.6** No caso de sociedade empresária estrangeira, portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.
- 6.1.7** Ato de autorização para o exercício da atividade, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

6.2 Regularidade Fiscal e Trabalhista:

- 6.2.1 Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (C.N.P.J.), no caso de pessoa jurídica;
- 6.2.2 Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (C.P.F.), no caso de pessoa física;
- 6.2.3 Inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual e Municipal, se houver, relativo à sede da participante do chamamento público, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto deste Termo de Referência;
- 6.2.4 Certidão de regularidade de débito com as Fazendas Estadual e Municipal (Tributos Mobiliários), da sede da participante do Chamamento;
- 6.2.5 Certidão de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- 6.2.6 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados;
- 6.2.7 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

6.3 Qualificação Econômico-Financeira:

- 6.3.1 Deverá ser apresentada a certidão negativa de feitos sobre falência expedida pelo distribuidor da sede do licitante.

6.4 Outros documentos:

- 6.4.1 Solicitação de credenciamento no Chamamento Público (**modelo Anexo III**);
- 6.4.2 Declaração Unificada (**modelo Anexo IV**);
- 6.4.3 Contrato entre a interessada e administradora/imobiliária, se for o caso;
- 6.4.4 Contrato social da imobiliária, se for o caso;

6.4.5 Documento de comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados; e

6.4.6 Indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração.

6.5 Da autenticidade dos documentos:

6.5.1 Os documentos encaminhados para habilitação, que não estiverem registrados no SICAF, deverão estar em nome da interessada, com o número do CNPJ ou CPF, respectivo endereço, inclusive para os casos de matriz e filial, exceto aqueles somente emitidos em nome da matriz, no caso de empresas.

6.5.2 Os documentos remetidos por meio eletrônico poderão ser solicitados em original ou por cópia autenticada a qualquer momento, em prazo a ser estabelecido pela Comissão de Contratação, Autoridade Competente, Gestor(a) do Contrato ou Controle Interno do Tribunal de Justiça, devendo o licitante ou contratada preservar em posse o documento físico enquanto em curso a licitação ou contrato.

6.5.3 A prova de autenticidade de cópia de documento público ou particular poderá ser feita perante a Comissão de Contratação, caso solicitado, mediante apresentação de original ou de declaração de autenticidade por advogado, sob sua responsabilidade pessoal;

6.5.4 O reconhecimento de firma somente será exigido quando houver dúvida de autenticidade, salvo imposição legal.

6.6 Do julgamento da habilitação

6.6.1 O presente chamamento público será conduzido pela Comissão de Contratação, a qual procederá a análise dos documentos de habilitação.

6.6.2 A habilitação jurídica, fiscal e trabalhista, itens 6.1 e 6.2, será verificada por meio do SICAF em relação aos documentos abrangidos pelo referido sistema:

6.6.2.1 Os documentos exigidos para habilitação não contemplados no SICAF deverão ser enviados por e-mail, quando solicitado pela Comissão de Contratação, até a conclusão da fase de habilitação;

- 6.6.2.2** A verificação pela Comissão de Contratação, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões, constitui meio legal de prova para fins de habilitação;
- 6.6.2.3** Na análise dos documentos de habilitação, a Comissão de Contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterarem sua substância ou validade jurídica, atribuindo eficácia para fins de classificação.
- 6.6.3** No período designado para a primeira entrega da documentação, a Comissão de Contratação receberá os documentos de representação dos prepostos dos proponentes, bem como a documentação de habilitação, indicados nos **itens 6.1 a 6.4**, referente a cada proponente.
- 6.6.4** Após o recebimento dos envelopes ou e-mails pela Comissão de Contratação, a documentação será analisada quanto à sua conformidade aos termos do presente Edital.
- 6.6.5** A Comissão de Contratação poderá conceder prazo adicional de no máximo 5 (cinco) dias úteis para complementar a entrega de documentos eventualmente faltantes ou para promover a regularização desses, mediante comunicação eletrônica diretamente às interessadas.
- 6.6.6** A Comissão de contratação poderá solicitar informações ou promover diligências com vistas a esclarecer eventuais deficiências da documentação apresentada.
- 6.6.6.1** No caso da diligência se limitar a consultas a sítios e/ou sistemas eletrônicos, a Comissão de Contratação não se responsabilizará pela indisponibilidade de sistema.
- 6.6.7** A Comissão de contratação e a equipe técnica de apoio, em qualquer fase da análise documental, poderão relevar omissões puramente formais e sanar erros ou falhas que não alterem a substância da intenção de credenciamento no Chamamento Público, dos documentos e de sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, acessível a todos os interessados, sendo possível a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.
- 6.6.8** Na análise dos documentos de habilitação, a Comissão de Contratação poderá sanar erros ou falhas que não alterem a isonomia e a substância dos

documentos ou sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

6.6.9 A Comissão de Contratação deverá apresentar o resultado, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, após o término do prazo previsto para a primeira entrega da documentação de habilitação, por meio de divulgação no Portal da Transparência do Tribunal de Justiça e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

6.6.10 É facultado ao Tribunal de Justiça, em qualquer fase do processo de seleção:

6.6.10.1 Promover todos os atos necessários para garantir o cumprimento do presente chamamento até o seu objetivo final.

6.6.11 Não será considerado nenhum outro documento anexado além daqueles indicados neste Edital.

6.7 Considerações gerais

6.7.1 A declaração ou documentação falsa relativa ao cumprimento dos requisitos de habilitação e da proposta sujeitará a empresa ou interessado às sanções previstas na legislação.

6.7.2 As certidões apresentadas serão consideradas válidas pelo período de 180 (cento e oitenta) dias da data de expedição, na hipótese de não constar prazo de validade no documento.

6.7.3 As certidões Positivas com efeito de Negativas terão o mesmo efeito de Certidões Negativas.

6.7.4 A documentação exigida para fins de habilitação jurídica, fiscal, social, trabalhista e econômico-financeira, desde que previsto neste edital, poderá ser substituída por registro no SICAF.

7. DA SELEÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Após habilitação, serão iniciadas as etapas de seleção dos imóveis na forma estabelecida no item 10 do Termo de Referência, quais sejam:

7.1.1 Etapa de classificação;

7.1.2 Etapa de escolha de imóvel para estudo de layout; e

7.1.3 Etapa de estudo de layout.

8. DA DECISÃO DE ESCOLHA DO IMÓVEL

8.1 Em caso de somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá à Autoridade Competente contratar diretamente por inexigibilidade com a imprescindibilidade de atendimento dos requisitos do art. 74, § 5º, da Lei n.º 14.133/21.

8.2 Em caso de dois ou mais imóveis atenderem às necessidades da Administração será realizada licitação entre os classificados.

9. DA HOMOLOGAÇÃO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

9.1 Encerradas as fases de julgamento, habilitação e classificação dos imóveis, e exauridos os recursos administrativos, o processo de chamamento público será encaminhado à autoridade competente para deliberação.

9.2 O resultado do julgamento da documentação e a homologação serão publicados no sítio eletrônico (www.tjsp.jus.br), no Diário Eletrônico da Justiça do Estado de São Paulo (<https://www.tjsp.jus.br/atc/dejesp/>) e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP).

10. DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO

10.1 Até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos ou impugnar o ato convocatório do chamamento público, por meio do endereço eletrônico: licitacoes@tjsp.jus.br.

10.1.1 A resposta à impugnação ou o pedido de esclarecimento serão divulgados no **Portal TJSP** no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do chamamento público.

10.1.2 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos neste edital.

10.1.3 Acolhida a impugnação ao ato convocatório, será designada nova data para realização do chamamento público.

11. DO CONTRATO

11.1 Do cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados

11.1.1 Para os fins da Lei Geral de Proteção de Dados, a CONTRATADA deverá declarar ter recebido e concordado com a Política de Privacidade e Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e que adere as ações determinadas no Termo de Confidencialidade (**Anexo V**).

11.2 Das considerações gerais

11.2.1 Quando convocada para assinatura do contrato, a CREDENCIADA deverá comprovar que mantém todos os requisitos de habilitação exigidos no edital.

11.2.2 A falta de atendimento à assinatura do contrato sujeitar a CREDENCIADA às penalidades legais cabíveis, salvo por justo motivo.

11.2.3 Os **LOCADORES** obrigam-se, ainda, no caso de venda do imóvel, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de as condições do contrato e suas prorrogações serem, integralmente, respeitadas pelo novo proprietário. Para este fim, o **LOCATÁRIO** providenciará o registro do contrato e respectivos Termos Aditivos na matrícula correspondente do Oficial de Registro de Imóveis, na forma da lei, no prazo de até 30 (trinta) dias após suas respectivas formalizações.

12. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 A gestão e fiscalização serão exercidas no interesse exclusivo do Contratante, nos termos do capítulo IX, do Provimento CSM nº 2.724/2023, não suprimindo a responsabilidade da CONTRATADA, inclusive perante terceiros por quaisquer irregularidades previstas na Lei nº 14.133/2021.

12.2 Atuação na fase da gestão, da fiscalização do recebimento do objeto, os(as) servidores(as) indicados(as) pela(s) Secretaria(s) responsável(eis) ou, não havendo, pela(s) Diretoria(s) ou Coordenadoria(s), bem como seus suplentes, conforme designação da Egrégia Presidência do Tribunal de Justiça.

12.3 Para efeito do disposto neste item, o Contratante registrará as deficiências existentes na execução dos serviços e/ou inobservância das condições pactuadas comunicando-as à Contratada para imediata correção, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas.

12.4 O(a) Gestor(a) do Contrato deverá solicitar a documentação de habilitação e qualificação, constantes do edital, a fim de verificar se a Contratada mantém as

condições exigidas na contratação inicial, a cada seis meses contados da assinatura do contrato.

12.4.1 A contratada deverá manter durante toda a execução do contrato a compatibilidade com as obrigações assumidas, assim como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no chamamento público.

12.5 A Diretoria de Auditoria Interna (DAI) do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo poderá, a qualquer tempo, solicitar à empresa contratada seus documentos e escriturações fiscais e/ou contábeis.

13. DO PAGAMENTO E DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

13.1 O pagamento será feito conforme estipulado no item 9.5 do Termo de Referência.

13.2 As despesas decorrentes do contrato correrão à conta das dotações orçamentárias específicas, consignadas no Orçamento para o presente exercício serão indicadas oportunamente.

14. DA ANULAÇÃO, DA REVOGAÇÃO E DO DESCREDECIMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

14.1 O edital de chamamento público poderá ser anulado, a qualquer tempo, em caso de vício de legalidade, ou revogado, por motivo de conveniência e de oportunidade do TJSP:

14.1.1 Na hipótese de anulação do edital de chamamento público, os instrumentos que dele resultaram ficarão sujeitos ao disposto nos art. 147 ao art. 150 da Lei nº 14.133/2021.

14.1.2 Na hipótese de revogação do edital de chamamento público não haverá repercussão nos instrumentos já celebrados que dele resultaram.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Das sessões públicas de processamento do chamamento público será lavrada ata circunstanciada, a ser assinada pela Comissão de Contratação e pela equipe de apoio.

15.2 O Presidente do Tribunal de Justiça poderá determinar o cancelamento da nota de empenho que vier a ser emitida em decorrência da contratação e rescindir o contrato celebrado, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, assegurando-se o contraditório e a ampla defesa quando:

- 15.2.1** A contratada venha a contratar empregados(as) que sejam cônjuges, companheiros(as) ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, de ocupantes de cargos de direção e de assessoramento, de membros(as) ou juízes(as) vinculados(as) ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Resolução nº 07/2005, atualizada pela Resolução nº 09/2005, nº 181/2013 e nº 229/2016 do Conselho Nacional de Justiça – CNJ);
- 15.2.2** A contratação, independentemente da modalidade de licitação, de pessoa jurídica que tenha em seu quadro societário cônjuge, companheiro(a) ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, dos(as) magistrados(as) ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de servidores(as) ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente às unidades situadas na linha hierárquica da área encarregada da licitação;
- 15.2.3** A contratação cujo procedimento licitatório tenha sido deflagrado quando os(as) magistrados(as) e servidores(as) geradores(as) de incompatibilidade estavam no exercício dos respectivos cargos e funções, assim como às licitações iniciadas até 6 (seis) meses após a desincompatibilização;
- 15.2.4** A contratação de empresa pertencente a parente de magistrado(a) ou servidor(a) não abrangido(a) pelas hipóteses expressas de nepotismo poderá ser vedada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, quando, no caso concreto, identificar risco potencial de contaminação do processo licitatório.
- 15.3** O resultado do chamamento público e demais atos pertinentes serão divulgados no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), Diário Eletrônico da Justiça do Estado de São Paulo (Dejesp) e no Portal da Transparência do Tribunal de Justiça de São Paulo.
- 15.4** Os casos omissos serão dirimidos pela Comissão de contratação, observando-se a legislação vigente, notadamente a Lei Federal nº 14.133/2021.

- 15.5** As pessoas jurídicas que participarem em consórcio terão responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.

16. DO FORO

- 16.1** Para dirimir as questões oriundas deste Edital, será competente o foro da Comarca de São Paulo.

São Paulo, data registrada no sistema.

Eliana Bontansa
Coordenadora de Licitações e Compras
SAAB 5.1

Rodnei Pinto Fernandes
Diretor de Licitações e Suprimentos
SAAB 5

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

(Lei nº 14.133/2021)

1. OBJETO

1.1 O objeto presente é promover à realização de Chamamento Público para prospecção de mercado imobiliário, com vistas à futura locação de imóvel destinado a abrigar Unidades Judiciais e Administrativas do Fórum da Comarca de Jandira, na forma da Lei Geral de Licitações e Contratos nº 14.133/2021.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO (alínea “a”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

- 2.1. Natureza do Objeto:** A natureza do objeto a ser contratado é a locação de imóvel pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, visando abrigar Unidades Judiciais e Administrativas do **Fórum da Comarca de Jandira**.
- 2.2. Quantitativo:** 01 imóvel.
- 2.3. Prazo do Contrato:** 126 meses, sendo 120 meses de locação e 6 meses de obras.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (alínea “b”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

- 3.1.** A fundamentação completa da contratação está descrita no Estudo Técnico Preliminar, que será publicado juntamente com o Edital de Chamamento Público para a prospecção do mercado imobiliário, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no Portal da Transparência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- 3.2.** A **necessidade** da contratação está devidamente fundamentada no Estudo Técnico Preliminar delineado em expediente administrativo público, no qual se caracterizou amplamente o interesse público envolvido, qual seja, a localização de imóvel apto à ocupação por unidades específicas do TJSP na Comarca de Jandira.
- 3.3. Da busca por imóveis:** A escolha do local deve levar em consideração as necessidades do Tribunal de Justiça, o atendimento às áreas mínimas conforme Tabela de Componentes Padronizados – TCP, em observância às Resoluções do Conselho Nacional de Justiça para instalação de Varas e Ofícios, bem como as especificações de área para cada escrevente, Juiz, área de circulação etc. Outro ponto a ser considerado é a localização e o acesso da população em geral, destinatários finais da prestação jurisdicional (atividade fim do Fórum).
- 3.4.** Vislumbrando o princípio da economicidade que rege nosso ordenamento jurídico pátrio e com o objetivo de verificar a existência de um imóvel que atendesse à necessidade da demanda, a Coordenadoria de Gestão e Contratos Imobiliários, realizou buscas nos sistemas de cadastro de imóveis do Estado de São Paulo, sem obter êxito em localizar imóvel público na comarca capaz de atender a demanda.

- 3.5. Conforme levantamento** realizado, o imóvel atual possui 1.500,00 m², distribuídos em 2 pavimentos;
- 3.6.** Quanto à oferta de imóvel destinada a atender às premissas do Tribunal de Justiça e possibilitar a instalação do Serviço Anexo da Fazenda Pública do Fórum da Comarca de Jandira, serão admitidas propostas que contemplem distintas modalidades de atendimento às necessidades da Administração, incluindo:
- (a) imóveis finalizados e prontos para utilização;
 - (b) imóveis passíveis de adaptações, reformas ou melhorias; e
 - (c) imóveis a serem construídos sob medida, na modalidade *built to suit*, desde que observados os requisitos técnicos, funcionais e operacionais definidos pelo Tribunal.
- 3.7.** Diante do exposto, tem-se a necessidade de locação de um imóvel, destinado ao atendimento das finalidades precípuas do Tribunal de Justiça, voltadas ao funcionamento do Fórum da Comarca de Jandira;
- 3.8.** Na fase de planejamento não é possível concluir previamente pela utilização de contratação direta por inexigibilidade. A Lei nº 14.133/2021 estabelece que a regra para locação de imóveis é a realização de licitação (art. 51). Somente após o chamamento público — destinado a verificar se há imóveis disponíveis no mercado que atendam às necessidades da Administração — será possível avaliar se existe ou não inviabilidade de competição, hipótese que poderia justificar futura inexigibilidade (art. 74, V). Assim, a definição da forma de contratação depende dos resultados dessa etapa inicial.
- 3.9.** Os princípios que regem a atuação da Administração Pública, conforme estabelecido no caput do art. 37 da Constituição Federal, impõem que a contratação de terceiros observe, obrigatoriamente, os postulados da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. No tocante à locação de imóveis destinados ao serviço público, a Lei nº 14.133/2021 estabelece, como regra, a necessidade de prévio procedimento licitatório, nos termos do art. 51. A contratação direta somente é admitida quando configurada a inviabilidade de competição, hipótese que autoriza a inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da referida Lei, desde que o objeto esteja singularmente vinculado a condições específicas de localização ou instalação que restrinjam, de forma natural, as opções disponíveis no mercado imobiliário. Assim, a contratação de imóvel pela Administração não se enquadra como hipótese de dispensa de licitação nem se relaciona ao instituto do credenciamento, devendo observar, obrigatoriamente, o regime jurídico próprio previsto nos arts. 51 e 74, V, da Lei nº 14.133/2021.
- 3.10.** De todo modo, não restam dúvidas de que os processos administrativos e os contratos que têm por objeto a locação de bens imóveis devem seguir os princípios administrativos insculpidos no *caput* do art. 37 da CF, bem como aqueles dispostos no art. 51 da Lei 14.133/2021, entre os quais os da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade e da probidade administrativa.
- 3.11.** Destacam-se, ainda, a Lei 8.245/1991, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, bem como o Código Civil (Lei 10.406/2002), que

regula a locação de bens nos arts. 565 a 578, diplomas que regem o contrato de locação celebrado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, sem prejuízo da observância da Lei nº 14.133/2021 quanto ao procedimento administrativo de contratação.

- 3.12.** Sobre a Lei 8.245/1991, a equipe realça os seguintes dispositivos, acerca da duração do prazo contratual e das locações:

*Art. 3º **O contrato de locação pode ser ajustado por qualquer prazo, dependendo de vênua conjugal, se igual ou superior a dez anos.***

(...)

*Art. 54-A. **Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.** (Incluído pela Lei 12.744, de 2012)*

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

(grifos ausentes do original)

- 3.13.** Para o procedimento com o objetivo de locação imóvel para atender as necessidades do Tribunal de Justiça e abrigar o Fórum da Comarca de Jandira, aplica-se a princípio o disposto no art. 51 da lei 14.133/2021, ressalvada a possibilidade de aplicabilidade do disposto no artigo 74 inc. V da mesma lei, para resguardo da constitucionalidade do dispositivo, necessidade, dentre outros requisitos, de evidenciar as razões da escolha, à fase de planejamento da aquisição/locação, é necessário que a Administração fixe prévia e justificadamente as características mínimas de que ela precisa num imóvel, observando-se, dentro do procedimento, os seguintes passos:

3.13.1. antes da escolha ou consulta às opções disponíveis no mercado, a Administração deve estabelecer quais são os critérios a serem preenchidos por um imóvel a fim de atender as suas necessidades, como o tamanho da área (cf. art. 30, caput, do Decreto 7.689/2012), a necessidade ou não de estacionamento, a restrição a determinados lugares (cf. art. 30, §2º, do Decreto 7.689/2012), o atendimento por linhas de transporte público etc.

3.13.2. passa-se à consulta a órgãos públicos, como Conselho do Patrimônio imobiliário do Estado de São Paulo, sobre a existência de imóvel com as características estabelecidas, no intuito de possibilitar uma ocupação/aquisição a título gratuito, em obediência ao princípio da economicidade;

3.13.3. importante que a Administração, ao justificar a razão da escolha do imóvel, deixe

expressos os motivos da recusa dos imóveis apresentados, mas não selecionados, de forma que restem evidentes os aspectos distintivos daquele outro escolhido;

- 3.13.4.** não havendo a possibilidade de aquisição ou ocupação gratuita, dar publicidade à demanda de modo a averiguar as opções disponíveis no mercado, por meio de uma espécie de Aviso de Procura de Imóvel, a ser publicado em jornal de grande circulação na localidade, ou outro meio de publicidade que se revele mais efetivo, estabelecendo prazo razoável para apresentação das propostas de imóvel.
- 3.13.5.** Após o recebimento das propostas, a Administração deve definir a forma de contratação, lembrando que a regra é a licitação (art. 51 da Lei 14.133/2021). A contratação direta só poderá ocorrer por inexigibilidade, caso fique demonstrada a inviabilidade de competição (art. 74, V). Nessa etapa, é obrigatória a realização de avaliação prévia e pesquisa de mercado.
- 3.13.6.** Se a contratação ocorrer por inexigibilidade, os autos devem conter todos os elementos exigidos pelo § 5º do art. 74 da Lei 14.133/2021, incluindo a justificativa da escolha do imóvel e a demonstração da compatibilidade do preço com o mercado. Também devem ser explicitados os motivos da recusa dos demais imóveis ofertados.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO (alínea “c”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

- 4.1.** Para atendimento do objeto poderão ser ofertados:
- a) imóveis finalizados;
 - b) imóveis passíveis de adaptações para adequação às necessidades da Administração; ou
 - c) imóveis a serem construídos sob medida, na modalidade “*built to suit*”.
- 4.1.1.** Os imóveis deverão atender as especificações dispostas neste documento e no **ANEXO II – Premissas Construtivas**.
- 4.1.2.** Deverá ser observado o prazo para realização de obras definido nas minutas dos contratos de locação, específicas para cada situação.
- 4.2.** O imóvel deverá possuir área útil mínima estimada em **1.692,90 m²**, definida a partir do **Quadro de Áreas** (área a ser ocupada por setor) elaborado com base nas diretrizes da Resolução n.º 652/2025 do CNJ (Conselho Nacional da Justiça) nas necessidades funcionais da unidade, no planejamento institucional e, subsidiariamente, em parâmetros de áreas atualmente ocupadas, quando inexistente referência específica nos normativos aplicáveis.
- 4.2.1.** Segundo estabelecido na Norma NBR 12.721, o conceito de área útil: “*Também conhecida como a área da vassoura, é o espaço dos compartimentos da unidade, descontadas as áreas das paredes e pilares.*”
- 4.2.2.** Essa área contempla acréscimo de 35%, destinado às áreas de circulação e áreas técnicas, conforme critérios usuais de planejamento arquitetônico e de adequação funcional da edificação.

- 4.2.2.1.** Os projetos cujo somatório das áreas de circulação e áreas técnicas for superior a 35% do total da edificação deverão conter justificativa técnica da solução arquitetônica adotada.
- 4.3.** O imóvel deverá dispor de vagas privativas de estacionamento para veículos, observados o dimensionamento e os critérios previstos nas Portarias nº 9.817/2019, art. 5º, e nº 9.344/2016, art. 10º, sendo o quantitativo de **35 (trinta e cinco)** vagas indicadas como referência técnica.
- 4.4.** O imóvel, observado o **Plano Diretor Municipal**, deverá estar localizado em **zona urbana**, com **saneamento básico**, adequada **malha de transporte público** (metrô, ônibus e/ou trem), ampla disponibilidade de fornecimento e abastecimento de **serviços públicos** (água, energia, telecomunicações etc.) e não suscetível a enchentes, inundações e alagamentos.
- 4.5.** O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender as “Premissas Construtivas” fornecidas pelo Tribunal de Justiça;
- 4.6.** Deverá ser realizado obras de adequação e adaptação atendendo ao “Plano de Ocupação”, a ser elaborado oportunamente pelo Tribunal, após seleção do(a) interessado(a).
- 4.6.1.1.** Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000;
- 4.6.1.2.** Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- 4.6.1.3.** Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se, em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- 4.6.1.4.** Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- 4.6.1.5.** Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (alínea “d”, inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

- 5.1. Amostra/exame de conformidade/prova de conceito:** conforme item 10.2 deste Termo.
- 5.2. Vistoria Prévia** (§§ 2º, 3º e 4º, art. 63 da Lei 14.133/2021): conforme item 10.3.1.9 deste Termo.

6. LOCAIS DE ENTREGA/PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

- 6.1. Locais de entrega:** Fórum da Comarca de Jandira.

7. PRAZO DE INÍCIO DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS/FORNECIMENTO

- 7.1.** Imediatamente após a assinatura do contrato pela contratada, iniciar-se-á o prazo de 6 (seis) meses para a realização das obras de adaptação, ficando estabelecido que, na

hipótese de contratação na modalidade built to suit, o prazo para execução das obras será definido de comum acordo entre as partes, mediante cronograma específico previamente aprovado.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (alínea “e”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

- 8.1. O contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento, nos termos do instrumento de locação.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (alínea “f”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

9.1. Área administrativas e/ou técnicas (Provimento CSM nº 2.724/2023)

Equipe da Coordenadoria de Gestão e Contratos Imobiliários.

9.2. Protocolo de comunicação (Provimento CSM nº 2.724/2023)

Notificação eletrônico, observados os prazos estabelecidos no art. 130 do Provimento CSM nº 2.724/2023.

9.3. Recebimento Provisório

Não se aplica.

9.4. Recebimento Definitivo

9.4.1. OS LOCADORES, após a conclusão das obras descritas na Fase 1 das Premissas Construtivas (**Anexo II**) e do Plano de Ocupação (elaborado posteriormente pelo Tribunal, após seleção do(a) interessado(a)), deverão solicitar, por escrito, ao LOCATÁRIO, a realização de vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio, mediante o envio dos documentos mencionados no referido Anexo.

9.4.2. O LOCATÁRIO analisará os documentos enviados pelos LOCADORES e, inexistindo pendências, agendará a vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio.

9.4.3. Após a constatação, mediante vistoria, do atendimento integral das Premissas Construtivas (**Anexo II**) e do Plano de Ocupação (elaborado posteriormente pelo Tribunal, após seleção do(a) interessado(a)), o LOCATÁRIO procederá no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da solicitação acima referida, à assinatura do respectivo “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, que faz parte integrante do contrato.

9.4.4. Caso sejam detectadas irregularidades ou falhas na execução que não impeçam o recebimento definitivo do prédio, o LOCATÁRIO elaborará relatório escrito, exclusivo para esse fim, anotando-as como pendências no referido contrato, com as especificações detalhadas, devendo os LOCADORES regularizá-las em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura.

9.4.5. Irregularidades ou falhas na execução que não impedem o recebimento definitivo do prédio consistem em pequenos reparos de acabamento, cuja execução não impede a ocupação nem importe em prejuízo do regular funcionamento das

unidades a serem transferidas para o imóvel ora locado.

9.4.6. No caso de descumprimento da obrigação prevista no caput desta Cláusula, fica facultado ao LOCATÁRIO aplicar a multa prevista:

- (a) no Parágrafo Quarto da Cláusula III da Minuta do instrumento do Contrato de locação de regime comum, pelo período em que perdurar o inadimplemento;
- (b) no Parágrafo Terceiro da Cláusula V da Minuta do instrumento do Contrato de locação de regime *Built to Suit*, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

9.4.7. Caso sejam detectadas irregularidades ou falhas na execução que impeçam o recebimento definitivo do prédio, será emitido pelo LOCATÁRIO “Termo de Notificação”, circunstanciado com as anotações expressas das pendências verificadas na vistoria, as quais deverão ser imediatamente regularizadas pelos LOCADORES, ficando sujeita à multa prevista:

- (a) no Parágrafo Quarto da Cláusula III da Minuta do instrumento do contrato de locação de regime comum, pelo período em que perdurar o inadimplemento, devendo, ainda, ser providenciada a regularização daquelas consideradas não impeditivas ao recebimento definitivo do prédio, na forma e prazo referidos no Parágrafo Terceiro da Cláusula V;
- (b) no Parágrafo Terceiro da Cláusula V da Minuta do instrumento do contrato de locação de regime *Built to Suit*, pelo período em que perdurar o inadimplemento, devendo, ainda, ser providenciada a regularização daquelas consideradas não impeditivas ao recebimento definitivo do prédio, na forma e prazo referidos no Parágrafo Terceiro da Cláusula VII.

9.4.8. Entende-se por irregularidades ou falhas na execução que impedem o recebimento definitivo do prédio:

- 9.4.8.1.** Aquelas conforme a Cláusula V, Parágrafo Sétimo da minuta do instrumento do contrato de locação de regime comum;
- 9.4.8.2.** Aquelas conforme a Cláusula VII, Parágrafo Sétimo da minuta do instrumento do contrato de locação de regime *Built to Suit*;
- 9.4.8.3.** a não adoção de qualquer das providências constantes das Premissas Construtivas (**Anexo II**) e do Plano de Ocupação (elaborado posteriormente pelo Tribunal, após seleção do(a) interessado(a)); e
- 9.4.8.4.** a não apresentação de qualquer dos documentos previstos no **item 6.18** das Premissas Construtivas (**Anexo II**) e do Plano de Ocupação.

9.4.9. Excepcionalmente, o LOCATÁRIO poderá atestar o recebimento definitivo do prédio caso não haja impedimento fático à ocupação do imóvel e caso seja apresentado pelos LOCADORES o comprovante (protocolo) das providências

adotadas para obtenção de documento(s) exigido(s) pelo Poder Público.

9.5. Condições de pagamento

9.5.1. O aluguel mensal será devido por mês vencido e pago no 10º (décimo) dia útil subsequente ao vencimento, por crédito em conta dos LOCADORES no Banco do Brasil S/A, observado o disposto;

(a) na Cláusula IX da minuta do instrumento do contrato de locação de regime comum;

(b) na Cláusula XI da minuta do instrumento do contrato de locação de regime *Built to Suit*.

9.5.2. Os aluguéis serão devidos somente a partir da data de assinatura pelo LOCATÁRIO do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”.

9.6. Acordo de nível de serviço

9.6.1. Não se aplica.

9.7. Manutenção das condições de habilitação e qualificação durante a execução contratual

9.7.1. O(a) Gestor(a) do Contrato deverá solicitar a documentação de habilitação e qualificação, constantes do edital de licitação, a fim de verificar se a Contratada mantém as condições exigidas na contratação inicial, a cada seis meses contados da assinatura do contrato.

9.7.2. A contratada deverá manter durante toda a execução do contrato a compatibilidade com as obrigações assumidas, assim como todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

9.8. Hipótese de glosa

9.8.1. Não se aplica, ressalvando as hipóteses de retenção previstas em contrato.

9.9. Sanção Administrativa (Multa)

9.9.1. Percentuais de multa a serem aplicadas na hipótese de descumprimento contratual dispostos na minuta do Contrato de Locação, considerando fatos geradores distintos.

9.10. Extinção do contrato (art. 137 da Lei nº 14.133/2021)

9.10.1. A rescisão do Contrato pelo LOCATÁRIO poderá se dar na forma e com as consequências previstas nos artigos 137 a 139, da Lei Federal nº 14.133/21, em sua redação atual, sem prejuízo da aplicação das penalidades a que aludem os artigos 155 a 163 da mesma lei.

9.10.2. Nas demais hipóteses de interesse público, este contrato poderá ser rescindido pelo LOCATÁRIO a qualquer tempo, sem qualquer direito à indenização ou multa, mediante aviso expresse com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos.

- 9.10.3.** Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, ficarão, LOCADORES e LOCATÁRIO, desobrigados de todas as Cláusulas; da minuta do contrato de locação de regime comum ou minuta do contrato de locação de regime *Built to Suit*, a partir da data de imissão provisória ou definitiva na posse, declarada administrativa ou judicialmente, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941.
- 9.10.4.** Considera-se finda a ocupação com a realização da vistoria e disponibilização das chaves aos LOCADORES.
- 9.10.5.** Os LOCADORES, mediante assinatura de Termo de Rescisão, darão plena quitação em relação aos aluguéis vencidos e despesas de consumo, independentemente da realização dos reparos eventualmente necessários.
- 9.10.6.** Eventuais prejuízos comprovadamente ocorridos e apurados em laudo específico poderão ser ressarcidos aos LOCADORES nos termos do art. 149, da Lei nº 14.133/21 e do Decreto Estadual nº 40.177/1995, mediante concordância das partes em relação aos valores e assinatura do respectivo Termo de Quitação.
- 9.10.7.** Os LOCADORES são responsáveis pelo ressarcimento da integralidade dos danos causados ao LOCATÁRIO, sem prejuízo do disposto nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e art. 107 do Provimento nº 2.724/2023.

9.11. Da Inexistência de intenção de Compra

- 9.11.1.** Em estrita observância ao disposto no art. 39, inciso I, da Resolução CNJ nº 652/2025, fica expressamente consignado que não haverá intenção de compra do imóvel objeto da presente locação ao término da vigência contratual, restando, em decorrência, afastada eventual possibilidade de aquisição do bem pelo LOCATÁRIO ao final do contrato.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL (alínea “h”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

10.1. Da etapa Da ordenação preliminar das propostas:

- 10.1.1.** Os interessados terão suas propostas ordenadas preliminarmente, em lista crescente, conforme o valor mensal ofertado, exclusivamente para fins de organização administrativa, formação de referência inicial e instrução do processo, não vinculando a Administração quanto à escolha do imóvel nem constituindo critério decisório de contratação.
- 10.1.2.** Em caso de empate no valor ofertado, será adotado, apenas para fins de ordenação administrativa, como primeiro critério de desempate, a proximidade do imóvel em relação ao centro geodésico da Comarca, considerando-se a facilitação do acesso da população aos serviços jurisdicionais. Tal critério justifica-se pela necessidade de facilitar o acesso da população aos serviços jurisdicionais, reduzir deslocamentos, otimizar a logística institucional e garantir maior eficiência no atendimento ao público.



- 10.1.3.** Persistindo o empate, será considerado, ainda para fins meramente organizacionais, o critério secundário da maior quantidade de vagas de estacionamento para automóveis.
- 10.1.4.** Permanecendo o empate, será promovido sorteio, exclusivamente para definição da ordem administrativa de referência.
- 10.1.5.** A ordem resultante da classificação preliminar não importa em seleção do imóvel, servindo apenas como instrumento auxiliar de gestão do procedimento de prospecção imobiliária.
- 10.1.6.** Após a fase de classificação, não caberá desistência da proposta, salvo por motivo justificado de fato superveniente e aceito pela Comissão Especial de Chamamento Público.
- 10.1.7.** O presente procedimento caracteriza-se como chamamento público para prospecção imobiliária, não gerando obrigatoriedade de contratação pelo Tribunal, nem direito subjetivo do interessado, limitando-se a possibilitar o prosseguimento da instrução administrativa, inclusive para eventual instauração de licitação ou contratação direta, conforme o caso e a legislação aplicável.

10.2. Da etapa de escolha do imóvel para estudo de leiaute:

- 10.2.1.** Superada a fase de classificação preliminar, os imóveis apresentados serão submetidos à verificação objetiva do atendimento aos requisitos técnicos obrigatórios definidos neste Termo de Referência, consistindo esta etapa em verificação de habilitação técnica, vedada qualquer escolha discricionária ou fundada em critérios de mera conveniência administrativa.
- 10.2.2.** A avaliação técnica consistirá na análise dos imóveis apresentados, com base nos critérios previamente definidos no presente Termo de Referência, visando registrar, de forma objetiva e fundamentada, o grau de atendimento às necessidades da Administração, vedada a seleção direta por critérios subjetivos ou exclusivamente discricionários.
- 10.2.3.** A Autoridade Competente deliberará, mediante decisão fundamentada, acerca da realização do estudo de leiaute em todas as propostas aptas, quando verificada a pluralidade de imóveis, como instrumento de avaliação técnica das alternativas identificadas e de verificação de sua adequação às necessidades da Administração, no âmbito da fase preparatória da contratação, nos termos do art. 18 Lei nº 14.133/2021.

10.3. Da etapa de estudo de leiaute:

- 10.3.1.** Nas hipóteses em que, nos termos do item anterior, for deliberada pela realização de estudo de leiaute, os interessados cujas propostas tenham sido consideradas aptas serão convocados, simultaneamente, para apresentar o respectivo projeto de arquitetura/leiaute de ocupação, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contado da respectiva convocação. Os estudos serão

analisados pela área técnica e submetidos à aprovação do Juiz de Direito Diretor do Fórum e da E. Presidência, no prazo de até 30 (trinta) dias, observados os seguintes critérios:

- 10.3.1.1.** Caso o leiaute apresentado não atenda às áreas mínimas listadas no Quadro de Áreas, a proposta será considerada tecnicamente inapta, mediante decisão fundamentada, sendo registrada sua exclusão da fase de habilitação técnica, permanecendo as demais propostas aptas em avaliação, nos termos deste Termo de Referência;
- 10.3.1.2.** O estudo de leiaute deverá demonstrar a adequada distribuição dos espaços físicos, considerando funcionalidade, eficiência e climatização dos ambientes. Deverá, ainda, assegurar plena acessibilidade, em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020, bem como promover a otimização das atividades jurisdicionais e administrativas;
- 10.3.1.3.** Serão avaliadas as instalações existentes quanto à sua capacidade técnica, compatibilidade e adequação às necessidades do Tribunal;
- 10.3.1.4.** Analisada a melhor logística entre os setores, bem como os impactos relacionados à mobilidade urbana;
- 10.3.1.5.** Será considerado o acesso e a circulação de usuários e servidores, visando ao melhor atendimento presencial ao público;
- 10.3.1.6.** Qualificado o leiaute, poderá ser realizada visita técnica ao imóvel, quando necessário, para subsidiar a análise do leiaute apresentado;
- 10.3.1.7.** Reconhecida a aptidão técnica do imóvel, será procedida à sua avaliação mercadológica, conforme **item 10.4** deste Termo de Referência;
- 10.3.1.8.** Após definidas as Premissas Construtivas aplicáveis ao imóvel aprovado serão formalizadas e encaminhadas ao interessado para ciência e aceite, integrando os anexos do futuro instrumento contratual, caso celebrado.
- 10.3.1.9.** Quando se verificar a imprescindibilidade de avaliação prévia do local para a adequada elaboração do estudo de leiaute, poderá ser exigido do interessado o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do imóvel, mediante a realização de vistoria técnica previamente agendada pela Administração. Alternativamente, será admitida a substituição da vistoria por declaração formal assinada pelo responsável técnico do proponente, atestando o pleno conhecimento das condições do

local. Caso seja facultada a vistoria, a Administração deverá disponibilizar datas e horários distintos para atendimento dos interessados, assegurando isonomia entre os participantes, nos termos da legislação aplicável.

- 10.4.** Concluídas as etapas de instrução técnica preliminar previstas neste Termo de Referência, e desde que constatado o atendimento aos requisitos técnicos obrigatórios, será realizada a avaliação mercadológica – PTAM, a ser elaborado pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região (CRECI/SP), nos termos do Convênio nº 000.026/2026/CV, ou por profissional legalmente habilitado, em conformidade com a NBR 14.653, utilizando-se o método de avaliação mais aderente ao regime de contratação em que se enquadre a proposta, com a finalidade de apuração do valor de mercado e definição do valor-teto para a locação do bem imóvel, constituindo tal avaliação condição indispensável para o prosseguimento do imóvel nas etapas subsequentes da prospecção.

10.4.1. Em caso de discordância do valor-teto (avaliação tratada no item 10.4) que impossibilite o prosseguimento da contratação, o(s) interessados(s) poderá(ão) apresentar contralauco para reavaliação do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM.

10.4.2. Caso persista a divergência, o Tribunal poderá acionar terceiro Perito Avaliador (engenheiro, arquiteto ou corretor imobiliário), conforme o caso requeira, utilizando-se das ferramentas de contratação disponíveis.

- 10.5.** Os participantes ficam cientes dos termos da minuta de contrato que integra os anexos ao Edital de Chamamento Público, em que constarão os direitos e obrigações inerentes à contratação, caso esta venha a se efetivar, em especial, obrigações com relação às obras necessárias para recebimento do imóvel, prazo de vigência e valor da locação.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (alínea “i”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

- 11.1.** A estimativa de custo será apresentada de acordo com Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica a ser produzido pelo CRECI/SP (PTAM), conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011, com base no atual imóvel ocupado. E por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (alínea “j”, Inc. XXIII, art. 6º da Lei 14.133/2021)

- 12.1.** A adequação orçamentaria será verificada e formalizada no momento da eventual contratação, após a definição do valor locatício, em conformidade com o art. 6º, XXIII, “j”, e com o art. 18 da Lei nº 14.133/2021.

13. PRESTAÇÃO DE GARANTIA NA CONTRATAÇÃO (arts. 96 da Lei nº 14.133/2021)

- 13.1.** Não se aplica prestação de garantia na contratação, porquanto inadmitida para a locação imobiliária.

14. REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO TÉCNICA (art. 67 da Lei nº 14.133/2021, art. 30 do Provimento CSM nº 2.724/2023)**14.1. Qualificação Técnico-Operacional (Inc. II, art. 67 da Lei nº 14.133/2021)**

Não se aplica, pois não há disputa de objeto único, mas apenas a verificação das condições para ingresso dos habilitados no chamamento público.

14.2. Indicação de pessoal técnico (Inc. III, art. 67 da Lei nº 14.133/2021)

Não se aplica, uma vez que não é necessária a apresentação prévia de profissionais para habilitação.

15. PROPOSTA TÉCNICA/COMERCIAL**15.1. A proposta técnica/comercial deverá acompanhar a seguinte documentação:****15.1.1. Matrícula atualizada do imóvel.**

- 15.1.1.1.** Em se tratando de imóvel pronto, também deverá ser apresentado o projeto técnico aprovado pela Prefeitura.

15.1.2. Declaração de que o projeto atenderá o Quadro de Áreas, no caso da modalidade "built to suit".**15.1.3. Declaração de compromisso de atendimento ao ANEXO II - Premissas Construtivas.****15.1.4. Compromisso de atendimento à Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo do Município de Jandira;****15.1.5. Declaração de que a edificação atenderá a Norma NBR 9050/2020 de acessibilidade, para uso e ocupação do Fórum;****15.1.6. Declaração de que a edificação atenderá as Normas e exigências do Corpo de Bombeiros, visando a obtenção do AVCB para a ocupação como Fórum;****15.1.7. Proposta comercial contemplando o valor de pagamento mensal de locação completo em algarismos arábicos, com no máximo duas casas decimais, computando todos os custos necessários para a realização do objeto desta locação, destacando-se eventuais despesas comuns de condomínio.**

- 15.1.7.1.** Deverão ser suportados pelo(s) interessado(s) custos com a assistência técnica mensal de equipamentos e sistemas prediais - pelo período de 12 (doze) meses, a contar do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel. Os impostos, contribuições sociais, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais, garantias, taxas, emolumentos,

seguros, exigências de adequação previstas nesta convocação e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o contrato, deverão ser suportados pelo(s) interessado(s) durante todo o período de vigência contratual.

- 15.1.7.2.** A cotação apresentada e levada em consideração para efeito de julgamento será de exclusiva e total responsabilidade do interessado, sendo desconsiderados para efeito de valoração da locação do imóvel a área útil superior à mínima estipulada.

15.1.8. Identificação devida do imóvel quanto a:

- 15.1.8.1.** Exata localização no município;
- 15.1.8.2.** Distância, em metros, que o imóvel se encontra do atual endereço (Avenida José Pedro, nº 401 – Blocos C7 e C8 – Jandira/SP), considerando-se, para tanto, a distância radial em linha reta;
- 15.1.8.3.** Tipo e condições de via (duplicada, mão dupla, mão única, tipo de pavimentação);
- 15.1.8.4.** Disponibilidade de Malha de transportes no logradouro e vias próximas;
- 15.1.8.5.** Disponibilidade de infraestrutura urbana completa e fornecimento e abastecimento por serviços públicos (água, energia, telecomunicações etc.).
- 15.1.8.6.** Havendo interesse do locador na realização de construção, ampliação ou adaptações substanciais no imóvel, na modalidade de locação sob medida (*"built to suit"*), nos termos das Leis nº 8.245/1991 e nº 10.406/2002, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 12.744/2012 e nº 13.190/2015, a proposta deverá conter, de forma clara, segregada e discriminada, os seguintes valores: I – o valor correspondente à locação do imóvel em seu estado atual, quando existente; II – o valor estimado dos investimentos necessários à execução das obras, ampliações ou adaptações indispensáveis ao atendimento das exigências do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. § 1º O somatório global estimado dos valores previstos nos incisos I e II não constituirá critério decisório de seleção ou julgamento, destinando-se exclusivamente à ordenação preliminar para fins administrativos, à análise comparativa inicial entre propostas e à instrução do procedimento de prospecção imobiliária, sem prejuízo das avaliações técnicas, mercadológicas e jurídicas subsequentes. § 2º A consideração do montante global estimado não altera o critério geral de ordenação por menor valor, tampouco autoriza a escolha direta de imóvel, permanecendo eventual contratação condicionada à modalidade juridicamente cabível, inclusive à realização de licitação,

caso constatada a existência de mais de um imóvel tecnicamente apto, em observância à Lei nº 14.133/2021.

- 15.1.8.7.** Presumir-se-á caracterizada a modalidade de locação sob medida (“*built to suit*”) quando a proposta tratada no item 15.1.8.6 for relativa à construção de imóvel em terreno do(s) interessado(s) ou quando o valor referente ao custo com obras (V.O) a ser despendido com ampliação ou adaptações substanciais seja igual ou superior ao valor calculado mediante a fórmula abaixo apresentada, considerando-se o valor médio do imóvel (V.I.A) aferido em Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do bem e a planilha de projeção de gastos com obras, a serem apresentados pelo(s) interessados), ficando a caracterização da proposta como locação sob medida condicionada às conclusões do Estudo Técnico Preliminar, elaborado nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e do art. 37 da Resolução CNJ nº 652/2025, especialmente quanto à justificativa técnica e econômica da solução, à análise de riscos e à demonstração da vantajosidade da construção em relação às demais alternativas disponíveis.

$$VO \geq VIA \times \left[0,2 - \frac{(VIA \times 0,95)}{10,3^9} \right]$$

Parágrafo Único – Fundamentação Técnica. A fórmula acima descrita constitui parâmetro de Engenharia Econômica de Avaliações destinado a conferir objetividade ao conceito jurídico de “substancial reforma”, previsto no art. 54 A da Lei nº 8.245/1991, tendo por finalidade garantir a caracterização da atipicidade do contrato de locação por encomenda, ao assegurar que o aporte de capital realizado em benfeitorias seja compatível com a imobilização de ativos necessária ao atendimento das necessidades específicas da Administração, adotando-se, como base metodológica. O Método Evolutivo previsto na ABNT NBR 14.653 2 para a aferição do equilíbrio entre o valor patrimonial preexistente do imóvel (VIA) e o valor agregado pela construção ou adaptação (VO), sem prejuízo do reconhecimento da natureza “*built to suit*” em situações excepcionais, desde que devidamente justificadas em parecer técnico circunstanciado que demonstre, de forma inequívoca, a customização relevante do imóvel, a imobilização significativa de capital e a incompatibilidade da solução com a locação ordinária. Ademais, a aplicação da referida fórmula não possui caráter automático ou decisório, constituindo parâmetro técnico auxiliar, destinado a subsidiar a análise administrativa quanto à caracterização da proposta como locação sob medida, devendo seu resultado ser necessariamente corroborado pelas conclusões do Estudo Técnico Preliminar, elaborado nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e do art. 37 da Resolução CNJ nº 652/2025, especialmente quanto: a) à justificativa técnica e econômica da solução; b) à análise e à adequada alocação dos riscos contratuais; c) à demonstração objetiva da vantajosidade da solução de construção sob encomenda em comparação às demais alternativas disponíveis.

- 15.1.8.8.** A depender das características da proposta em regime “*built to suit*” (construção, ampliação ou adaptações substanciais), será observado o correto modelo de contrato a ser eventualmente firmado com o

interessado, cujas minutas acompanharão o Edital de Chamamento.

- 15.2.** O(a) interessado(a) deverá apresentar a metodologia e critérios técnicos para obtenção do valor pretendido, bem como prazo para finalização das obras necessárias para adaptação do imóvel, que figurará em eventual contrato a ser celebrado.
- 15.3.** Deverão ser observadas a Planilha de Componentes Padronizados e o Quadro de Áreas, que constam como anexos deste termo, no que se referem às normas técnicas, condições gerais e obras de responsabilidade do locador e/ou construtor.
- 15.4.** Todos os serviços a serem realizados e os materiais e equipamentos a serem empregados na execução das obras necessárias à adequação ou adaptação do imóvel, deverão obedecer às legislações e normas vigentes, em suas últimas revisões, a saber: Leis, Decretos e Resoluções emitidas pelas autoridades governamentais, no âmbito Municipal, Estadual e Federal, Normas Técnicas e especificações, além de Portarias, Provimentos e Resoluções publicadas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- 15.5. Condições Gerais:**
- 15.5.1.** O interessado deverá utilizar métodos construtivos modernos e atuais, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços.
- 15.5.2.** Utilizar materiais de acabamento duráveis, adequados, de qualidade, certificados, de fácil manutenção e limpeza e de fácil disponibilidade no mercado, a fim de possibilitar eventual reposição e/ou substituição.
- 15.5.3. Providenciar:**
- 15.5.3.1.** A emissão e o recolhimento das Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's, junto aos Órgãos de classe como o CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, referentes aos serviços executados.
- 15.5.3.2.** A obtenção, na Prefeitura, de todos os alvarás necessários à execução e aprovação dos serviços.
- 15.5.3.3.** O pagamento de todos os impostos, taxas, emolumentos e demais obrigações fiscais diretas ou indiretas incidentes ou que vierem a incidir em decorrência dos serviços executados.

16. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- 16.1.** Cumprir fielmente os prazos expostos neste Termo de Referência, sem a possibilidade de prorrogação, sob pena de aplicação das penalidades previstas na Lei n. 14.133/2021 e no Provimento CSM 2.724/2023.
- 16.2.** Realizar todas as comunicações, após a formalização do contrato, por meio de seu envio ao e-mail **gestaoimobiliaria@tjsp.jus.br**.
- 16.3.** Executar os serviços de vistoria e avaliação de imóveis com os meios necessários ao adequado desempenho das atividades, observando as normas técnicas aplicáveis,

especialmente as normas da ABNT, garantindo a qualidade, utilidade e segurança dos serviços prestados, nos limites compatíveis com o modelo de procedimento de chamamento público para prospecção imobiliária.

- 16.4. Manter válidas, no momento da análise da proposta e enquanto perdurarem as etapas de prospecção previstas neste chamamento público, as condições objetivas de participação exigidas neste instrumento, não gerando tal exigência qualquer direito à contratação.
- 16.5. Arcar com as despesas ordinárias necessárias à realização das vistorias, incluindo deslocamentos, registros fotográficos e demais custos operacionais inerentes à participação no presente chamamento público.
- 16.6. Indenizar terceiros e/ou o Tribunal por todo e qualquer dano decorrente direta ou indiretamente da execução do presente Contrato, por culpa ou dolo de si ou de seus empregados, possuindo o contratante direito de retenção nesse tocante.
- 16.7. Apresentar número de conta bancária aberta no Banco do Brasil, bem como cadastrar-se no SICAF (Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores), sem prejuízo de todos os demais documentos necessários à habilitação, aqui enumerados;
- 16.8. Obedecer ao estabelecido na Lei Federal nº. 14.133/2021 e alterações, e demais normas que disciplinam a matéria, inclusive o Provimento CSM 2.724/2023, sujeitando-se à totalidade das penas ali estabelecidas em caso de descumprimento parcial ou total do contrato.

17. MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCO (arts. 22 e 103 da Lei nº 14.133/2021)

A matriz de alocação de riscos será definida no instrumento contratual específico, quando aplicável, com base nos riscos previamente identificados no Plano de Riscos referido no item 23 do Estudo Técnico Preliminar, especialmente nas hipóteses de contratação em regime de locação sob medida (built to suit), observadas as conclusões constantes do Estudo Técnico Preliminar, a natureza locatícia do contrato e as minutas contratuais que acompanham o edital.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO

SAAB 1.6.1 – Serviço de Análise para Instalações, Locações e Cessões de Espaço

ANEXO II

	DOC: PREMISSAS CONSTRUTIVAS	Nº: TJ-PCT-00.000.00-16-GER-003						
	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO						PROCESSO Nº: AAAA/XXXX	
	PRÉDIO: Diversos						FOLHA: Página 1 de 15	
	ENDEREÇO: Diversos							
TÍTULO: Premissas construtivas de adequação de imóveis locados/cedidos para uso pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.								
SETOR RESPONSÁVEL: SAAB 1.6 – Coordenadoria de Eficiência Ocupacional								
ÍNDICE DE REVISÕES								
REV.	DESCRIÇÃO E/OU FOLHAS ATINGIDAS							
R0	Emissão inicial							
R1	Revisão dos itens 6.1, 6.2, 6.7 e 6.18.							
R2	Revisão dos itens 6.7.2, 6.7.3, 6.7.4, 6.7.7 e 6.7.8.							
REVISÃO	0	1	2	3	4	5	6	7
DATA	04/05/21	03/11/21	08/11/21					
EXECUÇÃO	SAAB 1.6.1	SAAB 1.6.1	SAAB 1.6.1					
VERIFICAÇÃO	SAAB 1.6	SAAB 1.6	SAAB 1.6					
APROVAÇÃO	SAAB 1	SAAB 1	SAAB 1					
AS INFORMAÇÕES DESTES DOCUMENTOS SÃO PROPRIEDADE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, SENDO PROIBIDA A UTILIZAÇÃO FORA DA SUA FINALIDADE.								
ARQUIVO: PREMISSAS CONSTRUTIVAS – TJ-PCT-00.000.00-16-GER-003								
PARA USO INTERNO								

PREMISSAS CONSTRUTIVAS

1. REFERÊNCIA: TJ-PCT-00.000.00-16-GER-003

Premissas construtivas de adequação de imóveis locados/cedidos para uso pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

2. LOCAL:

Diversos.

3. OBJETO:

Especificar, em linhas gerais, as diretrizes técnicas relativas a serviços de construção, reforma, e/ou adequação de edificações, que deverão ser observadas/atendidas a fim de possibilitar a ocupação de imóveis para uso do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

4. NORMAS TÉCNICAS E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL:

4.1 Todos os serviços a serem realizados e os materiais e equipamentos a serem empregados, deverão obedecer às legislações e normas vigentes, em suas últimas revisões, a saber:

1. Leis, Decretos e Resoluções emitidas pelas autoridades governamentais, no âmbito Municipal, Estadual e Federal, Normas Técnicas e especificações, tais como:
 - a. *Normas de Segurança em Edificações, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.*
 - b. *Normas de Segurança em Edificações do CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo.*
 - c. *Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho e Emprego – MTE.*
 - d. *Normas e Regulamentações de Saúde e Meio Ambiente.*
 - e. *Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.*
 - f. *Normas internacionais aplicáveis, em sua última edição, nos casos em que a ABNT for omissa.*
 - g. *Normas e Instruções das concessionárias de serviços públicos (abastecimento de água e coleta de esgoto, fornecimento de energia, fornecimento de gás, sinal de telefonia etc.).*
 - h. *Instruções Normativas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.*

- i. *Portarias, Recomendações e Resoluções do Instituto Nacional de Metrologia, Normalização e Qualidade Industrial – INMETRO.*
- j. *Código de Obras do Município.*
- k. *Normas e instruções das Agências Nacionais Reguladoras (ANATEL – Agência Nacional de Telecomunicações, ANEEL – Agência Nacional de Energia Elétrica etc.).*
- l. *Normas e legislações sobre uso e acessibilidade do prédio por pessoas com deficiência.*
- m. *Normas e recomendações dos órgãos de vigilância sanitária no âmbito federal, estadual e municipal (para salas e unidades de atendimento médico).*
- n. *Especificações e recomendações dos fabricantes quanto à instalação dos materiais e equipamentos empregados.*

5. CONDIÇÕES GERAIS:

5.1 Utilizar métodos construtivos modernos e atuais, garantindo padrões de qualidade dos materiais e serviços.

5.2 Utilizar materiais de acabamento duráveis, adequados, de qualidade, certificados, de fácil manutenção e limpeza e de fácil disponibilidade no mercado, a fim de possibilitar eventual reposição e/ou substituição.

5.3 Providenciar:

- a) A emissão e o recolhimento das Anotações de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registros de Responsabilidade Técnica – RRT, junto aos Órgãos de classe como o CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e/ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, referentes aos serviços executados.
- b) A obtenção, na Prefeitura, de todos os alvarás necessários à execução e aprovação dos serviços.
- c) O pagamento de todos os impostos, taxas, emolumentos e demais obrigações fiscais diretas ou indiretas incidentes ou que vierem a incidir em decorrência dos serviços executados.

6. DAS OBRAS DE RESPONSABILIDADE DO LOCADOR (A) E/OU CONSTRUTOR (A):

6.1 ESTRUTURA E FACHADAS:

- a) Entregar a estrutura do prédio em perfeitas condições de estabilidade e conservação, sem quaisquer tipos de anomalias, deformações, trincas, fissuras e ferragens expostas.
- b) Laudo técnico comprovando a capacidade máxima de carga acidental para todos os pavimentos, acompanhado dos respectivos ART e/ou RRT e

comprovante de recolhimento ou Atestado do fabricante comprovando a capacidade máxima de carga acidental para todos os pavimentos, quando aplicável.

- c) Entregar as fachadas internas e externas em perfeitas condições, pintadas, limpas e lavadas;
- d) Retirar letreiro(s) existente(s), relativo(s) à ocupação anterior e/ou diversa de Fórum.
- e) Os ganchos para execução da limpeza rotineira externa de todas as faces da fachada deverão ser entregues conforme normas e em perfeito estado de funcionamento, quando aplicável.

6.2 PISO:

- a) Nas salas destinadas às unidades judiciais e administrativas e Salão do Júri, instalar piso elevado, revestido com material vinílico com espessura mínima de 22 mm com propriedades retardantes e antichamas, em cor a ser definida pela Administração do Fórum; caso haja impossibilidade de instalação do piso elevado, deverá ser utilizado piso em porcelanato ou cerâmico ou vinílico.
- b) Nos corredores de circulação, copas, refeitório e cozinha, instalar piso elevado com acabamento em porcelanato ou cerâmico de alta resistência e durabilidade, destinado a fluxo intenso, de fácil manutenção e antiderrapante, de cor clara e neutra, a ser definida pela Administração do Fórum, quando aplicável.
- c) Nos halls, escadas e sanitários, instalar piso em granito ou porcelanato ou cerâmico de alta resistência e durabilidade, de fácil manutenção e antiderrapante, destinado a fluxo intenso, em perfeitas condições, sem anomalias, trincas ou fissuras, de cor clara e neutra a ser definida pela Administração do Fórum.
- d) Entregar o piso do estacionamento, se houver, em perfeitas condições de conservação. Entregar o piso de concreto liso, com pintura Epóxi, com vagas demarcadas e numeradas, quando aplicável.

6.3 PAREDES OU DIVISÓRIAS:

- a) Executar todas as construções e demolições necessárias, de acordo com o Plano de Ocupação do Tribunal de Justiça.
- b) Utilizar na compartimentação: tijolo de barro, bloco de concreto, bloco cerâmico, divisória modular removível (piso-teto) com miolo maciço incombustível, revestido em ambos os lados com painéis de laminado melamínico texturizado, ou “drywall”.
- c) As paredes das áreas molhadas, como cozinha, refeitório, copa e sanitários, devem ser impermeáveis, de alta qualidade e durabilidade.

- d) Executar, nas salas destinadas aos vigilantes/seguranças terceirizados/armes e desarmes, o fechamento total em alvenaria (bloco de concreto, bloco cerâmico, tijolo ou similar).

6.4 FORRO:

- a) Entregar o forro de gesso, se houver, em perfeitas condições de conservação, sem quaisquer tipos de anomalias, deformações, trincas ou fissuras.
- b) Entregar o forro de PVC e o forro modular em isopor, se houver, em perfeitas condições de conservação, sem quaisquer tipos de anomalias, deformações, trincas ou fissuras.
- c) Entregar o forro de madeira, se houver, em perfeitas condições de conservação, sem quaisquer tipos de anomalias e deformações.
- d) Aplicar pintura látex PVA acrílico sobre massa corrida ou gesso, se em laje aparente.
- e) Aplicar pintura látex PVA acrílico sobre massa corrida, se em gesso.

6.5 ESQUADRIAS:

- a) Entregar os caixilhos e portas em perfeitas condições de funcionamento e acabamento, com vedações e sem infiltrações.
- b) As portas com abertura para ambientes externos, nas salas de Objetos Apreendidos e da Polícia Militar (inclusive porta em grade) deverão ser de material que lhes garanta resistência e durabilidade, de aço, quando aplicável.
- c) Prever balcões de atendimento e vão para atendimento, inclusive para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, de forma a atender ao Plano de Ocupação do Tribunal de Justiça.

6.6 PINTURA E REVESTIMENTOS:

- a) As paredes internas ou divisórias deverão ser entregues em perfeitas condições de conservação, pintadas, sem quaisquer tipos de anomalias, deformações, trincas ou fissuras.
- b) Nas áreas molhadas, as paredes deverão ser entregues com azulejo até o teto ou até a altura de meia parede, em perfeitas condições de conservação, sem quaisquer tipos de anomalias, deformações, trincas ou fissuras.
- c) As portas deverão receber acabamento apropriado, com aplicação de verniz ou execução de pintura em esmalte sintético.
- d) A fachada externa deverá ser entregue em perfeitas condições, com adequado acabamento para a proteção das intempéries.

6.7 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:

6.7.1 Entrada de energia elétrica:

- a) Dimensionar a entrada de energia elétrica para a carga necessária às instalações do Tribunal de Justiça.
- b) Considerar para efeito do cálculo de demanda os fatores abaixo especificados:
 - I. Para tomadas de uso geral e computadores fator de demanda igual a 1,00 para os primeiros 20 kW e 0,70 para os que excederem a 20 kW.
 - II. Para iluminação e cozinha fator de demanda igual a 1,00.
 - III. Demais equipamentos e sistemas prediais, conforme normas.

6.7.2 Quadros de distribuição de energia:

- a) Instalar Quadro de Distribuição Geral com disjuntores termomagnéticos ou chave seccionadora com abertura sob carga sempre obedecendo aos padrões adotados (ex. não misturar padrões de chave NH com disjuntores ou vice-versa).
- b) Instalar todos os quadros em chapa de aço SAE 1010/1020 ou material similar, nos padrões DIN ou UL.
- c) Substituição de quadros/painéis elétricos que estiverem deteriorados/danificados ou em más condições de uso por outros compatíveis e de acordo com as normas vigentes (esses quadros deverão ser mantidos limpos, estando isentos de umidades, ferrugens, pó e quaisquer outros tipos de sujeira).
- d) Prever o aterramento da carcaça metálica dos quadros elétricos.
- e) Prever proteção contra sobretensões (DPS), que deverão necessariamente ser instaladas conforme estabelecido em Norma específica.
- f) Instalar dispositivos DR (Diferencial Residual) para proteção exclusiva de tomadas elétricas instaladas em áreas molhadas (piso frio). A instalação desses dispositivos deverá ser individual e exclusiva para cada circuito/tomada, sendo um dispositivo para cada tomada ou circuito mencionado.
- g) Considerar, fora a reserva prevista em Norma técnica, que cada quadro deverá ter reserva excedente da ordem de 15 %, calculada sobre as cargas totais instaladas em cada quadro.
- h) Prover todos os quadros de baixa tensão com placa de identificação, confeccionada em material resistente, gravação indelével e mecanicamente fixada ao quadro. (NBR IEC 60439-1, item 5.1).
- i) Prover todos os quadros distribuição com sinalização de segurança, destinada à advertência. (NR-10, item 10.10).

Nota: A potência e o dimensionamento de cada quadro serão definidos pelo executor da obra, observando o item 6.7.1 acima.

6.7.3 Tomadas de uso geral – TUG e Tomadas de uso específico - TUE:

- a) Quantificar e distribuir conforme estabelecido em normas, a saber:
 - i. Prever um ponto de TUG para a alimentação do portal detector de metais;
 - ii. Nas compartimentações uma TUG a cada 5 m de perímetro, ou uma para cada sala com perímetro inferior a 5 m, devendo obedecer a uma distribuição uniforme com quantidade suficiente para atender a necessidade do prédio a fim de evitar o uso de extensões e Benjamins (plugues de derivação do tipo T);
 - iii. No caso de halls, corredores de circulação e garagens, instalar uma tomada a cada 15 m de perímetro ou uma por setor com perímetro inferior a 15 m.
- b) Considerar na instalação das tomadas TUG e TUE o que segue:
 1. Todas as tomadas TUG e TUE deverão possuir os devidos aterramentos;
 2. As quantidades e localizações das tomadas TUE serão indicadas/analizadas pelo Tribunal de Justiça;
 3. Todas as tomadas TUG e TUE com tensão em 220 V deverão possuir identificação de tensão nas tampas das suas respectivas caixas;
 4. Todas as tomadas TUG e TUE com tensão não especificada deverão ser em 127 V;
 5. Nas áreas molhadas (sanitários, cozinhas, copas, refeitórios e salas de lanches de juízes) não instalar tomadas TUG e TUE de piso ou baixas (0,30 m do piso);
 6. As tomadas TUG e TUE baixas (a 0,30 m do piso) poderão ser instaladas no piso, desde que não estejam em locais de área molhada, sujeitas à umidade ou possuam restrições em norma;
 7. As tomadas TUG instaladas em sanitários deverão ficar a uma altura de 1,30 m do piso acabado;
 8. As tomadas TUG instaladas em copa/café e cozinhas deverão possuir potência mínima de 600 W e nos demais setores potência de 100 W;
 9. Para a instalação de tomadas TUE obedecer às seguintes recomendações:

USO	TENSÃO	POTÊNCIA MÍNIMA	ALTURA
Máquinas copiadoras	127 V	1.500 W	300 a 700 mm do piso acabado
Micro-ondas	127 V	1.500 W	1,30 m do piso acabado
Cafeteira	220 V	5.000 W	1,30 m do piso acabado
Máquina de café expresso	220 V	7.000 W	1,30 m do piso acabado

Chuveiros	220 V	5.500 W	2,00 m do piso acabado
Fogão/forno elétrico	220 V	3.500 W	1,30 m do piso acabado
Enceradeiras, lavadoras de pressão etc. (pelo menos um ponto por andar) além de pontos distribuídos em garagens	220 V	A definir	Conforme definido no projeto executivo

Nota: todas as tomadas a serem instaladas no prédio deverão seguir o padrão normativo da NBR 14136 com exceção, se houver, das tomadas para extensões do tipo industrial de sobrepor destinadas a equipamentos específicos sujeito à umidade (máquinas do tipo Wap e lavadoras/máquinas especiais).

6.7.4 Circuitos:

Considerar na instalação dos circuitos o que segue:

- 1 *Os circuitos destinados às tomadas de uso geral TUG deverão possuir tensão em 127 V com potência máxima de 1.200 W por circuito.*
- 2 *Os circuitos de iluminação deverão possuir potência máxima de 2.200 W x 220 V cada, e com suas luminárias comandadas por interruptores bipolares.*
- 3 *Todos os circuitos deverão ser identificados com etiquetas nos respectivos quadros de distribuição.*
- 4 *Todos os circuitos deverão possuir aterramento, incluindo os destinados à iluminação.*
- 5 *Os circuitos deverão ser embutidos ou quando justificada a necessidade, poderão ser executados com tubulações aparentes em ferro galvanizado com derivação em condutores de alumínio-silício (ou material similar) ou em perfilados (eletrocalhas fechadas para TUG/TUE/equipamentos ou com três vias - TUG/TUE/equipamentos, Lógica, Telefonia).*
- 6 *A taxa de ocupação máxima dos eletrodutos deve estar de acordo com o definido em norma (NBR 5410, item 6.2.11.1.6, alínea a).*
- 7 *Os circuitos de tomadas deverão ser distintos para aparelhos de uso geral e equipamentos especiais.*
- 8 *As máquinas copiadoras e os aparelhos de ar condicionado (do tipo janela, Split system, outros) deverão possuir circuitos exclusivos com pontos/tomadas elétricos e disjuntores próximos.*

6.7.5 Iluminação das áreas internas:

Considerar na instalação da iluminação interna o que segue:

1. *A iluminação deverá ser executada com luminárias metálicas e lâmpadas do tipo LED ou fluorescentes com elevada eficiência, luminosidade e com o mínimo consumo, equipadas com lâmpadas tubulares de LED ou fluorescentes com reatores eletrônicos de alto fator de potência;*
2. *A distribuição e localização das luminárias deverão ser realizadas de forma uniforme e homogênea e de acordo com a ocupação de cada ambiente, inclusive observando-se o posicionamento entre corredores formados em locais onde haja previsão de instalação de prateleiras;*
3. *Os interruptores da iluminação deverão ser individualizados para que cada sala possua acionamento próprio;*
4. *As luminárias deverão contar com plugues para facilitar a remoção no momento da manutenção para minimizar a possibilidade de choque elétrico no mantenedor;*
5. *Deverão ser atendidas as seguintes especificações de luminância, conforme especificado na NBR ISO CIE 8995-1:*
 - I. *500 lux em todos os setores internos (escritórios e locais de leitura em geral);*
 - II. *250 lux para locais previstos para almoxarifado, arquivos, salas limpadora, copa, manutenção etc.;*
 - III. *150/200 lux para os setores restantes (antecâmaras, hall, corredores de circulação, garagens, sanitários etc.).*

6.7.6 Iluminação externa:

- a) Instalar luminárias metálicas, automatizadas, apropriadas para áreas externas, de boa qualidade, resistente a intempéries, resistente a impactos, com elevada eficiência e luminosidade, com alto poder reflexivo e com o mínimo consumo;
- b) Em caso de opção por instalação de refletores que possuam grau de proteção de no mínimo IP 56.

6.7.7 Sistema de aterramento:

- a) Executar aterramento com malha única, cuja resistência deverá ser igual ou inferior a 5 (cinco) Ohms, em barramento único (LEP, TAP ou BEP), onde deverão ser conectados os sistemas elétricos que necessitem dessa proteção.
- b) Distribuir o sistema de aterramento em condutores individuais e exclusivos, sendo um para carcaça e outro para informática.
- c) Prever o aterramento/igualização de todas as massas/partes metálicas (corrimãos, postes de iluminação, grades de fechamento perimetral, dentre outros).

6.7.8 Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA):

- a) Prever nível de proteção adequado à ocupação, conforme a NBR 5419/15 (dar preferência por gaiola de Faraday e não adotar nível de proteção superior ao nível III).
- b) Constituir aterramento de malha única, cuja resistência deverá ser igual ou inferior a 5 (cinco) Ohms, em barramento único (LEP, TAP ou BEP), onde deverão ser conectados os sistemas elétricos que necessitem dessa proteção.

6.7.9 Automação:

- a) Instalar dispositivo remoto (externo) de rearme ou acionamento automático do disjuntor de média/alta tensão, se instaladas cabines de média tensão.

6.8 INSTALAÇÕES DE TELEFONIA CONVENCIONAL:

- a) Instalar cabo metálico de entrada de telefonia na quantidade de pares definidas pela Concessionária em relação ao novo uso.
- b) Instalar Quadro de Distribuição Geral de acordo com o projeto da Concessionária Telefônica local, cuja obtenção é de responsabilidade do locador.
- c) Instalar quadros de distribuição - compostos de terminais de engate rápido, quadros de passagem, tubulação para a rede primária e tubulação para rede secundária, quando aplicável.
- d) Instalar rede primária de cabos telefônicos, conforme definido no projeto executivo, que deverá utilizar: cabos telefônicos CI, fio FDG 60-2, braçadeiras em ferro galvanizado tipo unha para a fixação dos cabos e blocos conectores tipo BLI-Can 10 ou engate rápido com as respectivas canaletas.

6.9 INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO/VENTILAÇÃO E EXAUSTÃO:

- a) Instalar sistema de climatização para todos os ambientes do prédio, exceto áreas molhadas e corredores. O tipo de equipamento a ser utilizado, bem como o dimensionamento e instalação deverão ser definidos em função dos padrões construtivos do prédio e da ocupação proposta, com atenção para as eventuais necessidades de compartimentação a serem implementadas.
- b) Instalar controle individual de temperatura por ambiente/sala.
- c) Instalar equipamentos de ventilação e exaustão onde necessários, como por exemplo, sanitários que não possuam ventilação natural, salas herméticas e climatizadas que não possuam renovação de ar naturalmente, para atendimento da Portaria nº 3523 de 28/08/1998 do Ministério da Saúde e Resolução RE nº 09 de 16/01/2003 da Anvisa.

6.10 INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E COBERTURA:

- a) Entregar o reservatório de água potável, limpo e sem vazamentos, com o sistema de bombas em perfeito estado de funcionamento, quando aplicável.
- b) Entregar a cobertura em perfeitas condições, sem quaisquer tipos de anomalias e sem infiltrações.
- c) Entregar o sistema de captação de águas pluviais, compreendido por calhas, condutores, grelhas, ralos em perfeitas condições de funcionamento.
- d) Entregar o prédio com as instalações hidráulicas e peças sanitárias em perfeitas condições, sem quaisquer tipos de anomalias e sem vazamentos.
- e) Instalar pia na copa dos Juízes, cozinha, no refeitório de funcionários, sala de lanche dos Juízes e fraldário, quando aplicável. Instalar tanque para área de serviço na Sala Limpadora / DML, quando aplicável.
- f) Prever pontos para filtros nas copas e pontos para bebedouro de pressão (ponto de água, ponto elétrico e ponto de esgoto) nas áreas comuns.
- g) Prever torneiras de lavagem nas áreas molhadas.
- h) Executar todas as instalações hidráulicas e as necessárias construções/demolições de forma a atender ao Plano de Ocupação do Tribunal de Justiça, se for o caso.
- i) Fornecer acessórios completos para todos os sanitários (assentos, espelhos, dispensers).
- j) Utilizar peças sanitárias (louças e metais) de baixo consumo.
- k) Instalar sistema que permita a medição individual (interna) de água dos setores não pertencentes ao Tribunal de Justiça, tais como: Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, Ministério Público – MP, Defensoria Pública – DP e Posto de Atendimento Bancário, quando aplicável.
- l) Retirar equipamentos no ambiente ocupado anteriormente pela cozinha, desinstalar a tubulação de gás do interior do prédio e desativar rede, quando aplicável.

6.11 INSTALAÇÕES DE SEGURANÇA E COMBATE A INCÊNDIO:

- a) Entregar o prédio com todas as instalações de segurança e combate a incêndio em perfeitas condições de uso, de acordo com as normas técnicas e conforme projetos aprovados no Corpo de Bombeiros e Prefeitura local, com vistas à obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, atualizado para o uso do Fórum.

6.12 ACESSIBILIDADE DO PRÉDIO:

- a) As obras devem contemplar a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida de acordo com o que está estabelecido na norma NBR 9050/2020 e demais legislações em vigor. Considerando, inclusive,

rebaixamento da calçada e demarcação de vaga para Pessoas com Deficiência (PcD) e pessoas idosas, instalação de piso tátil, adequações de sanitários e instalação de rampas de acesso, onde necessário.

6.13 ÁREA EXTERNA:

- a) A área externa ao prédio deverá ser protegida por muro ou grade de proteção em toda divisa do terreno com altura mínima de 2,30 m, inclusive para os muros com os terrenos adjacentes.
- b) Os pisos e pavimentações da área externa do prédio deverão ser entregues em perfeitas condições e apropriados para o uso, inclusive calçadas e guias pertencentes à testada do terreno.
- c) Prever a instalação de 4 (quatro) hastes para bandeiras, em tubo de ferro galvanizado a fogo de 2" de diâmetro no pé, com redução para 1 ½" no topo, com carretilhas, presilhas e cordas de polipropileno, acabamento lacônico escalonado, medindo 4,20 m de comprimento e flangeado com 4 parafusos (chumbados) de fixação, quando aplicável. Para locar o espaçamento entre os mastros considerar Bandeiras Oficiais com medidas de 2,56 m x 1,80 m.
- d) Por questões de segurança, prever abrigo para gás na área externa, em local aberto e com ventilação natural, construído com materiais incombustíveis, atendendo às normas vigentes, quando aplicável.

6.14 EQUIPAMENTOS E SISTEMAS PREDIAIS NECESSÁRIOS:

- a) Instalar elevadores para passageiros com as seguintes características, quando aplicável:

Comando microprocessado;

Equipamento totalmente adaptado às normas de acessibilidade;

Sensores ópticos eletrônicos na caixa do elevador;

Seletores eletrônicos digitais;

Sinalização para cabinas;

Colchetes;

Sinalização de posição no pavimento térreo;

Sensores infravermelhos;

Preparação para circuito interno de TV;

Preparação para alimentação de gerador;

Paradas em todos os pavimentos;

Motores de corrente alternada;

Variação de velocidade por variação de voltagem – VVVF.

- b) Instalar infraestrutura elétrica para portal detector de metais, quando aplicável.
- c) Instalar gerador para alimentação da iluminação de emergência, bombas e outros sistemas e equipamentos prediais cujo funcionamento seja imprescindível, caso haja exigência do Corpo de Bombeiros.
- d) Instalar automatização de portões, quando aplicável.

6.15 SINALIZAÇÃO VISUAL:

- a) Instalar placas de indicação nos ambientes de uso comum e dos equipamentos e sistemas prediais tais como (sanitários, casas de máquinas, halls, escadas etc.).
- b) Instalar comunicação visual.
- c) Instalar o letreiro de identificação do prédio, quando aplicável.

6.16 LIMPEZA FINAL:

- a) Providenciar, antes do recebimento definitivo pelo Locatário, a retirada de qualquer material ou entulho e a limpeza pós-obra.

6.17 MANUTENÇÃO:

- a) Os equipamentos e sistemas prediais existentes na edificação deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e funcionamento e com manutenção contratada (*junto a empresas especializadas para a realização de assistência técnica preventiva e corretiva, com as periodicidades de atendimento, conforme estabelecidos em Normas Técnicas e legislações pertinentes*) às expensas da proprietária, pelo período inicial de 12 (doze) meses a contar da entrega do imóvel e recebimento pelo Tribunal de Justiça.

6.18 DOCUMENTAÇÃO PARA RECEBIMENTO E OCUPAÇÃO DO PRÉDIO:

DOCUMENTOS / PROVIDÊNCIAS	RECEBIDO
1. Certificado de Conclusão da Edificação (Habite-se), emitido e aprovado para a ocupação prevista (Fórum), ou documento equivalente expedido pela Municipalidade.	
2. Projeto de Arquitetura e respectivos RRT e/ou ART e, quando aplicável, aprovado na Prefeitura, para a ocupação prevista (Fórum).	
3. Auto de Verificação de Segurança – AVS ou documento similar em seu prazo de validade para a ocupação prevista, quando aplicável.	
4. Projetos de segurança contra incêndio aprovado no Corpo de Bombeiros e Prefeitura, com respectivos RRT e/ou ART, para a ocupação prevista (Fórum), quando aplicável.	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

■ SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO

SAAB 1.6.1 – Serviço de Análise para Instalações, Locações e Cessões de Espaço

DOCUMENTOS / PROVIDÊNCIAS	RECEBIDO
5. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro – AVCB ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros – CLCB, em seu prazo de validade para a ocupação prevista. (Fórum)	
6. Certificado de abrangência do grupo gerador, acompanhado da respectiva ART e comprovante de recolhimento, quando aplicável.	
7. Cópias de contas comprovando as ligações com a rede pública – água / esgoto / energia elétrica / telefonia / gás.	
8. Cálculo de tráfego do(s) elevador(es) para a ocupação prevista, acompanhado da respectiva ART e comprovante de recolhimento, quando aplicável.	
9. Cópia do Termo de Entrega e Garantia do Elevador, quando aplicável.	
10. Alvará de funcionamento dos elevadores e placas de identificação da Prefeitura, quando aplicável.	
11. Contrato de Demanda de Energia Elétrica, quando aplicável.	
12. Certificado de limpeza e desinfecção do(s) reservatório(s) de água.	
13. Certificado de Controle de Pragas Urbanas.	
14. ART de execução da ancoragem para limpeza das fachadas, quando aplicável.	
15. Laudo técnico comprovando a capacidade máxima de carga accidental para todos os pavimentos, acompanhado dos respectivos ART e/ou RRT e comprovante de recolhimento ou Atestado do fabricante comprovando a capacidade máxima de carga accidental para todos os pavimentos, quando aplicável.	
16. Laudo atestando o funcionamento regular do sistema de proteção contra descargas atmosféricas - SPDA, assim como a execução nos ditames da norma, acompanhado de medições e da respectiva ART e comprovante de recolhimento, quando aplicável.	
17. Projeto de acessibilidade e respectivos ART e/ou RRT e, quando aplicável, aprovado na Prefeitura, para a ocupação prevista (Fórum).	
18. Certificado de Acessibilidade emitido pela Municipalidade, atestando que a edificação encontra-se totalmente adaptada às Normas de acessibilidade para pessoas com deficiência - PcD, ou documento equivalente, quando aplicável.	
19. Contratos de manutenção preventiva e corretiva de todos os sistemas e equipamentos instalados na edificação pelo período de 12 (doze) meses, a partir da data do recebimento definitivo do prédio.	
20. Projeto “as built” de todas as disciplinas e respectivos RRT e/ou ART e comprovantes de recolhimento, quando aplicável.	
21. Manual de Uso da Edificação com as instruções e práticas de manutenção, quando aplicável.	



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

■ SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E ABASTECIMENTO

SAAB 1.6.1 – Serviço de Análise para Instalações, Locações e Cessões de Espaço

DOCUMENTOS / PROVIDÊNCIAS	RECEBIDO
22. Documentação técnica (manuais de operação e manutenção, desenhos de montagem, projetos, especificações etc.) dos equipamentos e sistemas prediais existentes.	
23. Comprovação de que o terreno em que está/será edificada a construção não é polo de passivo ambiental. Essa comprovação deverá ocorrer mediante a apresentação de Certidão ou Declaração emitida pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental – CETESB, quando aplicável.	



ANEXO III

MODELO DE TERMO DE SOLICITAÇÃO DE CHAMAMENTO PÚBLICO

EDITAL nº 212/2026 - CHAMAMENTO PÚBLICO

(Nome), (qualificação completa), CNPJ/CPF, endereço completo, número do telefone, e-mail institucional, representada neste ato, pelo(a) Senhor(a) (nome completo), (nome do cargo), portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, vem manifestar seu interesse no CHAMAMENTO PÚBLICO, perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, de interessado(a)(s) para fins de locação de imóvel, na forma da Lei nº 8.245/91, no que couber, vez que pretende locar um imóvel com, no mínimo, XXXX m² e, no máximo, XXXX m², na cidade XXXXXXXX/SP, de forma a abrigar as instalações do Fórum da Comarca XXXXXX/ as X Varas XXXX e respectivos Ofícios Judiciais/Unidades Administrativas YYYYY, conforme disposições e condições estabelecidas no **edital**.

_____, _____ de _____ de _____
(Local)

[NOME]

Nome: [REPRESENTANTE LEGAL]

Cargo:

ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO UNIFICADA

Nº do Processo: 2026/027620

Chamamento Público – Edital nº 212/2026

[razão social], CNPJ nº [número do CNPJ], endereço [endereço completo], por seu/sua representante legal, [nome do(a) representante], CPF nº [número do CPF], para todos os fins legais estabelecidos para fins da presente licitação, declaro que a empresa:

- 1) atende em sua integralidade o disposto na Lei nº 10.097/2000. (*Lei do Aprendiz*).
- 2) atende aos requisitos de habilitação, sendo que o declarante responde pela veracidade das informações prestadas (*inc. I, art. 63, da Lei nº 14.133/2021*).
- 3) cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas (*inc. IV, art. 63, da Lei nº 14.133/2021*).
- 4) em suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas (§ 1º, art. 63, da Lei nº 14.133/2021).
- 5) estar enquadrada como:
☐ Microempresa (ME);
☐ Empresa de pequeno porte (EPP);
☐ sociedade cooperativa;
☐ Outras.
- 6) atende às normas relativas à saúde e segurança do trabalho, em virtude das disposições do parágrafo único, art. 117, da Constituição do Estado de São Paulo.
- 7) inexistente em seu quadro societário ou cônjuges, de parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, com membros ou juízes vinculados ao TJSP, ou servidor investido em cargo de direção e de assessoramento.

Local e data

Assinatura do Representante Legal

ANEXO V

TERMO DE CONFIDENCIALIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS

DO CONTRATO Nº _____/____

O presente TERMO DE CONFIDENCIALIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS rege a divulgação de informações entre a CONTRATADA, _____, estabelecida(o) a _____, Município _____, inscrita(o) no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ/MF sob nº _____, neste ato representada(o) por _____ ao final assinado, e o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO, com sede na Praça da Sé s/nº, Centro, São Paulo, SP, CEP 01018-010, inscrito no CNPJ/MF sob nº 51.174.001/0001-93, doravante denominado TJSP, neste ato, por seu representante legal ao final assinalado, o qual, a partir do reconhecimento deste ato, dá conhecimento e estabelece as regras de confidencialidade e de proteção de dados a serem observadas pelas partes:

1. A CONTRATADA DECLARA e compromete-se:
 - a) A cumprir rigorosamente as normas regulamentares sobre a utilização dos meios e infraestrutura, bem como as diretrizes estipuladas pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), mantendo a confidencialidade em relação a toda a documentação e à coleta de dados pessoais (sensíveis ou não) indispensáveis à prestação do serviço, se houver. Os dados assim coletados, bem como os dados pessoais sensíveis, somente poderão ser utilizados na execução dos serviços especificados nesta contratação, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 8º, § 1º e art. 11, incisos I e II, da LGPD, qual seja (especificar) _____ e, em hipótese alguma poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins. Não haverá a possibilidade de tratamento posterior de forma incompatível com essas finalidades (inciso I do art. 6º da LGPD), bem como serão consideradas nulas as autorizações genéricas (§ 4º do art. 8º da Lei nº 13.709, 2018). A CONTRATADA, nos termos do art. 7º, § 5º, da LGPD, obriga-se a obter o consentimento do(s) respectivo(s) titular(es), sempre que a disponibilização dos dados ao TJSP assim o requerer. Em se tratando de dados disponibilizados pelo TJSP à CONTRATADA, o Tribunal obterá o consentimento do(s) respectivo(s) titular(es), sempre que a lei assim o requerer, após solicitação da contratada;
 - b) A armazenar os dados obtidos em razão dessa contratação em um banco de dados seguro, mantido em território nacional, com transparente identificação do perfil dos credenciados, garantindo-se a rastreabilidade de cada transação e a franca apuração, a qualquer tempo, de desvios e falhas, vedado seu compartilhamento com terceiros;

- c) Não divulgar as informações obtidas nas atividades exercidas junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, exceto quando expressamente autorizada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP);
 - d) Não permitir que qualquer pessoa manuseie qualquer documento físico ou eletrônico que componha ou tenha resultado de atividades do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), exceto se devidamente autorizada;
 - e) Não explorar, em benefício próprio ou de terceiros, informações e documentos adquiridos através da participação em atividades do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP);
2. DECLARA AINDA CIÊNCIA de que:
- f) Qualquer divulgação oral ou eletrônica, que acompanhe a informação escrita, também será considerada Informação Confidencial. Se a informação for divulgada oral ou eletronicamente sem documentação escrita acompanhando, também será considerada Informação Confidencial, salvo manifestação expressa em contrário da Parte Divulgadora quando da divulgação;
 - g) Dará conhecimento formal aos seus empregados, representantes, prepostos, consultores ou qualquer terceiro que tenha conhecimento da presente contratação, das obrigações e condições acordadas neste item, bem como da Política de Privacidade do TJSP, cujos princípios deverão ser aplicados à coleta e tratamento dos dados pessoais (sensíveis ou não) de que trata a presente cláusula, responsabilizando-se por toda e qualquer operação realizada em desacordo com a Lei nº 13.709/2018 e/ou outros normativos que venham a entrar em vigor sobre proteção de dados;
 - h) As partes se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade, de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, inerentes ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais. Ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP), por sua vez, é reservada a prerrogativa de monitorar e auditar quaisquer atividades que envolvam dados ou informações cuja perda ou vazamento possa trazer graves implicações ao Tribunal de Justiça ou consequências administrativas, civis ou criminais aos responsáveis por sua violação, notadamente por meio do representante especialmente designado, a que se refere o art. 117 da Lei 14.133/2021 (Licitações e Contratos Administrativos);
 - i) Encerrada a vigência do contrato ou não havendo mais necessidade de utilização dos dados pessoais, sejam eles sensíveis ou não, a CONTRATADA providenciará seu descarte de forma segura, comunicando o TJSP;



- j) A CONTRATADA deverá comunicar ao TJSP, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência de qualquer incidente que implique violação ou risco de violação de dados pessoais sensíveis ou não, a fim de viabilizar a adoção das providências devidas;
- k) As partes se comprometem a adotar as melhores práticas de Proteção de Dados, conforme Lei nº 13.709/2018 e/ou outros normativos que venham a entrar em vigor sobre proteção de dados;
- l) O TJSP deverá, considerando os meios tecnológicos disponíveis e adequados às suas atividades, a natureza dos dados armazenados e os riscos a que estão expostos, adotar medidas físicas e lógicas, de caráter técnico e organizacional, a fim de prover a confidencialidade e a segurança de seus dados, evitar sua alteração, perda, subtração ou acesso não autorizado, bem como a violação da privacidade dos sujeitos titulares dos dados;
- m) O descumprimento das obrigações relacionadas à confidencialidade e à segurança de dados, de informações e sistemas, mediante ações ou omissões, intencionais ou acidentais, que impliquem perda, destruição, inserção, cópia, acesso ou alterações indevidas, independentemente do meio no qual estejam armazenados, em que trafeguem ou do ambiente em que estejam sendo processados, determinará a responsabilização, na forma da lei, de seus dirigentes e funcionários envolvidos, sem prejuízo das sanções estabelecidas, na presente contratação. Desse modo, as partes responderão administrativa e judicialmente, em caso de causarem danos patrimoniais, morais, individual ou coletivo, aos titulares de dados pessoais, em decorrência da inobservância da LGPD na execução contratual;
- n) O presente Acordo somente poderá ser alterado mediante consentimento mútuo e Aditamento por escrito, assinado por ambas as partes. As obrigações de confidencialidade contidas no presente TERMO DE CONFIDENCIALIDADE E PROTEÇÃO DE DADOS se perpetuarão por tempo indeterminado, independente do término da vigência do CONTRATO.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
(Assinado Digitalmente)

CONTRATADA
(Assinado Digitalmente)

ANEXO VI

(Regime Comum)

PROCESSO DIGITAL Nº **ANO/NÚMERO**

CONTRATO Nº 000.XXX/202X

Contrato de locação que entre si firmam o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO** e **(NOME(S) DO(S) INTERESSADO(S))**, relativo ao imóvel situado na **(Endereço Completo do Imóvel)**, destinado a abrigar as dependências do **Nomenclatura(s) da(s) unidade(s) ocupante(s)**, conforme prospecção de mercado realizada através do Chamamento Público nº **X** (Processo nº Ano/Número) e autorização no Processo nº Ano/Número, inexigível a licitação/ decorrente da licitação Ano Número, com fundamento no artigo 51/74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 que mutuamente aceitam e outorgam..

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, com sede na Praça da Sé, s/nº, inscrito no C.N.P.J./M.F. sob o nº 51.174.001/0001-93, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente, Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, ora denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e **(NOME(S) DO(S) INTERESSADO(S))**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade R.G nº **XXXX- SSP/SP** e do C.P.F. nº **XXXX**, ora denominado simplesmente **LOCADOR(A)** ou com sede na **Endereço Completo**, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob o nº **XX.XXX.XXX/000X-XX**, neste ato representada por seu(s) sócio(s), **Nome Completo**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade R.G nº **XXXX- SSP/SP** e do C.P.F. nº **XXXX** ora denominada simplesmente **LOCADOR(A)**;

CONSIDERANDO:

- Que o(a) **LOCADOR(A)** é senhor(a) e legítimo(a) possuidor(a), titular do domínio e da posse indireta do **IMÓVEL** situado na **Endereço Completo**, com área construída de **XXXX** m², registrado na matrícula nº **XXXX**, do **Xº** Oficial de Registro de Imóveis, **Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de XXXX – SP**;
- Que o(a) **LOCADOR(A)** deseja locar o imóvel nas condições pactuadas neste instrumento para o **LOCATÁRIO**, o qual, por sua vez, deseja nela prosseguir com o fim específico de abrigar **a(s) Nomenclatura(s) da(s) unidade(s) ocupante(s)**;
- Que o presente Contrato de Locação **não exige procedimento licitatório/decorre de procedimento licitatório**, conforme autorização no Processo nº Ano/Número, com fundamento nos artigos 51 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;

- Que as partes têm entre si, justo e contratado, sob as seguintes Cláusulas e condições, que mutuamente aceitam e outorgam:

I – DO OBJETO

O objeto do presente instrumento é a locação do imóvel situado na **(ENDEREÇO)**, destinado a abrigar as dependências do **(FÓRUM)**, conforme autorização constante no Processo nº **Ano/Número, inexigível a licitação/ decorrente da licitação Ano Número, com fundamento no artigo 51/74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, com as ulteriores alterações e na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991.

II – DAS OBRAS DE REFORMAS E ADAPTAÇÃO DO PRÉDIO

Os **LOCADORES** deverão realizar às suas exclusivas expensas todas as obras de reforma e adaptação no imóvel necessárias ao uso que se destina, em conformidade com o Anexo I - Premissas Construtivas e o Anexo II – Plano de ocupação, elaborados pelo **LOCATÁRIO**, que fazem parte do presente instrumento.

Parágrafo Primeiro: A conclusão das obras pelos **LOCADORES** e a assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) pelo **LOCATÁRIO**, previsto na Cláusula V, constituirão condição suspensiva do início do pagamento dos aluguéis.

Parágrafo Segundo: Por não se tratar de substancial reforma, o disposto no artigo 54-A, da Lei nº. 8.245/1991 não se aplicará ao presente contrato.

Parágrafo Terceiro: Os **LOCADORES** deverão entregar o imóvel com sistema de climatização instalado para todos os ambientes do prédio, exceto áreas molhadas e corredores, em conformidade com o item 6.9 do Anexo I - Premissas Construtivas e com o Anexo II – Plano de Ocupação, incluindo controle individual de temperatura por ambiente/sala e equipamentos de ventilação e exaustão onde necessários, tudo devidamente dimensionado, instalado e em perfeito funcionamento, sob pena de impedir o recebimento definitivo do prédio e ensejar a aplicação da multa prevista no Parágrafo Quarto da Cláusula III, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

III – DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

Os prazos para a execução dos serviços a serem seguidos pelos **LOCADORES** e pelo **LOCATÁRIO** encontram-se no cronograma estabelecido nas Premissas Construtivas (Anexo I), devendo o prédio ser entregue em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento.

Parágrafo Primeiro: Sempre que solicitado pelo **LOCATÁRIO**, os **LOCADORES** apresentarão relatório sobre o andamento dos processos de licenciamento nos órgãos públicos.

Parágrafo Segundo: Na impossibilidade de cumprimento do prazo estabelecido no caput desta Cláusula, os **LOCADORES** deverão solicitar ao **LOCATÁRIO** a sua dilação, por escrito, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias corridos do vencimento, acompanhada das razões ensejadoras do atraso e respectivos documentos comprobatórios, para avaliação, eventual aceite e formalização do respectivo termo aditivo, **não podendo referida prorrogação exceder a 90 (noventa) dias corridos**, salvo:

- a) se o descumprimento for decorrente de modificações no projeto pelo **LOCATÁRIO**, após a entrega das Premissas Construtivas (Anexo I) e/ou do Plano de Ocupação (Anexo II);
- b) se o atraso for decorrente de entraves na tramitação dos procedimentos de aprovação dos projetos pelos órgãos competentes, desde que não motivados por desídia dos **LOCADORES**, o que deverá ser comprovado; e,
- c) na hipótese de caso fortuito ou por força maior, ou, ainda, fato de terceiro.

Parágrafo Terceiro: Verificando-se quaisquer das hipóteses previstas nas alíneas acima referidas, novo prazo para a entrega do prédio ao **LOCATÁRIO** será fixado, de comum acordo entre as partes, mediante a formalização do termo aditivo.

Parágrafo Quarto: Exceto se configurada uma das hipóteses previstas nos itens “a”, “b” e “c” acima, a inobservância da obrigação prevista no “caput” e/ou no Parágrafo Segundo desta Cláusula, por culpa exclusiva dos **LOCADORES**, ensejará o pagamento em favor do **LOCATÁRIO** de multa diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, pelo período em que perdurar o inadimplemento, desde o vencimento do prazo previsto no caput desta Cláusula até a data de assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, sem prejuízo das sanções administrativas.

IV – DA FISCALIZAÇÃO

O **LOCATÁRIO** designará grupo de funcionários para, a qualquer tempo, vistoriar e acompanhar o desenvolvimento das obras, reservando-se o direito de solicitar o refazimento dos serviços, cuja execução esteja em desacordo com as normas ou com o projeto aprovado, nos termos da Premissas Construtivas (Anexo I) e do Plano de Ocupação (Anexo II).

Parágrafo Primeiro: Caso o **LOCATÁRIO** repute necessário o acompanhamento da vistoria por técnicos dos **LOCADORES**, deverá notificá-la com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

Parágrafo Segundo: Fica facultado aos **LOCADORES** credenciarem empresa de engenharia ou engenheiro contratado para atender, no

que for cabível, às reclamações e sugestões do **LOCATÁRIO**, mediante comunicação escrita, exclusivamente.

V – DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO PRÉDIO

OS **LOCADORES**, após a conclusão das obras descritas na **Fase 1** das Premissas Construtivas (Anexo I) e do Plano de Ocupação (Anexo II), deverão solicitar, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, a realização de vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio, mediante o envio dos documentos mencionados no referido Anexo.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** analisará os documentos enviados pelos **LOCADORES** e, inexistindo pendências, agendará a vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio.

Parágrafo Segundo: Após a constatação, mediante vistoria, do atendimento integral das Premissas Construtivas (Anexo I) e do Plano de Ocupação (Anexo II), o **LOCATÁRIO** procederá no prazo de até **30 (trinta) dias corridos**, a contar da solicitação acima referida, à assinatura do respectivo “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II), que faz parte integrante deste contrato.

Parágrafo Terceiro: Caso sejam detectadas irregularidades ou falhas na execução que não impeçam o recebimento definitivo do prédio, o **LOCATÁRIO** elaborará relatório escrito, exclusivo para esse fim, anotando-as como pendências no referido contrato, com as especificações detalhadas, devendo os **LOCADORES** regularizá-las em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura.

Parágrafo Quarto: Irregularidades ou falhas na execução que não impedem o recebimento definitivo do prédio consistem em pequenos reparos de acabamento, cuja execução não impede a ocupação nem importe em prejuízo do regular funcionamento das unidades a serem transferidas para o imóvel ora locado.

Parágrafo Quinto: No caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput* desta Cláusula, fica facultado ao **LOCATÁRIO** aplicar a multa prevista no Parágrafo Quarto da Cláusula III do presente instrumento, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

Parágrafo Sexto: Caso sejam detectadas irregularidades ou falhas na execução que impeçam o recebimento definitivo do prédio, será emitido pelo **LOCATÁRIO** “Termo de Notificação” (Anexo III), circunstanciado com as anotações expressas das pendências verificadas na vistoria, as quais deverão ser imediatamente regularizadas pelos **LOCADORES**, ficando sujeita à multa prevista no parágrafo quarto da Cláusula III deste contrato, pelo período em que perdurar o inadimplemento, devendo, ainda, ser providenciada a regularização daquelas consideradas não impeditivas ao recebimento definitivo do prédio, na forma e prazo referidos no Parágrafo Segundo desta Cláusula.

Parágrafo Sétimo: Entende-se por irregularidades ou falhas na execução que impedem o recebimento definitivo do prédio:

- a) aquelas não enquadradas no Parágrafo Terceiro desta Cláusula;
- b) a não adoção de qualquer das providências constantes das Premissas Construtivas (Anexo I) e do Plano de Ocupação (Anexo II); e
- c) a não apresentação de qualquer dos documentos previstos no item 6.18 das Premissas Construtivas (Anexo I) e do Plano de Ocupação (Anexo II).

Parágrafo Oitavo: Excepcionalmente, o **LOCATÁRIO** poderá atestar o recebimento definitivo do prédio caso não haja impedimento fático à ocupação do imóvel e caso seja apresentado pelos **LOCADORES** o comprovante (protocolo) das providências adotadas para obtenção de documento(s) exigido(s) pelo Poder Público.

VI – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de **126** (cento e vinte e seis) meses, sendo **06** (seis) meses para execução das obras pelos **LOCADORES**, nos termos da Cláusula V, *caput*, e **120** (cento e vinte) meses para a locação, contados a partir do recebimento definitivo do prédio, conforme o disposto nas Leis n. 14.133/21 e 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de vigência da locação inicial (somada ou não com suas posteriores prorrogações) alcançar prazo igual ou superior a 10 anos, tratando-se de **LOCADORES** pessoa física, casado(a) ou em união estável, será necessária a vênua conjugal, conforme disposto no artigo 3º da Lei nº 8.245/1991.

VII – DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula VI, o contrato poderá ser prorrogado mediante formalização de termo aditivo, salvo se até 180 (cento e oitenta) dias antes do término avençado ou de cada uma de suas prorrogações houver oposição pelos **LOCADORES**, por escrito, mediante notificação por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo Primeiro: A denúncia pelo **LOCATÁRIO** será regida pelo disposto na Cláusula XVII e a notificação aos **LOCADORES** ocorrerá por ofício numerado, assinado pelo (a) gestor(a) do presente Contrato.

Parágrafo Segundo: Em razão da vedação à Administração da contratação por prazo indeterminado, não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 56 da Lei nº 8.245/91, bem como não se admite a prorrogação de contrato vencido.

Parágrafo Terceiro: Findo o prazo constante da Cláusula VI sem a formalização do respectivo Termo Aditivo para prorrogação da vigência contratual, ficará vedada a incidência de reajuste nos termos do artigo 2º do Decreto estadual nº 40.177/95.

VIII – ALUGUEL

O valor mensal do aluguel convencionado entre as partes é de **R\$ XX.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)**.

IX – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel mensal será devido por mês vencido e pago no 10º (décimo) dia útil subsequente ao vencimento, por crédito em conta dos **LOCADORES** no Banco do Brasil S/A, observado o disposto na Cláusula XI deste contrato.

Parágrafo Primeiro: Os aluguéis serão devidos somente a partir da data de assinatura pelo **LOCATÁRIO** do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) previsto na Cláusula V.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de, ao final da locação, ser necessária a realização de obras pelo **LOCATÁRIO** para restituição do imóvel aos **LOCADORES** nas condições iniciais (salvo as hipóteses previstas na Cláusula XV), os aluguéis serão devidos somente até a data de disponibilização das chaves, condicionada à prévia realização de Vistoria de Devolução do Imóvel, independentemente da realização dos reparos necessários.

Parágrafo Terceiro: No caso de o pagamento dos aluguéis ocorrer após o vencimento, ressalvado o disposto na Cláusula XI, ficará sujeito à incidência de atualização moratória, com base na taxa de variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP, nos termos do artigo 74, da Lei Estadual nº 6.544/89, de 22 de novembro de 1989 e legislação aplicável, que deverá ser cobrada administrativamente.

Parágrafo Quarto: O atraso no pagamento dos aluguéis acarretará, ainda, a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês e calculados “*pro-rata-tempore*” desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

X – DO REAJUSTE

Decorridos 12 (doze) meses da data de assinatura pelo **LOCATÁRIO** do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, o aluguel mensal vigente à época poderá ser reajustado, anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC (FIPE) dos últimos 12 (doze) meses ou, se for extinto, por outro que o substitua, a critério da Administração, nos termos do Decreto Estadual nº 46.926/2002.

Parágrafo Primeiro: Se houver modificação legal do atual período de reajuste (anual), o aluguel passará a ser reajustado pelo novo período fixado na legislação superveniente, obedecidos os índices fixados neste contrato ou os índices determinados pela nova legislação, desde que aplicáveis à presente locação.

Parágrafo Segundo: O reajuste previsto no *caput* não será aplicado se houver variação acumulada negativa (deflação), permanecendo o aluguel mensal no último valor vigente.

XI – DA FACULDADE DO LOCATÁRIO

Conforme estabelece o Decreto nº 41.043/96, nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em razão da possibilidade de atraso na expedição das tabelas de distribuição do orçamento ou no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do **LOCATÁRIO**, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

XII – DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

Os impostos de qualquer natureza, taxas, emolumentos e as contribuições de melhoria, incidentes sobre o imóvel, bem como aquelas decorrentes da construção, reforma ou adaptação, que vierem a ser executadas pelos **LOCADORES**, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato, ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva dos **LOCADORES**.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO**, a partir da assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, obriga-se a pagar as despesas de consumo de água, esgoto e saneamento, energia elétrica, telefone e outras relativas às suas necessidades, bem como o pagamento da Taxa de Licenciamento, Instalação e Funcionamento dos elevadores instalados no prédio.

XIII – DAS OBRAS

O **LOCATÁRIO**, a partir da assinatura do presente contrato, poderá fazer, por sua conta, mediante autorização escrita dos **LOCADORES**, as modificações e as obras que julgar necessárias à suas atividades jurisdicionais ou administrativas, sem direito à retenção ou indenização por benfeitoria, as quais se incorporarão, imediatamente, ao prédio e passarão a pertencer ao patrimônio dos locadores.

Parágrafo Primeiro: As obras que não se agregam ao imóvel e nem interferem na sua estrutura, tais como divisórias e outras adaptações removíveis, não necessitarão de aprovação expressa dos **LOCADORES**.

Parágrafo Segundo: Excepcionalmente, o **LOCATÁRIO** poderá manifestar desinteresse em reaver as benfeitorias mencionadas no parágrafo anterior, hipótese em que os **LOCADORES** ficarão obrigados, a receber o prédio, ao final da locação, com as referidas adaptações, sem ônus.

XIV – DA SEGURANÇA DO PRÉDIO

Durante a vigência do contrato, tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo ao estado de servir ao uso a que se destina (como aquelas que interessem à estrutura integral do imóvel ou à reposição de suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio), correrá por conta exclusiva dos **LOCADORES**.

Parágrafo Primeiro: Será de exclusiva responsabilidade dos **LOCADORES** providenciarem, imediatamente após o vencimento do respectivo prazo de validade do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), as atualizações do referido documento no órgão competente.

Parágrafo Segundo: Caso seja verificada a ausência ou modificação de algum equipamento que componha o sistema de segurança, de forma a impedir os **LOCADORES** de procederem à atualização do AVCB prevista no Parágrafo Primeiro desta Cláusula, o **LOCATÁRIO** será notificado para regularizar tal pendência.

XV – DA CONSERVAÇÃO

Durante a vigência do presente contrato, o **LOCATÁRIO** deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação a fim de, quando finda a locação, restituí-lo aos **LOCADORES** no estado em que o recebeu, com exceção do seguinte:

- a) das modificações e as obras regularmente autorizadas pelos **LOCADORES**;
- b) do disposto nos Parágrafos da Cláusula XIII;
- c) dos equipamentos e sistemas mantidos pelos **LOCADORES**; ou
- d) das deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

XVI – DOS REPAROS NECESSÁRIOS

O **LOCATÁRIO** notificará os **LOCADORES**, por escrito, quanto à necessidade de execução das obras de segurança de sua responsabilidade previstas na Cláusula XIV e, se no prazo de 30 (trinta) dias corridos, os **LOCADORES** não tiverem tomado as providências cabíveis, o **LOCATÁRIO** mandará executar os serviços, descontando-se do aluguel, pela terça parte, até a solução do débito, o valor corrigido das despesas.

Parágrafo Único: Na hipótese de obras de caráter urgente, estas deverão ser imediatamente atendidas pelos **LOCADORES**, sob pena de execução dos serviços a mando do **LOCATÁRIO** e desconto do valor corrigido no aluguel, nos termos supra.

XVII – DA RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

A rescisão do Contrato pelo **LOCATÁRIO** poderá se dar na forma e com as consequências previstas nos artigos 137 a 139, da Lei Federal nº 14.133/21, em sua redação atual, sem prejuízo da aplicação das penalidades a que aludem os artigos 155 a 163 da mesma lei.

Parágrafo Primeiro: Nas demais hipóteses de interesse público, este contrato poderá ser rescindido pelo **LOCATÁRIO** a qualquer tempo, sem qualquer direito à indenização ou multa, mediante aviso expreso com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, ficarão, **LOCADORES** e **LOCATÁRIO**, desobrigados de todas as Cláusulas deste contrato, a partir da data de imissão provisória ou definitiva na posse, declarada administrativa ou judicialmente, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Parágrafo Terceiro: Considera-se finda a ocupação com a realização da vistoria e disponibilização das chaves aos **LOCADORES**, nos termos da Cláusula XVIII.

Parágrafo Quarto: Os **LOCADORES**, mediante assinatura de Termo de Rescisão, darão plena quitação em relação aos aluguéis vencidos e despesas de consumo, independentemente da realização dos reparos eventualmente necessários (nos termos da Cláusula XVIII adiante).

Parágrafo Quinto: Eventuais prejuízos comprovadamente ocorridos e apurados em laudo específico poderão ser ressarcidos aos **LOCADORES** nos termos do art. 149, da Lei nº 14.133/21 e do Decreto Estadual nº 40.177/1995, mediante concordância das partes em relação aos valores e assinatura do respectivo Termo de Quitação.

Parágrafo Sexto: Os **LOCADORES** são responsáveis pelo ressarcimento da integralidade dos danos causados ao **LOCATÁRIO**, sem prejuízo do disposto nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e art. 107 do Provimento nº 2.724/2023.

XVIII – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Desocupado o imóvel, o **LOCATÁRIO** notificará os **LOCADORES**, por escrito, facultando-lhe o acompanhamento dos trabalhos de colheita de elementos para produção do Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel, a ser agendada com antecedência mínima de 48hs (quarenta e oito horas).

Parágrafo Primeiro: Os **LOCADORES** poderão se fazer representar por profissional de sua confiança durante os trabalhos de produção do laudo, que terá plenos poderes para acompanhá-los, independente de autorização formal.

Parágrafo Segundo: O Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel também será integrado por foto e/ou filmagem, destinadas a registrar, de

modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e das benfeitorias quando do término da locação.

Parágrafo Terceiro: Emitido o Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel, os **LOCADORES** deverão assiná-lo no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, sob pena de incidência de multa diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

Parágrafo Quarto: A não assinatura do Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel pelos **LOCADORES** não impede a cessação do pagamento dos aluguéis na data da disponibilização das chaves.

Parágrafo Quinto: As chaves serão entregues pelo **LOCATÁRIO** aos **LOCADORES** no ato da vistoria. Na ausência dos **LOCADORES** durante a vistoria, as chaves serão colocadas à sua disposição no endereço indicado na **NOTIFICAÇÃO** prevista no *caput*, cessando de imediato a obrigação de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, bem como os deveres de guarda e conservação do imóvel, independentemente da necessidade de realização de obras.

XIX – DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

Durante o prazo previsto na Cláusula VI, não poderão os **LOCADORES** reaver o imóvel.

Parágrafo Primeiro: Os **LOCADORES** obrigam-se, ainda, no caso de venda do imóvel, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de as condições deste contrato e suas prorrogações serem, integralmente, respeitadas pelo novo proprietário. Para este fim, o **LOCATÁRIO** providenciará o registro do presente contrato e respectivos Termos Aditivos na matrícula correspondente do Oficial de Registro de Imóveis, na forma da lei, no prazo de até 30 (trinta) dias após suas respectivas formalizações.

Parágrafo Segundo: Os **LOCADORES** obrigam-se a manter, durante toda a vigência do contrato todas as condições iniciais, conforme previsto no art. 92, XVI, da Lei nº 14.133/21.

XX – DA MANUTENÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E SISTEMAS PREDIAIS

Todos os equipamentos e sistemas prediais instalados na edificação deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e funcionamento, devendo, os **LOCADORES**, providenciarem, às suas exclusivas expensas a assistência técnica preventiva e corretiva integral (incluindo substituição de peças), através de empresa especializada para manutenção, **pelo prazo de 12 (doze) meses**, a contar da data de assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II), pelo **LOCATÁRIO**. Após os 12 (doze) meses a que se refere esta Cláusula, competirá exclusivamente ao **LOCATÁRIO** a manutenção dos referidos equipamentos, através de contratação de empresa especializada, mediante procedimento licitatório.

Parágrafo Único: Caberá ao **LOCATÁRIO** o acionamento

direto das solicitações de assistência técnica junto às empresas contratadas pelos **LOCADORES** para os serviços previstos nesta Cláusula. Caso referidas empresas não atendam à demanda do **LOCATÁRIO**, este poderá acionar os **LOCADORES** para que sejam tomadas as providências cabíveis, podendo, a seu exclusivo critério, solicitar a outorga de procuração, pelos **LOCADORES** ao **LOCATÁRIO**, a fim de conferir maior agilidade na solução da questão.

XXI – DA REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Os **LOCADORES** deverão, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) pelo **LOCATÁRIO**, proceder à devida regularização da construção do imóvel no Oficial de Registro de Imóveis competente, devendo encaminhar ao **LOCATÁRIO** cópia simples da respectiva Certidão de Matrícula.

Parágrafo Único: O não cumprimento da obrigação estabelecida no “*caput*” desta Cláusula ensejará a aplicação de multa em favor do **LOCATÁRIO** de 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, por dia de atraso, exceto se comprovado que o atraso não se deu por desídia dos **LOCADORES**.

XXII – DO SEGURO DO IMÓVEL

A partir da assinatura deste contrato, o **LOCATÁRIO** obriga-se a segurar o imóvel ora locado, no qual os **LOCADORES** constarão como beneficiários.

XXIII – DO VALOR DO CONTRATO

Nos termos da Cláusula VIII, o valor total do presente contrato, por estimativa, será de **R\$ X.XXX.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXX) = (R\$ XX.XXX,XX x 120 meses)**, onerando a despesa nos subelementos 3.3.90.36.91 - Aluguéis de Imóveis - Pessoa Física.

XXIV – DO USO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Obriga-se o **LOCATÁRIO** a não transferir este contrato, nem sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia autorização, por escrito, dos **LOCADORES**, obrigando-se a tão somente usá-lo para os fins a que se destina.

Parágrafo Primeiro: Excetua-se ao *caput* dessa Cláusula o disposto na Resolução CNJ nº 652/2025, permitindo-se a destinação de espaços no imóvel ocupado à OAB, Ministério Público e Defensoria Pública, bem como a outros órgãos, desde que comprovado o interesse público e do serviço judiciário.

Parágrafo Segundo: Excetua-se ao *caput* dessa Cláusula a destinação, pelo **LOCATÁRIO**, de espaços no imóvel ocupado com a finalidade de instalação de lanchonetes (e congêneres), bem como agências e postos bancários,

em caráter gratuito ou oneroso, desde que comprovado o interesse público e do serviço judiciário.

XXV – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Para os fins da Lei Geral de Proteção de Dados, os **LOCADORES** declaram ter recebido e concordado com a Política de Privacidade e Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e que adere as ações determinadas no Termo de Confidencialidade e Proteção de Dados (Anexo IV), o qual passa a fazer parte integrante deste contrato.

XXVI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1) Os **LOCADORES**, sempre que solicitados pelo **LOCATÁRIO** para se manifestarem sobre consultas relacionadas à execução de serviços, obras, ou outras questões relativas ao imóvel, deverá atender à solicitação no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

2) O **LOCATÁRIO** renuncia ao direito de preferência previsto no artigo 27 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos), no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, devendo os **LOCADORES**, porém, observar disposto no Parágrafo primeiro, da Cláusula XIX, deste contrato.

3) Para atendimento da finalidade prevista nas Cláusulas VIII e IX deste instrumento, os **LOCADORES**, em razão do disposto no Decreto Estadual nº 52.205/2007, deverão providenciar o cadastramento junto ao SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.

4) Os sócios da **LOCADORA** (pessoa jurídica) ou o(a) **LOCADOR(A)** (pessoa física), sob as penas da lei, declaram que não possuem grau de parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau inclusive, com membros ou juízes vinculados ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ou com servidor investido em cargo de direção e de assessoramento, nos termos do art. 2º, V e VI, da Resolução CNJ nº 7/2005 (Anexo III).

Parágrafo único: Em caso de superveniente alteração da situação de fato ou jurídica dos **LOCADORES**, que viole o disposto no item 4, o **LOCATÁRIO** deverá ser notificado no prazo de 5 (cinco) dias corridos para deliberação acerca da viabilidade do prosseguimento ou rescisão contratual.

5) O **LOCATÁRIO** terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, para responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do inciso XI, artigo 92 da Lei 14.133/2021.

XXV – DO FORO

Para dirimir as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro da Comarca de São Paulo.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

NADA MAIS. Lido e achado conforme pelas partes, lavrou-se este contrato, assinados pelos ora contratantes, atendidas as formalidades legais.

São Paulo,

FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO

Presidente do Tribunal de Justiça
(assinado digitalmente)
Locatário

NOME DO(A) LOCADOR(A)

representada por **Nome(s) do(s) sócio(s) representante(s), se o caso**

Testemunhas:

Nome:

R.G.

(assinado digitalmente)

Nome:

R.G.

(assinado digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ANEXO VII

(Regime Built to Suit (Construção))

PROCESSO DIGITAL Nº **ANO/NÚMERO**

CONTRATO Nº 000.XXX/202X

Contrato de locação que entre si firmam o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO** e **NOME(S) DO(S) INTERESSADO(S)**, relativo ao imóvel a ser construído/substancialmente reformado no terreno situado na (**endereço do terreno ou área onde será erguido o futuro prédio**), destinado a abrigar as dependências das **Nomenclatura(s) da(s) unidade(s) ocupante(s)**, conforme prospecção de mercado realizada através do Chamamento Público nº **X** (Processo nº Ano/Número) e autorização no Processo nº Ano/Número, inexigível a licitação/ decorrente da licitação Ano Número, com fundamento no artigo 51/74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 que mutuamente aceitam e outorgam.

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, com sede na Praça da Sé, s/nº, inscrito no C.N.P.J./M.F. sob o nº 51.174.001/0001-93, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente, Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, portador da Cédula de Identidade R.G. nº **X.XXX.XXX-X** – SSP/SP e do C.P.F. nº **XXX.XXX.XXX-XX**, ora denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e **NOME(S) DO(S) INTERESSADO(S)**, com sede na **endereço da Empresa**, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob o nº **XX.XXX.XXX/XXXX-XX**, neste ato representada por seu(a)sócio(a), **Nome de quem assina pela empresa**, brasileiro(a), estado civil, profissão, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº **XX.XXX.XXX-X-SSP/SP** e inscrita no C.P.F./M.F. sob o nº **XXX.XXX.XXX-XX**, ora denominada simplesmente **LOCADOR(A)**;

CONSIDERANDO:

- Que o(a) **LOCADOR(A)** é senhor(a) e legítimo(a) possuidor(a), titular do domínio e da posse, completamente livre e desembaraçado de quaisquer encargos do bem descrito na Cláusula I deste instrumento;
- Que o(a) **LOCADOR(A)** se compromete neste ato, mediante as disposições estabelecidas neste instrumento, nas Premissas Construtivas (Anexo I) e no Plano de Ocupação (Anexo II), que integram o presente contrato, a **construir** no terreno descrito na Cláusula I deste instrumento, um imóvel **descrever tipo de prédio a ser construído, (alvenaria, concreto armado, etc.)**, com área construída

de, aproximadamente, **XXX.XX (valor por extenso)** metros quadrados, em atendimento ao Edital de chamamento;

- Que o(a) **LOCADOR(A)** deseja locar o imóvel nas condições pactuadas neste instrumento para o **LOCATÁRIO**, o qual por sua vez, deseja nele abrigar a **especificação da ocupação**;
- Que o presente Contrato de Locação **não exige procedimento licitatório/decorre de procedimento licitatório**, conforme autorização no Processo nº **Ano/Número**, com fundamento nos artigos 51 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- Que, nos termos dos arts. 89, 92, 104, 148 e 149 da Lei nº 14.133/21 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), na modalidade *built to suit* admite-se excepcionalmente, a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e, também, mediante procedimento licitatório, nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021;
- Que as partes têm entre si justo e contratado, sob as seguintes Cláusulas e condições, que mutuamente aceitam e outorgam:

I – DO OBJETO

O objeto do presente instrumento é a locação do imóvel situado na **(ENDEREÇO)**, destinado a abrigar as dependências do **(FÓRUM)**, conforme autorização constante no Processo nº **Ano/Número**, conforme prospecção de mercado realizada através do Chamamento Público nº **X (Processo nº Ano/Número)** e autorização no Processo nº **Ano/Número**, inexigível a licitação/decorrente da licitação **Ano Número**, com fundamento no artigo 51/74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991.

II – DA CONSTRUÇÃO

O(a) **LOCADOR(A)** deverá realizar, às suas expensas, em aproximadamente **XXXX,XX m²** do terreno descrito na matrícula referida no item “a” desta cláusula, a construção de prédio para a instalação **especificação da ocupação**, **(FAZER BREVE DESCRIÇÃO DO PRÉDIO A SER CONSTRUÍDO)** em conformidade com as Premissas Construtivas (Anexo I) e Plano de Ocupação (Anexo II), subscritos pelas partes contratantes, que fazem parte integrante deste contrato, e com o respectivo projeto que vier a ser aprovado pela Prefeitura de **Itaquaquecetuba**.

a) **TERRENO**, situado na **ENDEREÇO DO TERRENO, ÁREA, GLEBA, ETC..**, com aproximadamente **XXX,XX (valor por extenso)** metros quadrados, objeto da matrícula nº **XXX.XXX**, registrada no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de **Comarca**, encontrando-se cadastrado na

Prefeitura de **Município** como contribuinte nº
00.00.00.0000.00.000.

Parágrafo Primeiro: Caso ocorra a necessidade de modificação de projeto por iniciativa do(a) **LOCADOR(A)**, a solicitação, devidamente justificada, deverá ser encaminhada ao **LOCATÁRIO** juntamente com o croqui detalhado, indicando a localização dos serviços, memória de cálculo, unidade de fornecimento, bem como os materiais e mão de obra a serem utilizados, ficando a cargo do(a) **LOCADOR(A)** todas as despesas decorrentes de tal modificação, sem qualquer ônus ao **LOCATÁRIO**, independentemente da solução adotada e após a aprovação das partes.

Parágrafo Segundo: Caso o(a) **LOCADOR(A)** antecipe a execução de qualquer obra antes da aprovação dos projetos executivos, pelo **LOCATÁRIO**, e em sendo constatada a necessidade de refazimento parcial ou total dos serviços, o custo financeiro e a reparação serão de exclusiva responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)**

III - DA ESTRUTURA, DIMENSÃO E DEPENDÊNCIAS

O imóvel deverá ser construído em conformidade com as Premissas Construtivas (Anexo I) e Plano de Ocupação (Anexo II), que integram este contrato, devidamente adequado à instalação **especificação da ocupação, se houver estacionamento no projeto colocar o texto a seguir (área esta que engloba, além das dependências aqui referidas, um estacionamento com, aproximadamente, XXX (valor por extenso) vagas cobertas e XXX (valor por extenso) vagas descobertas, sem manobrista).**

Parágrafo Único: O(a) **LOCADOR(A)** deverá entregar o imóvel com sistema de climatização instalado para todos os ambientes do prédio, exceto áreas molhadas e corredores, em conformidade com o item 6.9 do Anexo I – Premissas Construtivas e com o Anexo II – Plano de Ocupação, incluindo controle individual de temperatura por ambiente/sala e equipamentos de ventilação e exaustão onde necessários, tudo devidamente dimensionado, instalado e em perfeito funcionamento, sob pena de impedir o recebimento definitivo do prédio e ensejar a aplicação da multa prevista no Parágrafo Terceiro da Cláusula V, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

IV - DA ÁREA CONSTRUÍDA

Se o(a) **LOCADOR(A)** e o **LOCATÁRIO**, após a conclusão do projeto, devidamente aprovado pela Prefeitura de Comarca, verificarem divergência entre a metragem convencionada neste instrumento e a efetivamente construída, procederão, excepcionalmente, à respectiva retificação, mediante

termo aditivo firmado entre as partes contratantes, de forma a adequar o valor do aluguel mensal constante da Cláusula X à área efetivamente locada, sempre de acordo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, limitando-se tal acréscimo a até 5% da metragem convencionada, analogamente ao disposto no art. 500 da Lei nº 10.406/2002 e nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991.

V – DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA, ADAPTAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO

Os prazos para a execução dos serviços a serem seguidos pelo(a) **LOCADOR(A)** e pelo **LOCATÁRIO** encontram-se no cronograma estabelecido nas Premissas Construtivas (Anexo I), devendo o prédio ser entregue em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento.

Sempre que solicitado pelo **LOCATÁRIO**, o(a) **LOCADOR(A)** apresentará relatório sobre o andamento dos processos de licenciamento nos órgãos públicos.

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCADOR(A)** na impossibilidade de cumprimento do prazo estabelecido no “*caput*” desta cláusula deverá solicitar a sua dilação, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, devidamente acompanhada das razões ensejadoras do atraso, para avaliação e eventual aceite deste, **não podendo referido prazo exceder a 90 (noventa) dias**, salvo:

- a) se o descumprimento decorrer de modificações no projeto pelo **LOCATÁRIO**, após a entrega do Plano de Ocupação (Anexo II) e/ou das Premissas Construtivas (Anexo I);
- b) se o atraso for decorrente de entraves na tramitação dos procedimentos de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, desde que não motivado por falta de providências por parte do(a) **LOCADOR(A)** em tempo oportuno, o qual deverá estar expressamente comprovado; e,
- c) ocorrência de caso fortuito ou por força maior, ou, ainda, por fato de terceiro que não motivado por desídia do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Segundo: Em havendo quaisquer das hipóteses previstas nas alíneas acima referidas, novo prazo para a entrega do prédio ao **LOCATÁRIO** será fixado, de comum acordo entre as partes, mediante a formalização do termo aditivo.

Parágrafo Terceiro: A inobservância da obrigação

prevista no “*caput*” e/ou no parágrafo primeiro desta cláusula, por culpa exclusiva do(a) **LOCADOR(A)**, permitirá ao **LOCATÁRIO** aplicar multa diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, pelo período em que perdurar o inadimplemento, a qual incidirá até o recebimento definitivo das obras de construção do prédio, ficando excetuada tal aplicação se ocorrer qualquer das hipóteses elencadas nas alíneas descritas no parágrafo primeiro desta cláusula.

Parágrafo Quarto: Por se tratar de substancial reforma, o disposto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991 aplicar-se-á ao presente contrato.

VI - DA FISCALIZAÇÃO

O **LOCATÁRIO** designará grupo de funcionários para, a qualquer tempo, vistoriar e acompanhar o desenvolvimento das obras, sempre que entender necessário, reservando-se o direito de solicitar o refazimento dos serviços, cuja execução for considerada em desacordo com as normas e com o projeto aprovado.

Parágrafo Primeiro: Caso o **LOCATÁRIO** repute necessário o acompanhamento da vistoria por técnicos do(a) **LOCADOR(A)**, deverá notificá-lo(a) com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

Parágrafo Segundo: Fica facultado ao(à) **LOCADOR(A)** credenciar empresa de engenharia ou engenheiro contratado para atender, no que for cabível, às reclamações e sugestões do **LOCATÁRIO**, mediante comunicação escrita, exclusivamente.

VII – DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO PRÉDIO

O(a) **LOCADOR(A)**, após a conclusão das obras descritas na **Fase 1** das Premissas Construtivas (Anexo I), deverá solicitar, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, a realização de vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio, mediante o envio dos documentos mencionados no referido Anexo.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** analisará os documentos enviados pelo(a) **LOCADOR(A)** e, inexistindo pendências, agendará a vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio.

Parágrafo Segundo: Uma vez realizada a vistoria pelo **LOCATÁRIO** e constatado o atendimento integral das Premissas Construtivas (Anexo I), procederá no prazo de até **30 (trinta) dias corridos**, a contar da solicitação acima referida, à assinatura do respectivo “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II), que faz parte integrante deste contrato.

Parágrafo Terceiro: Caso sejam detectadas irregularidades

ou falhas na execução que não impeçam o recebimento definitivo do prédio, serão elas anotadas pelo **LOCATÁRIO** como pendências no referido contrato, em relatório elaborado exclusivamente para esse fim, com as especificações detalhadas, devendo o(a) **LOCADOR(A)** regularizá-las em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura.

Parágrafo Quarto: Pendências que não impedem o recebimento definitivo do prédio consistem em pequenos reparos de acabamento, cuja execução não impeça a ocupação nem importe em prejuízo do regular funcionamento das unidades a serem transferidas para o imóvel ora locado.

Parágrafo Quinto: No caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput* desta cláusula, fica facultado ao **LOCATÁRIO** aplicar a multa prevista no Parágrafo Terceiro da Cláusula V do presente instrumento.

Parágrafo Sexto: Em havendo pendências que impeçam o recebimento definitivo do prédio, será emitido pelo **LOCATÁRIO** “Termo de Notificação” (Anexo III), circunstanciado com as anotações expressas das pendências verificadas na vistoria, as quais deverão ser imediatamente regularizadas pelo(a) **LOCADOR(A)**, ficando sujeita à multa prevista no Parágrafo Terceiro da Cláusula V deste contrato, pelo período em que perdurar o inadimplemento, devendo, ainda, ser providenciada a regularização daquelas consideradas não impeditivas ao recebimento definitivo do prédio, na forma e prazo referidos no Parágrafo Segundo desta cláusula.

Parágrafo Sétimo: Entende-se por pendências que impedem o recebimento definitivo do prédio:

- a) aquelas não enquadradas no Parágrafo Terceiro desta cláusula;
- b) a não adoção de qualquer das providências constantes das Premissas Construtivas (Anexo I); e
- c) a não apresentação de qualquer dos documentos previstos no item 6.18 das Premissas Construtivas (Anexo I).

Parágrafo Oitavo: Excepcionalmente, o **LOCATÁRIO** poderá atestar o recebimento definitivo do prédio caso não haja impedimento fático à ocupação do imóvel e caso seja apresentado pelo(a) **LOCADOR(A)** o comprovante (protocolo) das providências adotadas para obtenção de documento(s) exigido (s) pelo Poder Público.

VIII – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de **126** (cento e vinte e seis) meses, sendo **06** (seis) meses para execução das obras pelo(a)

LOCADOR(A), nos termos da Cláusula V, *caput*, e **120** (cento e vinte) meses para a locação, contados a partir do recebimento definitivo do prédio, conforme o disposto nas Leis n. 14.133/21 e 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Tratando-se de **LOCADOR(A)** pessoa física, na hipótese da vigência da locação inicial somada ou não com suas posteriores prorrogações alcançar prazo igual ou superior a 10 (dez) anos, será necessária a vênua conjugal, conforme disposto no artigo 3º da Lei nº 8.245/1991.

IX – DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula VIII, o contrato poderá ser prorrogado mediante formalização de termo aditivo, salvo se até 180 (cento e oitenta) dias antes do término avençado ou de cada uma de suas prorrogações houver oposição pelo(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, mediante notificação por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo Primeiro: A denúncia pelo **LOCATÁRIO** será regida pelo disposto na Cláusula XIX e a notificação ao(à) **LOCADOR(A)** ocorrerá por ofício numerado, assinado pelo (a) gestor(a) do presente Contrato.

Parágrafo Segundo: Em razão da vedação à Administração da contratação por prazo indeterminado, não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 56 da Lei nº 8.245/91, bem como não se admite a prorrogação de contrato vencido.

Parágrafo Terceiro: Findo o prazo constante da Cláusula VIII sem a formalização do respectivo Termo Aditivo para prorrogação da vigência contratual, ficará vedada a incidência de reajuste nos termos do artigo 2º do Decreto estadual nº 40.177/95.

X – ALUGUEL

O valor mensal do aluguel convencionado entre as partes é de **R\$ XXXX (XXXX)**.

XI – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel mensal será devido por mês vencido e pago no 10º (décimo) dia útil subsequente ao vencimento, por crédito em conta do(a) **LOCADOR(A)** no Banco do Brasil S/A, observado o disposto na Cláusula XIII deste contrato.

Parágrafo Primeiro: Os aluguéis serão devidos somente a partir da data de assinatura pelo **LOCATÁRIO** do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) previsto na Cláusula VII.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de, ao final da locação,

ser necessária a realização de obras pelo **LOCATÁRIO** para restituição do imóvel ao(à) **LOCADOR(A)** nas condições iniciais (salvo as hipóteses previstas na Cláusula XVII), os aluguéis serão devidos somente até a data de disponibilização das chaves, condicionada à prévia realização de Vistoria de Devolução do Imóvel, independentemente da realização dos reparos necessários.

Parágrafo Terceiro: No caso de o pagamento dos aluguéis ocorrer após o vencimento, ressalvado o disposto na Cláusula XIII, ficará sujeito à incidência de atualização monetária, com base na taxa de variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP, nos termos do artigo 74, da Lei Estadual nº 6.544/89, de 22 de novembro de 1989 e legislação aplicável, que deverá ser cobrada administrativamente.

Parágrafo Quarto: O atraso no pagamento dos aluguéis acarretará, ainda, a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês e calculados “*pro-rata-tempore*” desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

XII – DO REAJUSTE

Decorridos 12 (doze) meses da data de assinatura pelo **LOCATÁRIO** do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, o aluguel mensal vigente à época poderá ser reajustado, anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC (FIPE) dos últimos 12 (doze) meses ou, se for extinto, por outro que o substitua, a critério da Administração, nos termos do Decreto Estadual nº 46.926/2002.

Parágrafo Único: Se houver modificação legal do atual período de reajuste (anual), o aluguel passará a ser reajustado pelo novo período fixado na legislação superveniente, obedecidos os índices fixados neste contrato ou os índices determinados pela nova legislação, desde que aplicáveis à presente locação.

XIII – DA FACULDADE DO LOCATÁRIO

Conforme estabelece o Decreto nº 41.043/96, nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em razão da possibilidade de atraso na expedição das tabelas de distribuição do orçamento ou no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do **LOCATÁRIO**, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

XIV – DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

Os impostos de qualquer natureza, taxas, emolumentos e as

contribuições de melhoria, incidentes sobre o imóvel, bem como aquelas decorrentes da construção, reforma ou adaptação, que vierem a ser executadas pelo(a) **LOCADOR(A)**, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato, ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO**, a partir da assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, obriga-se a pagar as despesas de consumo de água, esgoto e saneamento, energia elétrica, telefone e outras relativas às suas necessidades, bem como o pagamento da Taxa de Licenciamento, Instalação e Funcionamento dos elevadores instalados no prédio.

XV – DAS OBRAS

O **LOCATÁRIO**, a partir da assinatura do presente contrato, poderá fazer, por sua conta, mediante autorização escrita do(a) **LOCADOR(A)**, as modificações e as obras que julgar necessárias à suas atividades jurisdicionais ou administrativas, sem direito à retenção ou indenização por benfeitoria, as quais se incorporarão, imediatamente, ao prédio e passarão a pertencer ao patrimônio do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro: As obras que não se agregam ao imóvel e nem interferem na sua estrutura, tais como divisórias e outras adaptações removíveis, não necessitarão de aprovação expressa do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Segundo: Excepcionalmente, o **LOCATÁRIO** poderá manifestar desinteresse em reaver as benfeitorias mencionadas no parágrafo anterior, hipótese em que o(a) **LOCADOR(A)** ficará obrigada, ao final da locação a receber o prédio com as referidas adaptações, sem ônus.

XVI – DA SEGURANÇA DO PRÉDIO

Durante a vigência do contrato, tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo ao estado de servir ao uso a que se destina (como aquelas que interessem à estrutura integral do imóvel ou à reposição de suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio), correrá por conta exclusiva do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro: Será de exclusiva responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)** providenciar, imediatamente após o vencimento do respectivo prazo de validade do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), as atualizações do referido documento no órgão competente.

Parágrafo Segundo: Caso seja verificada a ausência ou modificação de algum equipamento que componha o sistema de segurança, de

forma a impedir o(a) **LOCADOR(A)** de proceder à atualização do AVCB prevista no Parágrafo Primeiro desta cláusula, o **LOCATÁRIO** será notificado para regularizar tal pendência.

XVII – DA CONSERVAÇÃO

Durante a vigência do presente contrato, o **LOCATÁRIO** deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação a fim de, quando finda a locação, restituí-lo ao(à) **LOCADOR(A)** no estado em que orecebeu, com exceção do seguinte:

- a) das modificações e as obras regularmente autorizadas pelo(a) **LOCADOR(A)**;
- b) do disposto nos Parágrafos da Cláusula XV;
- c) dos equipamentos e sistemas mantidos pelo(a) **LOCADOR(A)**; ou
- d) das deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

XVIII – DOS REPAROS NECESSÁRIOS

O **LOCATÁRIO** notificará o(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, quanto à necessidade de execução das obras de segurança de sua responsabilidade previstas na Cláusula XVI e, se no prazo de 30 (trinta) dias corridos, o(a) **LOCADOR(A)** não tiver tomado as providências cabíveis, o **LOCATÁRIO** mandará executar os serviços, descontando-se do aluguel, pela terça parte, até a solução do débito, o valor corrigido das despesas.

Parágrafo Único: Na hipótese de obras de caráter urgente, estas deverão ser imediatamente atendidas pelo(a) **LOCADOR(A)**, sob pena de execução dos serviços a mando do **LOCATÁRIO** e desconto do valor corrigido no aluguel, nos termos supra.

XIX – DA RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

A rescisão do Contrato pelo **LOCATÁRIO** poderá se dar na forma e com as consequências previstas nos artigos 137 a 139, da Lei Federal nº 14.133/21, em sua redação atual, sem prejuízo da aplicação das penalidades a que aludem os artigos 155 a 163 da mesma lei.

Parágrafo Primeiro: Nas demais hipóteses de interesse público, este contrato poderá ser rescindido pelo **LOCATÁRIO** a qualquer tempo, sem qualquer direito à indenização ou multa, mediante aviso expresse com

antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos, observado o disposto no Parágrafo Sétimo.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, ficarão, **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO**, desobrigados de todas as cláusulas deste contrato, a partir da data de emissão provisória ou definitiva na posse, declarada administrativa ou judicialmente, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Parágrafo Terceiro: Considera-se finda a ocupação com a realização da vistoria e disponibilização das chaves ao(à) **LOCADOR(A)**, nos termos da Cláusula XX.

Parágrafo Quarto: O(a) **LOCADOR(A)**, mediante assinatura de Termo de Rescisão, dará plena quitação em relação aos aluguéis vencidos e despesas de consumo, independentemente da realização dos reparos eventualmente necessários (nos termos da Cláusula XX).

Parágrafo Quinto: Eventuais prejuízos comprovadamente ocorridos e apurados em laudo específico poderão ser ressarcidos ao(à) **LOCADOR(A)** nos termos do art. 149, da Lei nº 14.133/21 e do Decreto Estadual nº 40.177/1995, mediante concordância das partes em relação aos valores e assinatura do respectivo Termo de Quitação.

Parágrafo Sexto: O(a) **LOCADOR(A)** é responsável pelo ressarcimento da integralidade dos danos causados ao **LOCATÁRIO**, sem prejuízo do disposto nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e art. 107 do Provimento nº 2.724/2023.

Parágrafo Sétimo: O **LOCATÁRIO** não poderá rescindir o contrato antes de decorridos 60 (sessenta) meses, contados do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, sob pena de pagamento de multa ao(à) **LOCADOR(A)** correspondente a 30% do valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final do contrato, salvo se a Fazenda do Estado adquirir ou construir imóvel a abrigar o órgão e unidades que ocupam o prédio locado, ou, ainda, se sobrevirem razões de interesse público decorrente de fato superveniente, devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta.

XX – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Desocupado o imóvel o **LOCATÁRIO** notificará o(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, facultando-lhe o acompanhamento dos trabalhos de colheita de elementos para produção do Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel, a ser agendada com antecedência mínima de 48hs (quarenta e oito horas).

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCADOR(A)** poderá se fazer representar por profissional de sua confiança durante os trabalhos de produção do laudo, que terá plenos poderes para acompanhá-los, independente de autorização formal.

Parágrafo Segundo: o Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel também será integrado por foto e/ou filmagem, destinadas a registrar, de modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e das benfeitorias quando do término da locação.

Parágrafo Terceiro: Após a emissão do Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel, o(a) **LOCADOR(A)** deverá assiná-lo no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, sob pena de incidência de multa diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

Parágrafo Quarto: A não assinatura do Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel pelo(a) **LOCADOR(A)** não impede a cessação do pagamento dos aluguéis na data da disponibilização das chaves.

Parágrafo Quinto: As chaves serão entregues pelo **LOCATÁRIO** ao(à) **LOCADOR(A)** no ato da vistoria. Na ausência do(a) **LOCADOR(A)** durante a vistoria, as chaves serão colocadas à sua disposição no endereço indicado na **NOTIFICAÇÃO** prevista no *caput*, cessando de imediato a obrigação de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, bem como os deveres de guarda e conservação do imóvel, independentemente da necessidade de realização de obras.

XXI – DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

Durante o prazo previsto na Cláusula VIII, não poderá o(a) **LOCADOR(A)** reaver o imóvel.

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCADOR(A)** obriga-se, ainda, no caso de venda do imóvel, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de as condições deste contrato e suas prorrogações serem, integralmente, respeitadas pelo novo proprietário. Para este fim, o **LOCATÁRIO** providenciará o registro do presente contrato e respectivos Termos Aditivos na matrícula correspondente do Oficial de Registro de Imóveis, na forma da lei, no prazo de até 30 (trinta) dias após suas respectivas formalizações.

Parágrafo Segundo: O(a) **LOCADOR(A)** obriga-se a manter, durante toda a vigência do contrato todas as condições iniciais, conforme previsto no art. 92, XVI, da Lei nº 14.133/21.

XXII - DA MANUTENÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E SISTEMAS PREDIAIS

Todos os equipamentos e sistemas prediais instalados na edificação deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e funcionamento, devendo, o(a) **LOCADOR(A)**, providenciar às suas exclusivas expensas a assistência técnica preventiva e corretiva integral (incluindo substituição de peças), através de empresa especializada para manutenção, **pelo prazo de 12 (doze) meses**, a contar da data de assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II), pelo **LOCATÁRIO**. Após os 12 (doze) meses a que se refere esta cláusula, competirá exclusivamente ao **LOCATÁRIO** a manutenção dos referidos equipamentos, através de contratação de empresa especializada, mediante procedimento licitatório.

Parágrafo Único: Caberá ao **LOCATÁRIO** o acionamento direto das solicitações de assistência técnica junto às empresas contratadas pelo(a) **LOCADOR(A)** para os serviços previstos nesta cláusula. Caso referidas empresas não atendam à demanda do **LOCATÁRIO**, este poderá acionar o(a) **LOCADOR(A)** para que sejam tomadas as providências cabíveis, podendo, a seu exclusivo critério, solicitar a outorga de procuração, pelo(a) **LOCADOR(A)** ao **LOCATÁRIO**, a fim de conferir maior agilidade na solução da questão.

XXIII – DA REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

O(a) **LOCADOR(A)** deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) pelo **LOCATÁRIO**, proceder à devida regularização da construção do imóvel no Oficial de Registro de Imóveis competente, devendo encaminhar ao **LOCATÁRIO** cópia simples da respectiva Certidão de Matrícula.

Parágrafo Único: O não cumprimento da obrigação estabelecida no “caput” desta cláusula ensejará a aplicação de multa em favor do **LOCATÁRIO** de 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, por dia de atraso, exceto se comprovado que o atraso não se deu por desídia do(a) **LOCADOR(A)**.

XXIV – DO SEGURO DO IMÓVEL

A partir da assinatura deste contrato, o **LOCATÁRIO** obriga-se a segurar o imóvel ora locado, no qual o(a) **LOCADOR(A)** constará como beneficiária.

XXV – DO VALOR DO CONTRATO

Nos termos da Cláusula X, o valor total do presente contrato, por estimativa, será de **R\$ X.XXX.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXX) = (R\$**

XX.XXX,XX x 120 meses), onerando a despesa nos subelementos 3.3.90.36.91 - Aluguéis de Imóveis - Pessoa Física.

XXVI – DO USO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Obriga-se o **LOCATÁRIO** a não transferir este contrato, nem sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia autorização, por escrito, do(a) **LOCADOR(A)**, obrigando-se a tão somente usá-lo para os fins a que se destina.

Parágrafo Primeiro: Excetua-se ao *caput* dessa cláusula o disposto na Resolução CNJ nº 652/2025, permitindo-se a destinação de espaços no imóvel ocupado à OAB, Ministério Público e Defensoria Pública, bem como a outros órgãos, desde que comprovado o interesse público e do serviço judiciário.

Parágrafo Segundo: Excetua-se ao *caput* dessa cláusula a destinação, pelo **LOCATÁRIO**, de espaços no imóvel ocupado com a finalidade de instalação de lanchonetes (e congêneres), bem como agências e postos bancários, em caráter gratuito ou oneroso, desde que comprovado o interesse público e do serviço judiciário.

XXVII – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Para os fins da Lei Geral de Proteção de Dados, a **CONTRATADA**, declara ter recebido e concordado com a Política de Privacidade e Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e que adere as ações determinadas no Termo de Confidencialidade e Proteção de Dados (Anexo IV), o qual passa a fazer parte integrante deste contrato.

XXVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1) O(A) **LOCADOR(A)**, sempre que solicitado(a) pelo **LOCATÁRIO** para se manifestar sobre consultas relacionadas à execução de serviços, obras, ou outras questões relativas ao imóvel, deverá atender à solicitação no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

2) O **LOCATÁRIO** renuncia ao direito de preferência previsto no artigo 27 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos), no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, devendo o(a) **LOCADOR(A)**, porém, observar disposto no Parágrafo primeiro, da Cláusula XXI, deste contrato.

3) Para atendimento da finalidade prevista nas Cláusulas X e XI deste instrumento, o(a) **LOCADOR(A)**, em razão do disposto no Decreto Estadual nº 52.205/2007, deverá providenciar o cadastramento junto ao SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.

4) Os sócios da **LOCADORA** (pessoa jurídica) ou o(a) **LOCADOR(A)** (pessoa física), sob as penas da lei, declaram que não possuem

grau de parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau inclusive, com membros ou juízes vinculados ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ou com servidor investido em cargo de direção e de assessoramento, nos termos do art. 2º, V e VI, da Resolução CNJ nº 7/2005 (Anexo III).

Parágrafo único: Em caso de superveniente alteração da situação de fato ou jurídica do(a) **LOCADOR(A)** que viole o disposto no item 4, o **LOCATÁRIO** deverá ser notificado no prazo de 5 (cinco) dias corridos para deliberação acerca da viabilidade do prosseguimento ou rescisão contratual.

5) O LOCATÁRIO terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, para responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do inciso XI, artigo 92 da Lei 14.133/2021.

XXIX – DO FORO

Para dirimir as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro da Comarca de São Paulo.

NADA MAIS. Lido e achado conforme pelas partes, lavrou-se este contrato, assinado pelos ora contratantes, atendidas as formalidades legais.

São Paulo,

FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO
Presidente do Tribunal de Justiça
(assinado digitalmente)

NOME DO(A) LOCADOR(A)
representada por **Nome(s) do(s) sócio(s) representante(s), se o caso**

Testemunhas:

Nome:
R.G.:
(assinado digitalmente)

Nome:
R.G.:
(assinado digitalmente)

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
ANEXO VIII

(Regime Built to Suit (Reforma ou Ampliação))

PROCESSO DIGITAL Nº **Ano/Número**

CONTRATO Nº 000.XXX/202X

Contrato de locação que entre si firmam o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO** e **(NOME(S) DO(S) INTERESSADO(S))**, relativo ao(s) imóvel(is) situado(s) na **(Endereço Completo do Imóvel)**, destinado a abrigar as dependências das **Nomenclatura(s) da(s) unidade(s) ocupante(s)**, conforme prospecção de mercado realizada através do Chamamento Público nº **X** (Processo nº Ano/Número) e autorização no Processo nº Ano/Número, inexigível a licitação/ decorrente da licitação Ano Número, com fundamento no artigo 51/74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 que mutuamente aceitam e outorgam.

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, com sede na Praça da Sé, s/nº, inscrito no C.N.P.J./M.F. sob o nº 51.174.001/0001-93, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente, Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA** portador da Cédula de Identidade R.G. nº 4.167.601 – SSP/SP e do C.P.F. nº 052.312.558-58, ora denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e **(NOME(S) DO(S) INTERESSADO(S))**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade R.G nº XXXX– SSP/SP e do C.P.F. nº XXXX, ora denominado simplesmente **LOCADOR(A)** ou com sede na **Endereço Completo**, inscrita no C.N.P.J./M.F. sob o nº **XX.XXX.XXX/000X-XX**, neste ato representada por seu(s) sócio(s), **Nome Completo**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade R.G nº XXXX– SSP/SP e do C.P.F. nº XXXX ora denominada simplesmente **LOCADOR(A)**;

CONSIDERANDO:

- Que o(a) **LOCADOR(A)** é senhor(a) e legítimo(a) possuidor(a), titular do domínio e da posse indireta do **IMÓVEL** situado na **Endereço Completo**, com área construída de **XXXX** m², registrado na matrícula nº **XXXX**, do **Xº** Oficial de Registro de Imóveis, **Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de XXXX – SP**;
- Que o(a) **LOCADOR(A)** se compromete neste ato, mediante as disposições estabelecidas neste instrumento, nas Premissas Construtivas (Anexo I) e no Plano de Ocupação (Anexo II), que integram o presente contrato, a **promover obras de reforma, ampliação ou adaptação** descritas na Cláusula II deste instrumento, **perfazendo área construída de, aproximadamente, XXX.XX (valor por extenso) metros quadrados**, em atendimento ao Edital de chamamento;

- Que o(a) **LOCADOR(A)** deseja locar o imóvel nas condições pactuadas neste instrumento para o **LOCATÁRIO**, o qual por sua vez, deseja nele abrigar a **especificação da ocupação**;
- Que o presente Contrato de Locação **não exige procedimento licitatório/decorre de procedimento licitatório**, conforme autorização no Processo nº **Ano/Número**, **com fundamento nos artigos 51 e 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**;
- Que, nos termos dos arts. 89, 92, 104, 148 e 149 da Lei nº 14.133/21 c/c o art. 54-A da Lei nº 8.245/1991 (incluído pela Lei nº 12.744, de 19 de dezembro de 2012), na modalidade *built to suit* admite-se excepcionalmente, a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 e, também, mediante procedimento licitatório, nos termos do art. 51 da Lei nº 14.133/2021;
- Que as partes têm entre si justo e contratado, sob as seguintes Cláusulas e condições, que mutuamente aceitam e outorgam:

I – DO OBJETO

O objeto do presente instrumento é a locação do imóvel situado na **(ENDEREÇO)**, destinado a abrigar as dependências do **(FÓRUM)**, conforme autorização constante no Processo nº **Ano/Número**, conforme prospecção de mercado realizada através do Chamamento Público nº **X (Processo nº Ano/Número)** e autorização no Processo nº **Ano/Número**, **inexigível a licitação/decorrente da licitação Ano Número, com fundamento no artigo 51/74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021** e na Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1.991.

II – DA REFORMA, AMPLIAÇÃO E ADAPTAÇÃO DO PRÉDIO

O(A) **LOCADOR(A)** deverá realizar às suas exclusivas expensas todas as obras de reforma, ampliação e adaptação no imóvel necessárias ao uso a que se destina, em conformidade com o Anexo I – Premissas Construtivas e o Anexo II – Plano de ocupação, elaborados pelo **LOCATÁRIO**, que fazem parte do presente instrumento.

Parágrafo Primeiro: Caso ocorra a necessidade de modificação de projeto por iniciativa do(a) **LOCADOR(A)**, a solicitação, devidamente justificada, deverá ser encaminhada ao **LOCATÁRIO** juntamente com o croqui detalhado, indicando a localização dos serviços, memória de cálculo, unidade de fornecimento, bem como os materiais e mão de obra a serem utilizados, ficando a cargo do(a) **LOCADOR(A)** todas as despesas decorrentes de tal modificação, sem qualquer ônus ao **LOCATÁRIO**, independentemente da solução adotada e após a aprovação das partes.

Parágrafo Segundo: Caso o(a) **LOCADOR(A)** antecipe a execução de qualquer obra antes da aprovação dos projetos executivos, pelo **LOCATÁRIO**, e em sendo constatada a necessidade de refazimento parcial ou total dos serviços, o custo financeiro e a reparação serão de exclusiva responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Terceiro: A conclusão das obras pelo(a) **LOCADOR(A)** e a assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) pelo **LOCATÁRIO**, previsto na Cláusula VII, constituirão condição suspensiva do início do pagamento dos aluguéis.

Parágrafo Quarto: Por se tratar de substancial reforma, ampliação e adaptação, aplicar-se-á o disposto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991 ao presente contrato.

III - DA ESTRUTURA, DIMENSÃO E DEPENDÊNCIAS

O imóvel deverá ser construído/ampliado em conformidade com as Premissas Construtivas (Anexo I) e Plano de Ocupação (Anexo II), que integram este contrato, devidamente adequado à instalação **especificação da ocupação, se houver estacionamento no projeto colocar o texto a seguir (área esta que engloba, além das dependências aqui referidas, um estacionamento com, aproximadamente, XXX (valor por extenso) vagas cobertas e XXX (valor por extenso) vagas descobertas, sem manobrista).**

Parágrafo Único: O(a) **LOCADOR(A)** deverá entregar o imóvel com sistema de climatização instalado para todos os ambientes do prédio, exceto áreas molhadas e corredores, em conformidade com o item 6.9 do Anexo I – Premissas Construtivas e com o Anexo II – Plano de Ocupação, incluindo controle individual de temperatura por ambiente/sala e equipamentos de ventilação e exaustão onde necessários, tudo devidamente dimensionado, instalado e em perfeito funcionamento, sob pena de impedir o recebimento definitivo do prédio e ensejar a aplicação da multa prevista no Parágrafo Terceiro da Cláusula V, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

IV - DA ÁREA CONSTRUÍDA/AMPLIADA

Se o(a) **LOCADOR(A)** e o **LOCATÁRIO**, após a conclusão do projeto, devidamente aprovado pela Prefeitura de Comarca, verificarem divergência entre a metragem convencionada neste instrumento e a efetivamente construída/amplificada, procederão, excepcionalmente, à respectiva retificação, mediante termo aditivo firmado entre as partes contratantes, de forma a adequar o valor do aluguel mensal constante da Cláusula X à área efetivamente locada, sempre de acordo com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, limitando-se tal acréscimo a até 5% da metragem convencionada, analogamente ao disposto no art. 500 da Lei nº 10.406/2002 e nos termos do art. 54-A da Lei nº 8.245/1991.

V – DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE REFORMA, ADAPTAÇÃO E CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO

Os prazos para a execução dos serviços a serem seguidos pelo(a) **LOCADOR(A)** e pelo **LOCATÁRIO** encontram-se no cronograma estabelecido nas Premissas Construtivas (Anexo I), devendo o prédio ser entregue

em até 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da assinatura do presente instrumento.

Sempre que solicitado pelo **LOCATÁRIO**, o(a) **LOCADOR(A)** apresentará relatório sobre o andamento dos processos de licenciamento nos órgãos públicos.

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCADOR(A)** na impossibilidade de cumprimento do prazo estabelecido no “*caput*” desta cláusula deverá solicitar a sua dilação, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, devidamente acompanhada das razões ensejadoras do atraso, para avaliação e eventual aceite deste, **não podendo referido prazo exceder a 90 (noventa) dias**, salvo:

- a) se o descumprimento decorrer de modificações no projeto pelo **LOCATÁRIO**, após a entrega do Plano de Ocupação (Anexo II) e/ou das Premissas Construtivas (Anexo I);
- b) se o atraso for decorrente de entraves na tramitação dos procedimentos de aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, desde que não motivado por falta de providências por parte do(a) **LOCADOR(A)** em tempo oportuno, o qual deverá estar expressamente comprovado; e,
- c) ocorrência de caso fortuito ou por força maior, ou, ainda, por fato de terceiro que não motivado por desídia do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Segundo: Em havendo quaisquer das hipóteses previstas nas alíneas acima referidas, novo prazo para a entrega do prédio ao **LOCATÁRIO** será fixado, de comum acordo entre as partes, mediante a formalização do termo aditivo.

Parágrafo Terceiro: A inobservância da obrigação prevista no “*caput*” e/ou no parágrafo primeiro desta cláusula, por culpa exclusiva do(a) **LOCADOR(A)**, permitirá ao **LOCATÁRIO** aplicar multa diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, pelo período em que perdurar o inadimplemento, a qual incidirá até o recebimento definitivo das obras de construção do prédio, ficando excetuada tal aplicação se ocorrer qualquer das hipóteses elencadas nas alíneas descritas no parágrafo primeiro desta cláusula.

Parágrafo Quarto: Por se tratar de substancial reforma, o disposto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991 aplicar-se-á ao presente contrato.

VI - DA FISCALIZAÇÃO

O **LOCATÁRIO** designará grupo de funcionários para, a qualquer tempo, vistoriar e acompanhar o desenvolvimento das obras, sempre que entender necessário, reservando-se o direito de solicitar o refazimento dos serviços, cuja execução for considerada em desacordo com as normas e com o projeto aprovado.

Parágrafo Primeiro: Caso o **LOCATÁRIO** repute necessário o acompanhamento da vistoria por técnicos do(a) **LOCADOR(A)**, deverá notificá-lo(a) com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

Parágrafo Segundo: Fica facultado ao(à) **LOCADOR(A)** credenciar empresa de engenharia ou engenheiro contratado para atender, no que for cabível, às reclamações e sugestões do **LOCATÁRIO**, mediante comunicação escrita, exclusivamente.

VII – DA CONCLUSÃO DAS OBRAS E DO RECEBIMENTO DEFINITIVO DO PRÉDIO

O(a) **LOCADOR(A)**, após a conclusão das obras descritas na **Fase 1** das Premissas Construtivas (Anexo I), deverá solicitar, por escrito, ao **LOCATÁRIO**, a realização de vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio, mediante o envio dos documentos mencionados no referido Anexo.

Parágrafo Primeiro: O **LOCATÁRIO** analisará os documentos enviados pelo(a) **LOCADOR(A)** e, inexistindo pendências, agendará a vistoria para eventual recebimento definitivo do prédio.

Parágrafo Segundo: Uma vez realizada a vistoria pelo **LOCATÁRIO** e constatado o atendimento integral das Premissas Construtivas (Anexo I), procederá no prazo de até **30 (trinta) dias corridos**, a contar da solicitação acima referida, à assinatura do respectivo “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II), que faz parte integrante deste contrato.

Parágrafo Terceiro: Caso sejam detectadas irregularidades ou falhas na execução que não impeçam o recebimento definitivo do prédio, serão elas anotadas pelo **LOCATÁRIO** como pendências no referido contrato, em relatório elaborado exclusivamente para esse fim, com as especificações detalhadas, devendo o(a) **LOCADOR(A)** regularizá-las em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data da sua lavratura.

Parágrafo Quarto: Pendências que não impedem o recebimento definitivo do prédio consistem em pequenos reparos de acabamento, cuja execução não impeça a ocupação nem importe em prejuízo do regular funcionamento das unidades a serem transferidas para o imóvel ora locado.

Parágrafo Quinto: No caso de descumprimento da obrigação prevista no *caput* desta cláusula, fica facultado ao **LOCATÁRIO** aplicar a multa prevista no Parágrafo Terceiro da Cláusula V do presente instrumento.

Parágrafo Sexto: Em havendo pendências que impeçam o recebimento definitivo do prédio, será emitido pelo **LOCATÁRIO** “Termo de Notificação” (Anexo III), circunstanciado com as anotações expressas das pendências verificadas na vistoria, as quais deverão ser imediatamente regularizadas pelo(a) **LOCADOR(A)**, ficando sujeita à multa prevista no Parágrafo Terceiro da Cláusula V deste contrato, pelo período em que perdurar o inadimplemento, devendo, ainda, ser providenciada a regularização daquelas consideradas não impeditivas ao recebimento definitivo do prédio, na forma e prazo referidos no Parágrafo Segundo desta cláusula.

Parágrafo Sétimo: Entende-se por pendências que impedem o recebimento definitivo do prédio:

- a) aquelas não enquadradas no Parágrafo Terceiro desta cláusula;
- b) a não adoção de qualquer das providências constantes das Premissas Construtivas (Anexo I); e
- c) a não apresentação de qualquer dos documentos previstos no item 6.18 das Premissas Construtivas (Anexo I).

Parágrafo Oitavo: Excepcionalmente, o **LOCATÁRIO** poderá atestar o recebimento definitivo do prédio caso não haja impedimento fático à ocupação do imóvel e caso seja apresentado pelo(a) **LOCADOR(A)** o comprovante (protocolo) das providências adotadas para obtenção de documento(s) exigido (s) pelo Poder Público.

VIII – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do presente contrato será de **126** (cento e vinte e seis) meses, sendo **06** (seis) meses para execução das obras pelo(a) **LOCADOR(A)**, nos termos da Cláusula V, *caput*, e **120** (cento e vinte) meses para a locação, contados a partir do recebimento definitivo do prédio, conforme o disposto nas Leis n. 14.133/21 e 8.245/91.

Parágrafo Primeiro: Tratando-se de **LOCADOR(A)** pessoa física, na hipótese da vigência da locação inicial somada ou não com suas posteriores prorrogações alcançar prazo igual ou superior a 10 (dez) anos, será necessária a vênua conjugal, conforme disposto no artigo 3º da Lei nº 8.245/1991.

IX – DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula VIII, o contrato poderá

ser prorrogado mediante formalização de termo aditivo, salvo se até 180 (cento e oitenta) dias antes do término avençado ou de cada uma de suas prorrogações houver oposição pelo(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, mediante notificação por intermédio do Oficial de Registro de Títulos e Documentos.

Parágrafo Primeiro: A denúncia pelo **LOCATÁRIO** será regida pelo disposto na Cláusula XIX e a notificação ao(à) **LOCADOR(A)** ocorrerá por ofício numerado, assinado pelo (a) gestor(a) do presente Contrato.

Parágrafo Segundo: Em razão da vedação à Administração da contratação por prazo indeterminado, não se aplica o disposto no parágrafo único do art. 56 da Lei nº 8.245/91, bem como não se admite a prorrogação de contrato vencido.

Parágrafo Terceiro: Findo o prazo constante da Cláusula VIII sem a formalização do respectivo Termo Aditivo para prorrogação da vigência contratual, ficará vedada a incidência de reajuste nos termos do artigo 2º do Decreto estadual nº 40.177/95.

X – ALUGUEL

O valor mensal do aluguel convencionado entre as partes é de R\$ **XXXX (XXXX)**.

XI – DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel mensal será devido por mês vencido e pago no 10º (décimo) dia útil subsequente ao vencimento, por crédito em conta do(a) **LOCADOR(A)** no Banco do Brasil S/A, observado o disposto na Cláusula XIII deste contrato.

Parágrafo Primeiro: Os aluguéis serão devidos somente a partir da data de assinatura pelo **LOCATÁRIO** do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) previsto na Cláusula VII.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de, ao final da locação, ser necessária a realização de obras pelo **LOCATÁRIO** para restituição do imóvel ao(à) **LOCADOR(A)** nas condições iniciais (salvo as hipóteses previstas na Cláusula XVII), os aluguéis serão devidos somente até a data de disponibilização das chaves, condicionada à prévia realização de Vistoria de Devolução do Imóvel, independentemente da realização dos reparos necessários.

Parágrafo Terceiro: No caso de o pagamento dos aluguéis ocorrer após o vencimento, ressalvado o disposto na Cláusula XIII, ficará sujeito à incidência de atualização monetária, com base na taxa de variação da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo - UFESP, nos termos do artigo 74, da Lei Estadual

nº 6.544/89, de 22 de novembro de 1989 e legislação aplicável, que deverá ser cobrada administrativamente.

Parágrafo Quarto: O atraso no pagamento dos aluguéis acarretará, ainda, a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês e calculados “*pro-rata-tempore*” desde a data do inadimplemento até o efetivo pagamento.

XII – DO REAJUSTE

Decorridos 12 (doze) meses da data de assinatura pelo **LOCATÁRIO** do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, o aluguel mensal vigente à época poderá ser reajustado, anualmente, pela variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC (FIPE) dos últimos 12 (doze) meses ou, se for extinto, por outro que o substitua, a critério da Administração, nos termos do Decreto Estadual nº 46.926/2002.

Parágrafo Único: Se houver modificação legal do atual período de reajuste (anual), o aluguel passará a ser reajustado pelo novo período fixado na legislação superveniente, obedecidos os índices fixados neste contrato ou os índices determinados pela nova legislação, desde que aplicáveis à presente locação.

XIII – DA FACULDADE DO LOCATÁRIO

Conforme estabelece o Decreto nº 41.043/96, nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em razão da possibilidade de atraso na expedição das tabelas de distribuição do orçamento ou no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora do **LOCATÁRIO**, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos durante o 3º (terceiro) mês.

XIV – DOS IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES DE MELHORIA

Os impostos de qualquer natureza, taxas, emolumentos e as contribuições de melhoria, incidentes sobre o imóvel, bem como aquelas decorrentes da construção, reforma ou adaptação, que vierem a ser executadas pelo(a) **LOCADOR(A)**, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato, ou de suas prorrogações, correrão por conta exclusiva do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Único: O **LOCATÁRIO**, a partir da assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio”, obriga-se a pagar as despesas de consumo de água, esgoto e saneamento, energia elétrica, telefone e outras relativas às suas necessidades, bem como o pagamento da Taxa de

Licenciamento, Instalação e Funcionamento dos elevadores instalados no prédio.

XV – DAS OBRAS

O **LOCATÁRIO**, a partir da assinatura do presente contrato, poderá fazer, por sua conta, mediante autorização escrita do(a) **LOCADOR(A)**, as modificações e as obras que julgar necessárias à suas atividades jurisdicionais ou administrativas, sem direito à retenção ou indenização por benfeitoria, as quais se incorporarão, imediatamente, ao prédio e passarão a pertencer ao patrimônio do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro: As obras que não se agregam ao imóvel e nem interferem na sua estrutura, tais como divisórias e outras adaptações removíveis, não necessitarão de aprovação expressa do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Segundo: Excepcionalmente, o **LOCATÁRIO** poderá manifestar desinteresse em reaver as benfeitorias mencionadas no parágrafo anterior, hipótese em que o(a) **LOCADOR(A)** ficará obrigada, ao final da locação a receber o prédio com as referidas adaptações, sem ônus.

XVI – DA SEGURANÇA DO PRÉDIO

Durante a vigência do contrato, tudo quanto constituir obras de segurança e higiene do imóvel, para conservá-lo ao estado de servir ao uso a que se destina (como aquelas que interessem à estrutura integral do imóvel ou à reposição de suas condições de habitabilidade, empenas, poços de aeração e iluminação, esquadrias externas, instalação de equipamentos de segurança e de incêndio), correrá por conta exclusiva do(a) **LOCADOR(A)**.

Parágrafo Primeiro: Será de exclusiva responsabilidade do(a) **LOCADOR(A)** providenciar, imediatamente após o vencimento do respectivo prazo de validade do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), as atualizações do referido documento no órgão competente.

Parágrafo Segundo: Caso seja verificada a ausência ou modificação de algum equipamento que componha o sistema de segurança, de forma a impedir o(a) **LOCADOR(A)** de proceder à atualização do AVCB prevista no Parágrafo Primeiro desta cláusula, o **LOCATÁRIO** será notificado para regularizar tal pendência.

XVII – DA CONSERVAÇÃO

Durante a vigência do presente contrato, o **LOCATÁRIO** deverá manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação a fim de, quando finda a locação, restituí-lo ao(à) **LOCADOR(A)** no estado em que o

recebeu, com exceção do seguinte:

- a) das modificações e as obras regularmente autorizadas pelo(a) **LOCADOR(A)**;
- b) do disposto nos Parágrafos da Cláusula XV;
- c) dos equipamentos e sistemas mantidos pelo(a) **LOCADOR(A)**; ou
- d) das deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel.

XVIII – DOS REPAROS NECESSÁRIOS

O **LOCATÁRIO** notificará o(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, quanto à necessidade de execução das obras de segurança de sua responsabilidade previstas na Cláusula XVI e, se no prazo de 30 (trinta) dias corridos, o(a) **LOCADOR(A)** não tiver tomado as providências cabíveis, o **LOCATÁRIO** mandará executar os serviços, descontando-se do aluguel, pela terça parte, até a solução do débito, o valor corrigido das despesas.

Parágrafo Único: Na hipótese de obras de caráter urgente, estas deverão ser imediatamente atendidas pelo(a) **LOCADOR(A)**, sob pena de execução dos serviços a mando do **LOCATÁRIO** e desconto do valor corrigido no aluguel, nos termos supra.

XIX – DA RESCISÃO PELO LOCATÁRIO

A rescisão do Contrato pelo **LOCATÁRIO** poderá se dar na forma e com as consequências previstas nos artigos 137 a 139, da Lei Federal nº 14.133/21, em sua redação atual, sem prejuízo da aplicação das penalidades a que aludem os artigos 155 a 163 da mesma lei.

Parágrafo Primeiro: Nas demais hipóteses de interesse público, este contrato poderá ser rescindido pelo **LOCATÁRIO** a qualquer tempo, sem qualquer direito à indenização ou multa, mediante aviso expresso com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos, observado o disposto no Parágrafo Sétimo.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, ficarão, **LOCADOR(A)** e **LOCATÁRIO**, desobrigados de todas as cláusulas deste contrato, a partir da data de emissão provisória ou definitiva na posse, declarada administrativa ou judicialmente, nos termos do Decreto-Lei nº 3.365/1941.

Parágrafo Terceiro: Considera-se finda a ocupação com a

realização da vistoria e disponibilização das chaves ao(à) **LOCADOR(A)**, nos termos da Cláusula XX.

Parágrafo Quarto: O(a) **LOCADOR(A)**, mediante assinatura de Termo de Rescisão, dará plena quitação em relação aos aluguéis vencidos e despesas de consumo, independentemente da realização dos reparos eventualmente necessários (nos termos da Cláusula XX).

Parágrafo Quinto: Eventuais prejuízos comprovadamente ocorridos e apurados em laudo específico poderão ser ressarcidos ao(à) **LOCADOR(A)** nos termos do art. 149, da Lei nº 14.133/21 e do Decreto Estadual nº 40.177/1995, mediante concordância das partes em relação aos valores e assinatura do respectivo Termo de Quitação.

Parágrafo Sexto: O(a) **LOCADOR(A)** é responsável pelo ressarcimento da integralidade dos danos causados ao **LOCATÁRIO**, sem prejuízo do disposto nos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021 e art. 107 do Provimento nº 2.724/2023.

Parágrafo Sétimo: O **LOCATÁRIO** não poderá rescindir o contrato antes de decorridos 60 (sessenta) meses, contados do Termo de Recebimento Definitivo do imóvel, sob pena de pagamento de multa ao(à) **LOCADOR(A)** correspondente a 30% do valor total dos aluguéis que se venceriam entre a rescisão e o final do contrato, salvo se a Fazenda do Estado adquirir ou construir imóvel a abrigar o órgão e unidades que ocupam o prédio locado, ou, ainda, se sobrevirem razões de interesse público decorrente de fato superveniente, devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta.

XX – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Desocupado o imóvel o **LOCATÁRIO** notificará o(a) **LOCADOR(A)**, por escrito, facultando-lhe o acompanhamento dos trabalhos de colheita de elementos para produção do Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel, a ser agendada com antecedência mínima de 48hs (quarenta e oito horas).

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCADOR(A)** poderá se fazer representar por profissional de sua confiança durante os trabalhos de produção do laudo, que terá plenos poderes para acompanhá-los, independente de autorização formal.

Parágrafo Segundo: o Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel também será integrado por foto e/ou filmagem, destinadas a registrar, de modo o mais fiel possível, o estado do imóvel e das benfeitorias quando do término da locação.

Parágrafo Terceiro: Após a emissão do Laudo de Vistoria de

Devolução do Imóvel, o(a) **LOCADOR(A)** deverá assiná-lo no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, sob pena de incidência de multa diária equivalente a 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, pelo período em que perdurar o inadimplemento.

Parágrafo Quarto: A não assinatura do Laudo de Vistoria de Devolução do Imóvel pelo(a) **LOCADOR(A)** não impede a cessação do pagamento dos aluguéis na data da disponibilização das chaves.

Parágrafo Quinto: As chaves serão entregues pelo **LOCATÁRIO** ao(a) **LOCADOR(A)** no ato da vistoria. Na ausência do(a) **LOCADOR(A)** durante a vistoria, as chaves serão colocadas à sua disposição no endereço indicado na **NOTIFICAÇÃO** prevista no *caput*, cessando de imediato a obrigação de pagamento dos aluguéis e encargos da locação, bem como os deveres de guarda e conservação do imóvel, independentemente da necessidade de realização de obras.

XXI – DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

Durante o prazo previsto na Cláusula VIII, não poderá o(a) **LOCADOR(A)** reaver o imóvel.

Parágrafo Primeiro: O(a) **LOCADOR(A)** obriga-se, ainda, no caso de venda do imóvel, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de as condições deste contrato e suas prorrogações serem, integralmente, respeitadas pelo novo proprietário. Para este fim, o **LOCATÁRIO** providenciará o registro do presente contrato e respectivos Termos Aditivos na matrícula correspondente do Oficial de Registro de Imóveis, na forma da lei, no prazo de até 30 (trinta) dias após suas respectivas formalizações.

Parágrafo Segundo: O(a) **LOCADOR(A)** obriga-se a manter, durante toda a vigência do contrato todas as condições iniciais, conforme previsto no art. 92, XVI, da Lei nº 14.133/21.

XXII – DA MANUTENÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E SISTEMAS PREDIAIS

Todos os equipamentos e sistemas prediais instalados na edificação deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e funcionamento, devendo, o(a) **LOCADOR(A)**, providenciar às suas exclusivas expensas a assistência técnica preventiva e corretiva integral (incluindo substituição de peças), através de empresa especializada para manutenção, **pelo prazo de 12 (doze) meses**, a contar da data de assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II), pelo **LOCATÁRIO**. Após os 12 (doze)

meses a que se refere esta cláusula, competirá exclusivamente ao **LOCATÁRIO** a manutenção dos referidos equipamentos, através de contratação de empresa especializada, mediante procedimento licitatório.

Parágrafo Único: Caberá ao **LOCATÁRIO** o acionamento direto das solicitações de assistência técnica junto às empresas contratadas pelo(a) **LOCADOR(A)** para os serviços previstos nesta cláusula. Caso referidas empresas não atendam à demanda do **LOCATÁRIO**, este poderá acionar o(a) **LOCADOR(A)** para que sejam tomadas as providências cabíveis, podendo, a seu exclusivo critério, solicitar a outorga de procuração, pelo(a) **LOCADOR(A)** ao **LOCATÁRIO**, a fim de conferir maior agilidade na solução da questão.

XXIII – DA REGULARIZAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

O(a) **LOCADOR(A)** deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de assinatura do “Termo de Recebimento Definitivo do Prédio” (Anexo II) pelo **LOCATÁRIO**, proceder à devida regularização da construção do imóvel no Oficial de Registro de Imóveis competente, devendo encaminhar ao **LOCATÁRIO** cópia simples da respectiva Certidão de Matrícula.

Parágrafo Único: O não cumprimento da obrigação estabelecida no “*caput*” desta cláusula ensejará a aplicação de multa em favor do **LOCATÁRIO** de 1/30 (um trinta avos) do valor mensal da locação, por dia de atraso, exceto se comprovado que o atraso não se deu por desídia do(a) **LOCADOR(A)**.

XXIV – DO SEGURO DO IMÓVEL

A partir da assinatura deste contrato, o **LOCATÁRIO** obriga-se a segurar o imóvel ora locado, no qual o(a) **LOCADOR(A)** constará como beneficiária.

XXV – DO VALOR DO CONTRATO

Nos termos da Cláusula X, o valor total do presente contrato, por estimativa, será de **R\$ X.XXX.XXX,XX (XXXXXXXXXXXXXXXXX) = (R\$ XX.XXX,XX x 120 meses)**, onerando a despesa nos subelementos 3.3.90.36.91 - Aluguéis de Imóveis - Pessoa Física.

XXVI – DO USO E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Obriga-se o **LOCATÁRIO** a não transferir este contrato, nem sublocar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia autorização, por escrito, do(a) **LOCADOR(A)**, obrigando-se a tão somente usá-lo para os fins a que se destina.

Parágrafo Primeiro: Excetua-se ao *caput* dessa cláusula o disposto na Resolução CNJ nº 652/2025, permitindo-se a destinação de espaços

no imóvel ocupado à OAB, Ministério Público e Defensoria Pública, bem como a outros órgãos, desde que comprovado o interesse público e do serviço judiciário.

Parágrafo Segundo: Excetua-se ao *caput* dessa cláusula a destinação, pelo **LOCATÁRIO**, de espaços no imóvel ocupado com a finalidade de instalação de lanchonetes (e congêneres), bem como agências e postos bancários, em caráter gratuito ou oneroso, desde que comprovado o interesse público e do serviço judiciário.

XXVII – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

Para os fins da Lei Geral de Proteção de Dados, a **CONTRATADA**, declara ter recebido e concordado com a Política de Privacidade e Proteção de Dados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e que adere as ações determinadas no Termo de Confidencialidade e Proteção de Dados (Anexo IV), o qual passa a fazer parte integrante deste contrato.

XXVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1) O(A) **LOCADOR(A)**, sempre que solicitado(a) pelo **LOCATÁRIO** para se manifestar sobre consultas relacionadas à execução de serviços, obras, ou outras questões relativas ao imóvel, deverá atender à solicitação no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos.

2) O **LOCATÁRIO** renuncia ao direito de preferência previsto no artigo 27 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações de Imóveis Urbanos), no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão, devendo o(a) **LOCADOR(A)**, porém, observar disposto no Parágrafo primeiro, da Cláusula XXI, deste contrato.

3) Para atendimento da finalidade prevista nas Cláusulas X e XI deste instrumento, o(a) **LOCADOR(A)**, em razão do disposto no Decreto Estadual nº 52.205/2007, deverá providenciar o cadastramento junto ao SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores.

4) Os sócios da **LOCADORA** (pessoa jurídica) ou o(a) **LOCADOR(A)** (pessoa física), sob as penas da lei, declaram que não possuem grau de parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade, até o 3º grau inclusive, com membros ou juízes vinculados ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ou com servidor investido em cargo de direção e de assessoramento, nos termos do art. 2º, V e VI, da Resolução CNJ nº 7/2005 (Anexo III).

Parágrafo único: Em caso de superveniente alteração da situação de fato ou jurídica do(a) **LOCADOR(A)** que viole o disposto no item 4, o **LOCATÁRIO** deverá ser notificado no prazo de 5 (cinco) dias corridos para deliberação acerca da viabilidade do prosseguimento ou rescisão contratual.

5) O **LOCATÁRIO** terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos, para responder eventuais pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, nos termos do inciso XI, artigo 92 da Lei 14.133/2021.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

XXIX – DO FORO

Para dirimir as questões oriundas deste contrato, será competente o Foro da Comarca de São Paulo.

NADA MAIS. Lido e achado conforme pelas partes, lavrou-se este contrato, assinado pelos ora contratantes, atendidas as formalidades legais.

São Paulo,

FRANSCISCO EDUARDO LOUREIRO
Presidente do Tribunal de Justiça
(assinado digitalmente)

NOME DO(A) LOCADOR(A)
representada por **Nome(s) do(s) sócio(s) representante(s), se o caso**

Testemunhas:

Nome:
R.G.:
(assinado digitalmente)

Nome:
R.G.:
(assinado digitalmente)