

**TERMO DE REFERÊNCIA**

| DATA | ÓRGÃO SOLICITANTE | NÚMERO DA UNIDADE DE COMPRA |
|------------|---|-----------------------------|
| 10/07/2024 | TRIBUNAL DE JUSTIÇA MILITAR DE MINAS GERAIS | 1051001 |

| RESPONSÁVEL PELA SOLICITAÇÃO | DIRETORIA OU UNIDADE ADMINISTRATIVA |
|--|-------------------------------------|
| Nome: Luiza Viana TorresE-mail: luiza@tjmmg.jus.br | Diretoria Administrativa |

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel para atender às necessidade de ampliação de espaço do Tribunal de Justiça Militar do Estado de Minas Gerais.

| CÓD. CATMAS | ITEM | DESCRIÇÃO | TIPO DA PARCELA | QUANT. | PREÇO UN. (R\$) | VALOR TOTAL (R\$) |
|-------------|------|-----------------------------|-----------------|--------|-----------------|-------------------|
| 000004065 | 1 | LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL | Fixa | 15 | R\$12.500,00 | R\$187.500,00 |

1.2. Aplica-se à contratação as disposições previstas na Lei 14.133/2021 e, quando cabível, a Lei 8.245/1991.

1.2. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

1.2.1. Imóvel objeto da locação: Rua Tomaz Gonzaga, 668, Bairro de Lourdes, Belo Horizonte/MG.

1.2.2. O imóvel possui um terreno com 480 metros quadrados e uma área construída de 250 metros quadrados, dividida em 2 pavimentos.

1.2.3. Conforme guia de IPTU atualizada, o imóvel está avaliado em R\$2.957.638,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta e sete mil seiscentos e trinta e oito reais).

1.2.2. O valor total mensal da locação é de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

1.3. DA CONTRATAÇÃO

1.3.1. O prazo de vigência da locação é de 15 (quinze) meses contados da publicação do extrato da contratação no DJM-e, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

1.3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega definitiva das chaves, que deverá ser precedida da assinatura do Termo de Vistoria do imóvel por ambas as partes.

1.3.3. Durante o prazo de vigência, os preços contratados poderão ser reajustados monetariamente com base no IPCA, observado o interregno mínimo de 12 meses, contados da apresentação da proposta, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

1.3.3.1. Os efeitos financeiros retroagem à data do pedido apresentado pelo Locador.

1.3.4. Encerrado o procedimento de contratação, o Locador será convocado para firmar o termo de contrato, aceitar ou retirar o instrumento equivalente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, de acordo com o art. 90 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.3.5. A presente contratação vigorará em caso de alienação do imóvel a terceiros, comprometendo-se o Locador a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a presente locação, permanecendo a mesma em vigor e obrigando-se, ainda, por esta contratação os sucessores das partes contratantes.

2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

2.1. O Tribunal de Justiça Militar do Estado de Minas Gerais (TJMMG) enfrenta uma crescente demanda por espaço devido ao aumento significativo do seu público interno, que alcança cerca de 70% nos últimos 10 anos, incluindo magistrados, servidores e colaboradores. Esse incremento é resultado de novas nomeações, contratações e reestruturações organizacionais necessárias para atender ao volume crescente de demandas e

garantir a eficiência na prestação das atividades administrativa e jurisdicional. O atual prédio do TJMMG, que até então atendia às necessidades do órgão, já alcançou sua capacidade máxima de ocupação. Assim, é necessário que a Administração adote providências imediatas relativas à expansão e reorganização do espaço, para que não haja risco de comprometimento da qualidade do ambiente de trabalho e da segurança dos seus ocupantes.

2.2. Além do aumento do público interno, o esgotamento da capacidade de ocupação do edifício torna-se ainda mais crítico com a necessidade de execução de obras e serviços de engenharia. Essas intervenções são essenciais para a modernização das instalações, adequação às normas de acessibilidade e melhorias na infraestrutura em geral. No entanto, tais obras demandam a realocação temporária de setores e seus servidores, a fim de minimizar a interrupção das atividades, bem como garantir a segurança de todos os envolvidos.

2.3. Diante desse cenário, a locação de um espaço adequado permitirá a continuidade das operações do Tribunal, inclusive durante o período de obras, assegurando que as atividades não sejam interrompidas. Além disso, proporcionará um ambiente de trabalho adequado e seguro para os servidores, contribuindo para a manutenção da produtividade e a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

2.4. O imóvel selecionado está localizado no terreno adjacente ao Tribunal - Rua Tomaz Gonzaga, 668, Bairro de Lourdes e trata-se de um terreno de 480m², com área construída de 250m².

2.5. A singularidade deste imóvel está evidenciada pela localização estratégica, valor da proposta abaixo do mercado, características arquitetônicas, históricas e culturais únicas e disponibilidade para ocupação imediata, e justifica plenamente a inexigibilidade de licitação. Esses fatores combinados tornam o imóvel uma solução ímpar para as necessidades do TJMMG, atendendo de maneira eficaz e eficiente às demandas atuais e futuras do Tribunal.

2.6. Inicialmente, pretende-se utilizar a edificação para abrigar os depósitos da Justiça Militar a fim de disponibilizar espaços para realocação dos setores durante a execução das obras mencionadas no item III-2. A médio prazo, visa-se a permanência dos setores Biblioteca, Escola Judicial Militar e Memorial da Justiça Militar, mediante aquisição definitiva do imóvel, programada para o exercício financeiro de 2025. Essa abordagem proporcionará flexibilidade e continuidade operacional, garantindo que o Tribunal passe pelo período de adequação da infraestrutura e, futuramente, possa se expandir espacialmente sem interrupções significativas.

2.7. Razões da escolha do imóvel

2.7.1. A escolha do imóvel para locação justifica-se pela singularidade de suas características, que tornam inviável a competição e fundamentam a inexigibilidade de licitação conforme previsto na Lei 14.133/2021. Primeiramente, o imóvel selecionado está localizado em uma área estratégica, contígua ao edifício sede. Esta proximidade é crucial para garantir a continuidade e eficiência das operações do Tribunal, facilitando o deslocamento dos servidores e a integração das atividades entre os diversos setores. A localização centralizada permite que os serviços judiciais e administrativos continuem sendo prestados de maneira ágil e eficiente, sem os transtornos que uma localização distante causaria. Além da localização privilegiada, as negociações resultaram em um valor de aluguel abaixo dos preços praticados no mercado, oferecendo uma oportunidade financeira vantajosa para o TJMMG. Em março de 2024, o custo médio de locação na região era de R\$59,40 (cinquenta e nove reais e quarenta centavos) por metro quadrado, consagrando o bairro Lourdes como o aluguel mais caro de Belo Horizonte. Há um imóvel disponível para locação na mesma Rua Tomaz Gonzaga anunciado por R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensais, ou R\$76,19 (setenta e seis reais e dezenove centavos) por metro quadrado. O custo mensal proposto para o imóvel selecionado é de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), que corresponde a R\$26,04 (vinte e seis reais e quatro centavos) por metro quadrado. Esta condição econômica, portanto, é rara e proporciona uma solução sustentável a longo prazo, aliviando a pressão sobre o orçamento do Tribunal e permitindo uma gestão financeira mais eficiente. A combinação de um custo competitivo com a opção de aquisição futura evita a continuidade de altos custos de aluguel, resultando em uma decisão economicamente sólida. Outro aspecto fundamental é que o imóvel é uma casa tombada como patrimônio histórico e cultural, conferindo-lhe um valor único e insubstituível. A preservação de um imóvel histórico promove a valorização do patrimônio cultural da região, integrando modernidade e tradição nas operações do TJMMG, algo não identificado em outros imóveis disponíveis no mercado, tornando-o relevante para a identidade institucional do Tribunal. Além disso, pensando na futura aquisição, a localização, somada aos 230m² de área disponíveis para construção, permitiria a integração do imóvel à sede do TJMMG, ofertando potencial para futuras expansões ou adaptações, garantindo que o Tribunal possa crescer e evoluir conforme necessário. A aquisição deste imóvel possibilitaria a criação de um novo acesso às dependências do Tribunal de Justiça Militar e o aumento do espaço físico que proporcionaria mais conforto e comodidade para os magistrados, servidores, advogados, partes e demais envolvidos nos processos, melhorando a qualidade do atendimento e a eficiência na realização das atividades. Esta capacidade de adaptação e expansão é uma característica a se considerar, uma vez que não pode ser encontrada em outros imóveis. Por fim, a disponibilidade para ocupação imediata do imóvel é um fator determinante que justifica sua escolha. Esta característica permite que se atenda rapidamente as necessidades de espaço, sem os atrasos associados à construção, ampliação ou reforma substancial de outros imóveis. A capacidade de ocupar o imóvel de imediato garante a continuidade operacional sem interrupções significativas, assegurando um ambiente de trabalho adequado e seguro para os servidores. Com efeito, a singularidade deste imóvel, evidenciada pela localização estratégica, valor da proposta abaixo do mercado, características arquitetônicas, históricas e culturais únicas e disponibilidade para ocupação imediata, justifica plenamente a inexigibilidade de licitação. Esses fatores combinados tornam o imóvel uma solução ímpar para as necessidades do TJMMG, atendendo de maneira eficaz e eficiente às demandas atuais e futuras do Tribunal.

3. DA RESCISÃO

3.1 O Locatário poderá rescindir o Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao Locador, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

3.2 Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021 aplicáveis a esta relação locatícia.

3.2.1. Na hipótese de a rescisão ser procedida por culpa do Locador, fica o Locatário autorizado a reter os créditos a que tem direito, até o limite do valor dos prejuízos comprovados.

3.3 Nas hipóteses de rescisão de que tratam os incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, desde que ausente a culpa do Locador, o Locatário o ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

3.4 Caso haja razões de interesse público devidamente justificadas nos termos do inciso VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, o Locatário decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o Locador, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

3.4.1 Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente o Locador, e desde que este não tenha incorrido em culpa, o Locatário ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 02 (dois) meses de aluguel, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

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

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

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

3.8. A rescisão do Contrato também poderá ser amigável, por acordo entre as partes, hipótese em que serão devidos ao Locador apenas os créditos gerados até o momento da rescisão.

4. DA SUSTENTABILIDADE

4.1. Na presente contratação, não se vislumbra riscos ambientais iminentes a serem considerados, tendo em vista que os critérios de sustentabilidade devem ser objetivamente exigidos, para que possam ser objetivamente comprovados. A única medida a ser solicitada é que as faturas e quaisquer tipos de comunicação formal sejam em meio eletrônico/digital, evitando o consumo de papel, a fim de atender critérios de sustentabilidade

5. DA GARANTIA DA CONTRATAÇÃO:

5.1. Não será exigida garantia de execução da contratação para este objeto.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

6.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas desta Lei, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, conforme art. 115 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais gestores e fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelos respectivos substitutos, conforme art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.3. Em caso de eventual irregularidade, inexecução ou desconformidade na execução do contrato, o fiscal do contrato dará ciência ao Locador, por escrito, para adoção das providências necessárias para sanar as falhas apontadas, determinando prazo para a correção.

6.4. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados, de acordo com o § 1º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.4.1. Caberão ao gestor os controles administrativos/financeiros necessários ao pleno cumprimento do contrato.

6.5. O fiscal do contrato informará a seus superiores e ao gestor do contrato, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência, conforme § 2º, art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.6. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui, nem reduz a responsabilidade do Locador por quaisquer irregularidades, inexecuções ou desconformidades havidas na execução do objeto, aí incluídas imperfeições de natureza técnica ou aquelas provenientes de vício redibitório, como tal definido pela lei civil.

6.7. O Locatário reserva-se ao direito de rejeitar, no todo ou em parte, o objeto da contratação, caso o mesmo afaste-se das especificações deste termo de referência e da proposta comercial.

6.8. Constatada a ocorrência de descumprimento total ou parcial do contrato, deverão ser observadas as disposições dos art. 155 a 163 da Lei nº 14.133, de 2021, a fim de apurar a responsabilidade do Locador e eventualmente aplicar sanções.

6.9. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Locador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

7.1. A Liquidação será efetuada após o encerramento de cada mês, relativo ao período de locação do mês de referência, após o recebimento do documento de cobrança devidamente atestado pelo representante da Administração.

7.2. O crédito deverá ser feito proporcionalmente a cada Locador/Proprietário, de modo que cada um receba o valor correspondente ao aluguel mensal dividido em partes iguais, mediante depósito na conta bancária de titularidade do Locador.

7.3. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se o recibo ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

- 7.3.1. A data da emissão;
 - 7.3.2. Os dados do contrato e do órgão Locatário;
 - 7.3.3. O período respectivo de execução do contrato;
 - 7.3.4. O valor a pagar; e
 - 7.3.5. Eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.
- 7.4. Havendo erro na apresentação do recibo ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o Locador providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Locatário;
- 7.5. O recibo ou o instrumento de cobrança equivalente deverá ser acompanhado da comprovação da regularidade fiscal disposta no art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021.
- 7.6. O pagamento será efetuado através do Sistema Integrado de Administração Financeira - SIAFI/MG, por meio de ordem bancária emitida por processamento eletrônico, a crédito do beneficiário em um dos bancos que o fornecedor indicar, no prazo de até o 10º (décimo) dia útil do mês, contados a partir da data final do período de adimplemento a que se referir, com base nos documentos fiscais devidamente conferidos e aprovados pelo Locatário.
- 7.7. No caso de atraso pelo Locatário, por culpa exclusiva da Administração, os valores devidos ao Locador serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, de acordo com a variação do Sistema Especial de Liquidação e Custódia –SELIC.
- 7.8. Quando do pagamento, será efetuada a retenção tributária prevista na legislação aplicável.
- 7.9. Independentemente do percentual de tributos considerado pelo Locatário, quando houver, serão retidos na fonte, quando da realização do pagamento, os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

8. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

8.1. DO LOCATÁRIO

- 8.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Contratado, de acordo com o contrato e seus anexos;
- 8.1.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Contrato;
- 8.1.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 8.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 8.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa, elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.1.6. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do Locador, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores. **Considerando que o imóvel objeto da locação é tombado, as intervenções devem ser precedidas de autorização do órgão de proteção do Patrimônio Histórico e Artístico competente, na forma da legislação vigente.**
- 8.1.8. Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao Locatário;
- 8.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto e todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ressaltando-se quanto à contribuição de melhoria;
- 8.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 8.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato e atestar nas notas fiscais/faturas;
- 8.1.12. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais;
- 8.1.13. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo Locador.
- 8.1.14. Exigir o cumprimento dos recolhimentos tributários por meio dos documentos pertinentes.
- 8.1.15. Não sublocar ou emprestar, no todo ou parte, o imóvel locado, nem transferir ou cedê-lo, sem prévio e expresso consentimento do Locador, sendo facultado, no entanto, a utilização do imóvel por outras unidades ou serviços a ela subordinados;
- 8.1.16. Realizar as benfeitorias necessárias independentemente de autorização do Locador devendo, no entanto, as benfeitorias úteis e voluptuárias serem previamente autorizadas por ele. Considerando que o imóvel objeto da locação é tombado, as intervenções devem ser precedidas de autorização do órgão de proteção do Patrimônio Histórico e Artístico competente, na forma da legislação vigente.

- 8.1.17. As benfeitorias úteis e voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pelo Locatário ao final da locação desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;
- 8.1.18. Não constituem benfeitorias as obras e serviços cuja necessidade decorra do uso regular das instalações, como desentupimento de canalizações hidráulicas, lubrificação de partes móveis (janelas e portas) e substituição de equipamentos desgastados pelo uso;
- 8.1.19. Solicitar a religação de energia elétrica em sua própria titularidade, devendo atender todos os requisitos exigidos pela concessionária competente;
- 8.1.20. Apresentar o recibo de quitação final do consumo de água e energia elétrica, sendo necessária a designação de vistoria prévia com o Locador e a assinatura de termo de entrega de chaves, o qual implicará a quitação integral das obrigações ora assumida.
- 8.1.21. Pagar o Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel;

8.2. DO LOCADOR

- 8.2.1. O Contratado deve cumprir todas as obrigações constantes deste instrumento e seus anexos, nas quantidades, prazos e condições pactuadas, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:
 - 8.2.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância às especificações contidas nesse Termo de Referência sua proposta;
 - 8.2.1.2. Adaptar e/ou permitir a adaptação do layout às necessidades de ambientes e áreas do edifício, a fim de proporcionar o uso adequado do ambiente;
 - 8.2.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
 - 8.2.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
 - 8.2.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação, ainda que descobertos após a ocupação do imóvel;
 - 8.2.1.6. Emitir faturas no valor pactuado, apresentando-as ao Contratante para ateste e pagamento;
 - 8.2.1.7. Auxiliar o Locatário na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
 - 8.2.1.8. Fornecer ao Locador recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
 - 8.2.1.9. Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao Locatário e não onerará o objeto do contrato;
 - 8.2.1.10. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
 - 8.2.1.12. Providenciar o registro do Contrato de Locação no Cartório de Registro de Imóveis;
 - 8.2.1.13. Informar ao Locatário quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.
 - 8.2.1.14. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato;
 - 8.2.1.15. Resguardar o Locatário dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado.
 - 8.2.1.16. Disponibilizar ao Locatário guia para pagamento do IPTU até o 5º (quinto) dia útil anterior a seu vencimento, para pagamento integral com desconto, quando couber;

9. DA MODALIDADE DE SELEÇÃO DO LOCADOR

- 9.1. Diante das justificativas apresentadas no relatório dos Estudos Técnicos Preliminares, a contratação se dará por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V da Lei 14.1333, de 2021.

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 10.1. O Locador que cometer qualquer das infrações previstas na Lei nº 14.133, de 2021, ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:
 - 10.1.1. advertência escrita;
 - 10.1.2. multa de 0,5% (cinco décimos por cento) ao dia, sobre o valor global estimado deste contrato, no caso de descumprimento das cláusulas e condições nele pactuadas, limitada a 20% (vinte por cento) do referido valor.
 - 10.1.3. decorridos 30 (trinta) dias do início do fato que deu origem à aplicação da penalidade prevista no item anterior, sem que tenham sido tomadas as providências necessárias pelo(s) Locador(es) e, no caso de descumprimento repetido das cláusulas e condições pactuadas, possibilidade de rescisão unilateral do contrato, observado o interesse do Locatário.
- 10.2. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo incidental ao processo de contratação ou ao processo de execução contratual que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao Locador.

10.3. A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da conduta do infrator, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

10.4. Não serão aplicadas sanções administrativas na ocorrência de casos fortuitos, força maior ou razões de interesse público, devidamente comprovados.

10.5. A aplicação de sanções administrativas não reduz nem isenta a obrigação do Locador de indenizar integralmente eventuais danos causados a Administração ou a terceiros, que poderão ser apurados no mesmo processo administrativo sancionatório.

10.6. Durante o processo de aplicação de penalidade, se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e pelo Decreto Estadual nº 46.782, de 23 de junho de 2015, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, esses deverão ser comunicados ao Presidente para avaliar a instauração de Processo Administrativo de Responsabilização - PAR, nos termos do disposto na Resolução n. 244, de 19 de maio de 2021 - TJMMG.

11. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

11.1. O custo estimado total da contratação é de R\$187.500,00 (cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais), conforme custos unitários apostos no quadro constante do subitem 1.1 deste Termo de referência.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. As despesas decorrentes da presente contratação correrão por conta da dotação orçamentária do orçamento em vigor, aprovado pela Lei Orçamentária Anual relativa ao exercício financeiro vigente.

12.2. A dotação relativa ao exercício financeiro subsequente será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZA VIANA TORRES, Diretora Executiva**, em 02/09/2024, às 17:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tjmmg.jus.br/servicos> informando o código verificador **0314393** e o código CRC **27D244FD**.