



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
Av. Prudente de Moraes, 100 - Bairro Cidade Jardim - CEP 30380-002 - Belo Horizonte - MG

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 9, DE 13 DE AGOSTO DE 2025

Dispõe sobre os procedimentos de escolha e ocupação de imóveis para sediar as unidades da Justiça Eleitoral em Minas Gerais.

A DIRETORA-GERAL DA SECRETARIA DO TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições conferidas pelo inciso IV do art. 59 da Resolução TRE-MG nº 1.072, de 21 de março de 2018, o Regulamento da Secretaria,

CONSIDERANDO o Acórdão TCU nº 1479/2019 – Plenário, que recomenda melhorias na gestão imobiliária, no que tange as locações de imóveis de terceiros pela Administração Pública Federal;

CONSIDERANDO a Resolução CNJ nº 114, de 20 de abril de 2010, que dispõe sobre o planejamento, a execução e o monitoramento de obras no Poder Judiciário;

CONSIDERANDO a Resolução CNJ nº 401, de 16 de junho de 2021, que dispõe sobre o desenvolvimento de diretrizes de acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência nos órgãos do Poder Judiciário e de seus serviços auxiliares;

CONSIDERANDO a Resolução TSE nº 23.544, de 18 de dezembro de 2017, que "Dispõe sobre a elaboração de plano de obras e a padronização das construções de cartórios eleitorais no âmbito da Justiça Eleitoral.";

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer critérios objetivos para o processo de escolha e ocupação de imóveis pela Justiça Eleitoral mineira de acordo com os princípios constitucionais e administrativos da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência,

RESOLVE:

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Os procedimentos de seleção e ocupação de imóveis para utilização pelas unidades do Tribunal Regional Eleitoral de Minas Gerais observarão o disposto nesta instrução normativa.

Seção I

Dos Princípios e Diretrizes

Art. 2º A utilização de imóveis pela Justiça Eleitoral em Minas Gerais observará, dentre outros, aos princípios da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, do interesse público, da probidade administrativa, da igualdade, do planejamento, da transparência, da eficácia, da motivação, do julgamento objetivo, da segurança jurídica, da razoabilidade, da competitividade, da proporcionalidade, da celeridade e da economicidade.

Art. 3º A locação de imóveis será, como regra, precedida de licitação, ressalvada a hipótese de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Art. 4º As unidades da Justiça Eleitoral mineira serão, preferencialmente, instaladas em imóveis que não acarretem ônus para a Administração, por meio de afetação do uso, em seu favor, de imóveis da União ou, ainda, por meio de parcerias com outros entes públicos.

Seção II

Das Definições

Art. 5º Para os fins desta instrução normativa, considera-se:

I — ajuste administrativo: acordo de vontades, celebrado entre a Justiça Eleitoral e outros entes públicos ou particulares, compreendendo a afetação e a cessão de uso de imóvel, bem como a celebração de contrato de locação;

II — afetação de uso de imóvel: ato administrativo, unilateral e discricionário, pelo qual a União destina imóvel público para a utilização pela Justiça Eleitoral;

III — cessão de uso de imóvel: transferência, gratuita ou onerosa, da posse de imóvel, entre entes públicos, regulada por termo específico, por tempo certo ou indeterminado;

IV — locação de imóvel: contrato oneroso regido pela legislação das contratações públicas e pela legislação civil específica, celebrado com particular, no qual a Administração se obriga ao pagamento de aluguéis e encargos, por tempo determinado, em contrapartida ao direito de uso do bem imóvel;

V — locação tradicional: modelo de locação em que o espaço físico é locado sem contemplar serviços acessórios contratados de forma independente, tais como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, dentre outros;

VI — locação com *facilities*: modelo de locação cujo contrato contempla, além da disponibilidade do espaço físico, a prestação de serviços para a sua operação e manutenção, tais como limpeza, administração predial, recepção, vigilância e controle de acesso;

VII — compartilhamento de imóvel: uso de áreas dentro de um mesmo imóvel por órgãos da Administração Pública;

VIII — pesquisa imobiliária: atividades destinadas à identificação de imóveis que atendam à demanda da Justiça Eleitoral, efetivadas por meio de envio de ofícios a entes

públicos, pesquisas na *internet*, visitas na região e outros meios equivalentes;

IX – avaliação imobiliária: procedimentos promovidos pela Seção de Compras – SCOMP – para a verificação da compatibilidade do valor da locação de imóvel com o preço praticado no mercado imobiliário da região;

X – adequação do imóvel: adaptação física necessária à implantação de unidade da Justiça Eleitoral;

XI – termo de vistoria: documento que registra a análise detalhada sobre as condições físicas do imóvel e seus equipamentos, previamente à ocupação ou à desocupação;

XII – unidade requisitante: unidade do Tribunal que pretende a ocupação de novo espaço físico ou a ampliação do espaço em utilização.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO INICIAL

Art. 6º O procedimento de seleção de imóvel será iniciado por processo no Sistema Eletrônico de Informações – SEI – e composto pelas seguintes etapas:

I – elaboração do Documento de Formalização de Demanda – DFD –, contendo a identificação da unidade requisitante e a apresentação de justificativa da necessidade de novo espaço físico ou da ampliação do espaço em utilização;

II – autorização da Diretoria-Geral para início dos procedimentos formais necessários à identificação de novo imóvel a ser ocupado;

III – identificação das características físicas ideais do imóvel a ser ocupado, incluído o cálculo da área, observados os critérios previstos no Anexo II desta instrução normativa;

IV – pesquisa sobre a existência de imóveis públicos disponíveis que atendam à necessidade da Justiça Eleitoral.

Art. 7º O Documento de Formalização de Demanda – DFD –, conforme modelo constante do Anexo I, será justificado em alguma das seguintes situações, relacionadas com o imóvel em utilização pela Justiça Eleitoral:

I – problemas estruturais da edificação ou superveniência de sinistros que impossibilitem a continuidade da ocupação do imóvel;

II – localização em áreas de risco, conforme a normatização sobre a matéria, tais como áreas de risco à segurança pública, sujeitas a inundações, a deslizamentos ou próximas a depósito de material inflamável ou a indústria química;

III – desocupação do imóvel solicitada pelo locador, União ou cedente, bem como a proximidade do termo final da vigência dos respectivos ajustes;

IV – impossibilidade ou inadequação, técnica ou econômica, de realização das reformas necessárias à adaptação do imóvel, tais como as necessárias para a sua utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

V – insuficiência ou excesso do espaço para a realização das atividades da Justiça Eleitoral;

VI – vantagem técnica, logística ou econômica no agrupamento de unidades em único local ou possibilidade de ser ocupado novo imóvel por meio de afetação ou cessão de uso;

VII – incompatibilidade econômica do aluguel com os valores do mercado

imobiliário local.

§ 1º As justificativas constantes do Documento de Formalização de Demanda serão apreciadas pela Diretoria-Geral, que poderá autorizar o início dos procedimentos formais necessários à identificação de novo imóvel a ser ocupado, após a prévia oitiva da Secretaria de Gestão de Serviços — SGS —, se necessária.

§ 2º Em caso de solicitação oriunda de zona eleitoral situada fora da Região Metropolitana de Belo Horizonte, o Documento de Formalização de Demanda será preenchido pelo chefe de cartório ou pelo Juiz Eleitoral e encaminhado para análise da Assessoria Administrativa de Zonas Eleitorais — AAZE — antes da apreciação pela Diretoria-Geral.

§ 3º Nos municípios atendidos por mais de 1(uma) zona eleitoral, o Documento de Formalização de Demanda será preenchido pelo Foro Eleitoral, se houver, contendo, em qualquer situação, a anuência de todos os cartórios eleitorais.

Art. 8º Autorizado o início dos procedimentos formais pela Diretoria-Geral, o titular da unidade solicitante, com o auxílio, se necessário, da Secretaria de Gestão de Serviços — SGS—, definirá as características do imóvel a ser ocupado, inclusive com a indicação da área e dos ambientes necessários à atividade da Justiça Eleitoral, observando os critérios de acessibilidade, condições das instalações, conforto ambiental e localização estabelecidos no Anexo II desta instrução normativa.

Art. 9º A consulta à União, de maneira a aferir a existência de imóvel público disponível que atenda à necessidade da Justiça Eleitoral, será realizada por meio do Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis — SISREI — do Governo Federal ou por sistema que vier a substituí-lo.

Parágrafo único. A consulta ao SISREI poderá ser realizada previamente pela Seção de Compras — SCOMP —, mediante provocação, preferencialmente via correio eletrônico, pelo titular da unidade requerente.

Art. 10. Em caso de mudança ou de ampliação de sede de zona eleitoral, a unidade requisitante consultará o respectivo município e verificará a disponibilidade de imóvel para cessão sem ônus para a Justiça Eleitoral, de maneira independente ou por meio de compartilhamento de imóvel.

CAPÍTULO III

DA AFETAÇÃO E DA CESSÃO DE USO IMÓVEL

Art. 11. Na existência de imóvel apto para o seu uso ser afetado ou cedido à Justiça Eleitoral de Minas Gerais, a Secretaria de Gestão de Serviços, observando os critérios constantes do Anexo II desta instrução normativa, elaborará leiaute e apurará os custos de adaptação do imóvel, manifestando-se a respeito da existência de interesse público na afetação ou cessão e submeterá os autos para decisão da Diretoria-Geral.

Art. 12. Autorizada a afetação ou cessão de imóvel pela Diretoria-Geral, os autos serão encaminhados para a Secretaria de Gestão Administrativa para a adoção das providências necessárias à formalização do ajuste.

Art. 13. Não autorizada a afetação ou a cessão de uso de imóvel pela Diretoria-

Geral, a unidade requisitante deverá elaborar os Estudos Técnicos Preliminares, conforme previsto nesta instrução normativa.

CAPÍTULO IV DA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Seção I **Dos Estudos Técnicos Preliminares**

Art. 14. Inexistente imóvel com aptidão para o seu uso ser afetado ou cedido para esta Justiça Eleitoral, a unidade requisitante pesquisará imóveis na respectiva região, preferencialmente com as seguintes características:

I — localização em região central do município, com facilidade de acesso aos eleitores e servidores e com cobertura de transporte público;

II — área compatível com as atividades a serem realizadas pela Justiça Eleitoral;

III — possuir instalações com acessibilidade para pessoas com deficiência ou apresentar possibilidade de adaptação, conforme Anexo II desta instrução normativa;

IV — contar com serviços regulares de coleta de esgoto, de abastecimento de água e de fornecimento de energia elétrica, com medidores individualizados e em pleno funcionamento;

V — possuir planta pouco compartimentada e área e logradouro compatíveis, se for o caso, com o desenvolvimento das atividades de Central de atendimento aos eleitores;

VI — possuir instalações sustentáveis ou apresentar possibilidade de adaptação.

Parágrafo único. As características acima mencionadas serão aferidas por meio de preenchimento de relatório para cada imóvel pesquisado.

Art. 15. Os Estudos Técnicos Preliminares — ETP — deverão conter:

I — comprovação da inexistência de imóveis públicos, de propriedade da União, vagos e disponíveis que atendam ao objeto, por meio de declaração emitida pelo Sistema de Requerimento Eletrônico de Imóveis;

II — aferição de inviabilidade de compartilhamento de imóvel com 1 (um) ou mais órgãos ou entidades da administração pública;

III — justificativa da escolha pela locação tradicional ou pela locação com *facilities*, demonstrando a vantagem e a viabilidade jurídica e econômica da solução escolhida;

IV — características físicas mínimas e ideais do imóvel a ser locado, inclusive quanto à metragem;

V — indicação das regiões municipais passíveis de locação, observadas as necessidades da Administração e as especificidades do município;

VI— relatório sobre os imóveis pesquisados;

VII — conclusão, com:

a) a demonstração inequívoca da singularidade do imóvel a ser locado; ou

b) a indicação exaustiva e individualizada de todos os imóveis da região aparentemente aptos para a locação; ou

c) a informação de existência de mais de 1 (um) imóvel com aptidão para

atender às necessidades da Justiça Eleitoral.

Parágrafo único. Em municípios com mais de 200.000 (duzentos mil) habitantes, presume-se a existência de mais de 1 (um) imóvel com aptidão para ser locado pela Justiça Eleitoral, motivo pelo qual os Estudos Técnicos Preliminares que concluírem pela singularidade de imóvel a ser locado em tais municípios conterão suficiente fundamentação em sentido contrário, com a análise aprofundada do mercado local.

Art. 16. No caso de os Estudos Técnicos Preliminares concluírem pela singularidade de imóvel ou pela indicação precisa e exaustiva de mais de 1(um) imóvel aparentemente aptos para a locação, os autos serão instruídos com a documentação constante do Anexo III desta instrução normativa e encaminhados para a análise da Seção de Compras.

§ 1º No caso de imóvel destinado a zona eleitoral do interior, a documentação prevista no Anexo III desta instrução normativa será previamente conferida pela Assessoria Administrativa de Zonas Eleitorais.

§ 2º Havendo irregularidade na documentação, a Assessoria Administrativa de Zonas Eleitorais ou a Seção de Compras entrará em contato com o proprietário, de maneira a aferir a possibilidade de saneamento, no prazo de 10 (dez) dias corridos, prorrogável a critério da Administração.

§ 3º Não regularizada a pendência na documentação do imóvel tido como singular ou dos imóveis específicos indicados de maneira exaustiva nos Estudos Técnicos Preliminares, os autos serão encaminhados à unidade requisitante para a elaboração de um novo Estudos Técnicos Preliminares.

§ 4º Constatada a regularidade da documentação de imóvel singular, os autos serão encaminhados à Secretaria de Gestão de Serviços para a adoção do procedimento previsto na Seção II deste Capítulo.

Seção II

Dos Custos de Adaptação e da Avaliação Imobiliária

Art. 17. O imóvel com documentação regular, considerado apto para a locação, deverá ser objeto de:

I — leiaute elaborado pela Secretaria de Gestão de Serviços, responsável pelo levantamento dos custos de adaptação do imóvel para sua utilização pela Justiça Eleitoral e pela juntada aos autos, quando cabíveis, dos projetos de execução necessários;

II — avaliação imobiliária, a ser conduzida pela Seção de Compras, com o objetivo de aferir a compatibilidade entre o valor do aluguel e os valores praticados no mercado local, preferencialmente mediante a elaboração de laudo de avaliação do bem imóvel, de acordo com seu valor de mercado, por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, ou com outras normas que vierem a substituí-las, podendo ser elaborado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica — ART — ou Registro de Responsabilidade Técnica — RRT.

Parágrafo único. A Secretaria de Gestão de Serviços dará conhecimento ao Núcleo de Segurança Institucional — NSEIS —, da Coordenadoria de Inteligência e Segurança — CIS —, sobre as condições físicas do imóvel, para que sejam avaliadas as intervenções necessárias à sua segurança, que deverão ser executadas concomitantemente às demais intervenções de adaptação do prédio para uso pela Justiça Eleitoral.

Art. 18. No caso de indicação exaustiva de mais de 1(um) imóvel aptos para a

locação, todos poderão, a critério da Secretaria de Gestão de Serviços, ser objeto de elaboração de leiaute, com os respectivos custos de adaptação, de projetos e de avaliação imobiliária.

Art. 19. Após a avaliação imobiliária, caberá à Secretaria de Gestão de Serviços:

I — definir, justificadamente com critérios objetivos, se algum dos imóveis indicados tem a singularidade necessária para ser locado pela Administração;

II — negociar com proprietário do imóvel singular os serviços que ficarão sob responsabilidade dele e o prazo necessário para a sua execução;

III — submeter os autos para decisão da Diretoria-Geral, com prévia manifestação sobre a existência de interesse público na celebração contratual, considerando o estado de conservação do imóvel, os custos de adaptações, o prazo de amortização dos investimentos e o preço do aluguel.

§ 1º O proprietário do imóvel será responsável, preferencialmente, pelos custos de adaptação referentes à acessibilidade de pessoas com deficiência.

§ 2º As obrigações assumidas pelo proprietário do imóvel serão reduzidas a termo e constarão como cláusula específica do contrato a ser celebrado.

§ 3º Os custos de adaptação sob a responsabilidade da Administração serão limitados ao valor correspondente a 36 (trinta e seis) meses de aluguel.

§ 4º Situações excepcionais serão decididas pela Diretoria-Geral após manifestação da Secretaria de Gestão de Serviços.

Seção III

Do Termo de Referência

Art. 20. Inexistindo imóvel singular para ser locado pela Administração, a unidade requisitante, com o auxílio da Assessoria Administrativa de Zonas Eleitorais, no caso de imóvel situado fora da Região Metropolitana de Belo Horizonte, deverá elaborar Termo de Referência, com justificativa expressa do chamamento público ou da licitação.

Art. 21. O Termo de Referência deverá conter os seguintes parâmetros e elementos descritivos:

I — fundamentação da contratação, com referência aos Estudos Técnicos Preliminares;

II — requisitos do imóvel a ser locado, tais como:

a) área construída, mínima e máxima, considerados os critérios previstos no Anexo II desta instrução normativa;

b) condições para o funcionamento dos sistemas de climatização, elétrico, lógico, hidráulico e de telefonia;

c) potencial ou possibilidade para atendimento aos critérios mínimos de acessibilidade previstos no Anexo II desta instrução normativa;

d) documentação do imóvel, a exemplo da certidão de matrícula do imóvel, habite-se, alvará do Corpo de Bombeiros e demais documentos exigidos pela legislação local;

e) localização admitida, delimitando-se as regiões urbanas que interessam à Administração;

f) valor máximo de aluguel;

III — prazo de vigência contratual e, se for o caso, a possibilidade de sua

prorrogação;

IV — necessidade de apresentação, pelo particular, de documentação com o seguinte conteúdo mínimo:

- a) avaliação prévia do bem;
- b) estado de conservação do imóvel;
- c) custos de adaptações;
- d) prazo de amortização dos investimentos necessários;
- e) outras despesas indiretas a serem por ele suportadas;
- f) declaração de responsabilidade quanto ao Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico — PPCI —, aprovado ou protocolizado no Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais — CBMMG —, e Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros — CLCB —, quando se tratar de edificação de uso coletivo ou a assunção dessa responsabilidade pelo TRE-MG, nos casos de uso exclusivo do imóvel pela Justiça Eleitoral;
- g) declaração autorizando adequações de acessibilidade porventura necessárias no imóvel, conforme critérios definidos no Anexo II desta instrução normativa, e se irá realizá-las às suas expensas;

V — indicação dos critérios de sustentabilidade a serem observados, no que couber;

VI — modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade;

VII — forma de pagamento;

VIII — adequação orçamentária;

IX — forma de recebimento e critério de seleção das propostas.

Seção IV

Do Chamamento Público

Art. 22. O chamamento público será realizado com o objetivo de ampliar a prospecção no mercado de imóveis disponíveis para locação.

Art. 23. Fica dispensado o chamamento público quando:

I — os Estudos Técnicos Preliminares indicarem apenas 1 (um) imóvel, ou indicarem exaustivamente todos os imóveis, com aparente aptidão para serem utilizados pela Administração, conforme as alíneas "a" e "b" do inciso VI do art. 15 desta instrução normativa;

II — a múltipla oferta de imóveis que atendam às necessidades da Administração for de notório conhecimento, hipótese em que deverá ser realizado diretamente o processo licitatório.

Art. 24. São fases do chamamento público:

I — a abertura, por meio de publicação de edital;

II — a apresentação das propostas de imóveis disponíveis para locação que atendam às especificações do edital;

III — a seleção e a aprovação das propostas de locação.

Art. 25. O edital de chamamento público reproduzirá o Termo de Referência e

será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas — PNCP — e no Portal Eletrônico do Tribunal, com a antecedência mínima de 8 (oito) dias úteis, contados da data da sessão pública de recebimento das propostas.

Parágrafo único. Cópia do edital será afixada na sede da Secretaria do Tribunal ou, no caso de zona eleitoral situada fora da Região Metropolitana de Belo Horizonte, na entrada do respectivo cartório.

Art. 26. Compete ao responsável pelo chamamento público:

I — receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com o estabelecido no edital de chamamento público e deferir ou não a inscrição;

II — avaliar as propostas, de acordo com os critérios estabelecidos no edital de chamamento público, e selecionar as mais adequadas aos interesses da Administração.

Parágrafo único. No exercício das atividades previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo, o responsável pelo chamamento público poderá solicitar apoio da Assessoria Administrativa das Zonas Eleitorais ou da Secretaria de Gestão Administrativa e, para a análise da documentação do imóvel, da Secretaria de Gestão de Serviços, para o saneamento de dúvidas a respeito dos critérios definidos no Anexo II desta instrução normativa.

Art. 27. Selecionada apenas 1 (uma) proposta no chamamento público, a Secretaria de Gestão de Serviços elaborará o leiaute do imóvel, apurará os custos de adaptação a serem suportados pela Administração e submeterá os autos à decisão da Diretoria-Geral, conforme o inciso I do art. 17 e o inciso III do art. 19, ambos desta instrução normativa.

Art. 28. Selecionada mais de 1 (uma) proposta no chamamento público, a Diretoria-Geral, após as manifestações da unidade requisitante e da Secretaria de Gestão de Serviços, considerando a realidade do mercado imobiliário local, decidirá pela:

I — elaboração de leiaute para todas os imóveis selecionados, aferindo-se os respectivos custos das adaptações a serem suportados pela Administração, de maneira a instruir os autos com justificativas que demonstrem a eventual singularidade de um único imóvel e que evidenciem vantagem para a Administração; ou

II — realização de processo licitatório.

Art. 29. A homologação do resultado do chamamento público será publicada no Portal Nacional de Contratações Públicas e no Portal Eletrônico do Tribunal.

Seção V

Da Licitação

Art. 30. Caracterizada hipótese de processo licitatório, será realizado pregão eletrônico, cujo edital observará o conteúdo constante do Termo de Referência elaborado nos autos.

Art. 31. A licitação, na forma eletrônica, será conduzida pelo agente de contratação, ou pela comissão de contratação, quando o substituir.

Seção VI

Da Inexigibilidade de Licitação

Art. 32. Identificado, durante o trâmite processual, apenas 1 (um) imóvel cujas características de instalação e de localização tornem necessária a sua escolha, será celebrado contrato de locação mediante inexigibilidade de licitação, com instrução dos autos, pelo menos, com os seguintes elementos:

- I — Documento de Formalização de Demanda;
- II — Estudos Técnicos Preliminares;
- III — certificação de inexistência de imóveis públicos disponíveis que atendam ao objeto pretendido;
- IV — justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela;
- V — avaliação do estado de conservação do bem, dos custos das adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- VI — avaliação imobiliária do bem, com a comprovação de compatibilidade entre o valor do aluguel e o mercado imobiliário local;
- VII — comprovação de que o proprietário preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínimos necessários;
- VIII — parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento aos requisitos exigidos;
- IX — demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- X — aprovação da autoridade competente.

Parágrafo único. O ato que autorizar a contratação direta por inexigibilidade de licitação será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas e no Portal Eletrônico do Tribunal.

Seção VII

Do Conteúdo Contratual

Art. 33. Os contratos de locação serão regulados pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se a eles, supletivamente, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.

Art. 34. Se inexistentes nos autos justificativas em sentido contrário, os contratos de locação terão vigência de 5 (cinco) anos, permitindo-se a prorrogação.

Art. 35. São necessárias no contrato cláusulas que estabeleçam:

- I — a descrição do imóvel e seus elementos característicos;
- II — a vinculação ao edital de licitação e à proposta do licitante vencedor ou ao ato que tiver autorizado a contratação direta e à respectiva proposta;
- III — a aplicação da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, na execução do contrato, inclusive quanto aos casos omissos;
- IV — o preço e as condições de pagamento, os critérios, a data-base e a periodicidade do reajustamento de preços e os critérios de atualização monetária entre a data

do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

V — o prazo para liquidação e para pagamento;

VI — o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VII — o prazo para resposta ao pedido de revisão do valor do aluguel, com observância aos termos constantes do art. 39 desta instrução normativa;

VIII — a manutenção da vigência contratual na hipótese de alienação do imóvel;

IX — as seguintes obrigações da Administração:

a) não realizar no imóvel qualquer benfeitoria voluptuária, assim entendidas aquelas de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor;

b) consentir que o locador realize reparos urgentes no imóvel, quando for o caso e ressalvando-se o direito ao abatimento do aluguel, proporcional ao período excedente, se os reparos durarem mais de 10 (dez) dias úteis, bem como a possibilidade de rescisão contratual, se os reparos durarem mais de 30 (trinta) dias úteis;

c) pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;

d) servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

e) restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

f) levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

g) realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas pela Administração;

h) pagar as despesas ordinárias de condomínio, assim entendidas como aquelas necessárias à respectiva administração;

i) indenizar o locador ao final do contrato se constatados danos ao imóvel;

X — as seguintes obrigações do locador:

a) entregar à Administração o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina;

b) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

c) manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta;

d) indenizar a Administração pelas benfeitorias necessárias introduzidas no imóvel, ainda que não autorizadas pelo proprietário, bem como as úteis, desde que autorizadas;

e) averbar, se for o caso, o contrato de locação junto à matrícula do imóvel;

f) fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes;

g) pagar as despesas extraordinárias de condomínio, assim entendidas aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, tais como obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel ou destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

h) apresentar Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio e Pânico, aprovado ou protocolizado no CBMMG, e Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros — CLCB —,

quando se tratar de edificação de uso coletivo;

i) arcar com as despesas decorrentes de problemas em esquadrias de portas e janelas, inclusive relacionados à vedação de água pluvial;

j) retirar do imóvel todo mobiliário e acessórios, tais como mesas, cadeiras, poltronas, banquetas, geladeira, coifas/depuradores, bebedouros, fogão, televisores, espelhos, almofadas, lustres, churrasqueiras, torneiras de alto padrão (não convencionais);

k) arcar com todas as adequações assumidas, não cabendo negociação para desconto no valor do aluguel;

XI — as penalidades cabíveis e os valores das multas e suas bases de cálculo;

XII — os casos de extinção, incluindo-se a hipótese de inexistência de interesse público na continuidade da execução contratual.

Art. 36. Não será celebrado contrato de locação de imóvel pelo Tribunal se o proprietário for cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, de:

I — magistrado da Justiça Eleitoral;

II — servidor efetivo ou requisitado da Justiça Eleitoral investido em cargo de direção, chefia e assessoramento;

Parágrafo único. Se o proprietário for pessoa jurídica, não poderá ser celebrado contrato de locação quando qualquer sócio se enquadrar nos casos descritos neste artigo.

Seção VII

Da Vistoria Inicial

Art. 37. Antes do recebimento das chaves, e após a eventual execução das obras de adaptação pelo proprietário, deverá ser realizada vistoria prévia no imóvel, sob a responsabilidade da Secretaria de Gestão de Serviços, emitindo-se o respectivo laudo, no qual ficarão consignadas as condições edilícias no momento da transferência da posse, discriminando-se o estado de conservação do imóvel, em especial quanto à pintura, estrutura, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos, revestimentos, vidros, mobiliário e funcionamento de esquadrias e fechaduras.

§ 1º Cópia do Laudo de Vistoria Prévia deverão ser encaminhadas ao proprietário do imóvel e à unidade requisitante, formalizando-se o recebimento.

§ 2º Qualquer alteração não autorizada das características constantes do Laudo de Vistoria Prévia será de responsabilidade de quem lhe deu causa.

CAPÍTULO V

DA GESTÃO DO AJUSTE

Seção I

Das Atribuições da Fiscalização Contratual

Art. 38. A fiscalização contratual observará as seguintes disposições legais e contratuais referente às suas obrigações:

I — notificar imediatamente o proprietário sobre o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, com o auxílio dos setores de engenharia do Tribunal , sempre que entender necessário;

II — atestar mensalmente a utilização do imóvel para fins de pagamento do aluguel;

III — acompanhar a regularidade da evolução das despesas indiretas incidentes sobre a utilização do imóvel (água, luz, condomínio etc), informando à Seção de Contratos de Locação, Convênios e Ajustes Congêneres — SECOL — sempre que notar alguma desconformidade;

IV — encaminhar à SECOL todas as guias de taxas ou impostos do imóvel, eventualmente entregues no cartório;

V — zelar pela boa conservação do imóvel.

Seção II

Das Alterações Contratuais

Art. 39. Durante a vigência contratual, possibilita-se a quaisquer das partes solicitar a revisão do valor do aluguel, desde que devidamente comprovada a sua discrepância com os valores praticados no mercado imobiliário local.

§ 1º Antes da fluência de 3 (três) anos da vigência contratual ou do último aumento acordado, o pedido de revisão do valor do aluguel formulado pelo locador deverá vir acompanhado com laudo avaliativo do imóvel, elaborado por profissional competente, comprovando a sua discrepância com os valores praticados no mercado imobiliário local, bem como com documentos ou informações com aptidão para caracterizar a superveniência de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou de fatos imprevisíveis, ou previsíveis porém de consequências incalculáveis, retardadores ou impeditivos da execução do ajustado.

§ 2º Caberá à Secretaria de Gestão Administrativa indeferir, de plano, pedido de revisão do valor do aluguel formulado antes da fluência de 3 (três) anos da vigência contratual ou do último aumento acordado e desacompanhado dos documentos e informações exigidos no parágrafo anterior.

§ 3º A Diretoria-Geral apreciará eventual recurso interposto contra decisão da Secretaria de Gestão Administrativa, observado o disposto na portaria de delegação de competência da Presidência do Tribunal.

Art. 40. Ante a proximidade do termo final da vigência contratual, poderá haver a prorrogação do contrato de locação se preenchidos os seguintes requisitos legais:

I — expressa previsão contratual;

II — concordância do locador;

III — concordância da fiscalização contratual, mediante a declaração de que persiste a singularidade do imóvel locado;

IV — compatibilidade do valor do aluguel com os valores praticados no mercado imobiliário local;

V — manutenção, pelo locador, das condições de habilitação originais.

CAPÍTULO VI

DO TÉRMINO DO AJUSTE

Art. 41. Antes da entrega das chaves, será realizada vistoria final no imóvel, sob a responsabilidade do chefe de cartório e, caso necessário, com a orientação ou o acompanhamento da Secretaria de Gestão de Serviços, emitindo-se o respectivo laudo, no qual ficarão consignadas as condições edilícias no momento da transferência da posse, discriminando-se o estado de conservação do imóvel, em especial quanto à pintura, estrutura, cobertura, instalações elétricas e hidráulicas, equipamentos, revestimentos, vidros, mobiliário e funcionamento de esquadrias e fechaduras.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42. Os Anexos constantes desta instrução normativa constarão na *Intranet* do Tribunal e serão constantemente atualizados pela Secretaria de Gestão de Serviços (Anexo II), Assessoria Administrativa de Zonas Eleitorais e Secretaria de Gestão Administrativa (Anexo I e Anexo III).

Art. 43. Situações omissas ou que excepcionem as regras previstas nesta instrução normativa serão decididas pela Diretoria-Geral, após manifestação prévia da Secretaria de Gestão Administrativa ou da Secretaria de Gestão de Serviços.

Art. 44. Esta instrução normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 13 de agosto de 2025.

CASSIANA LOPES VIANA
Diretora-Geral

ANEXO I

(a que se referem o art. 7º e o art. 42 da Instrução Normativa nº 9, de 13 de agosto de 2025)

MODELO DE DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA – DFD

1. ÁREA DEMANDANTE

UNIDADE REQUISITANTE: _____

OBJETO: locação de imóvel para abrigar a ___^a ZE de _____/
MG

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

DADOS DO IMÓVEL ATUALMENTE OCUPADO:

Endereço _____

Área total _____ (m²)

Número total de servidores lotados na ZE: _____

Valor atualmente pago a título de aluguel: R\$ _____

DADOS DO IMÓVEL PRETENDIDO:

Endereço _____

Área total _____ (m²)

Valor a ser pago a título de aluguel: R\$ _____

3. JUSTIFICATIVA PARA A INSTAURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE MUDANÇA DE IMÓVEL (Art. 7º):

() I — problemas estruturais da edificação ou superveniência de sinistros que impossibilitem a continuidade da ocupação do imóvel;

() II — localização em áreas de risco, conforme a normatização sobre a matéria, tais como áreas de risco à segurança pública, sujeitas a inundações, a deslizamentos ou próximas a posto de combustível, fábrica de fogos de artifício e indústria química;

() III — desocupação do imóvel solicitada pelo locador, União ou cedente, bem como a proximidade do termo final da vigência dos respectivos ajustes;

() IV — impossibilidade ou inadequação, técnica ou econômica, de realização das reformas necessárias à adaptação do imóvel, tais como as necessárias para a sua utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

() V — insuficiência ou excesso do espaço para a realização das atividades da Justiça Eleitoral;

() VI — vantagem técnica, logística ou econômica no agrupamento de unidades em único local ou possibilidade de ser ocupado novo imóvel por meio de afetação ou cessão de uso;

() VII — incompatibilidade econômica do aluguel com os valores do mercado imobiliário local.

Município, em dd de mmm de 2025.

ANEXO II

(a que se referem o inciso III do art. 6º, o art. 8º, o art. 11, o inciso III do art. 14, as alíneas "a" e "c" do inciso II e "g" do inciso IV do art. 21, o parágrafo único do art. 26 e o art. 42 da Instrução Normativa nº 9, de 13 de agosto de 2025)

DOS CRITÉRIOS FÍSICOS PARA A ESCOLHA DO IMÓVEL

Os critérios e condições estabelecidos neste anexo foram estipulados para imóveis destinados a abrigar cartórios eleitorais em todo o estado, com exceção da Capital.

1 - Critérios excludentes de um imóvel para triagem inicial

1.1. Não deverá ser indicado imóvel que:

- a) não possua algum dos documentos elencados no Anexo III;
- b) esteja situado em áreas sujeitas a inundações ou deslizamentos, a não ser que possua Laudo emitido pela Defesa Civil local isentando-o de perigos;
- c) esteja localizado em área cuja ocupação por órgão público seja inviabilizada por lei que trata de uso e ocupação do solo ou em área próxima a empreendimentos que representem algum fator de risco (postos de combustível, fábrica de fogos de artifício, indústria química, zonas de autossalvamento, entre outros);
- d) seja tombado ou esteja em processo de tombamento pelo patrimônio público ou que possua qualquer grau de proteção, à exceção de cidades históricas para as quais deverá ser comprovada inviabilidade de imóveis fora dessa condição;
- e) a área construída do imóvel estiver super ou subdimensionada, de acordo com os parâmetros estabelecidos neste Anexo II;
- f) não possua laje de forro, a menos que o proprietário declare previamente que entregará o imóvel com a referida laje, sem custos para o Tribunal;
- g) não possua revestimento de piso, a menos que o proprietário declare previamente que entregará o imóvel com o referido piso, sem custos para o Tribunal;
- h) que possua trincas e/ou problemas estruturais visualmente perceptíveis;
- i) esteja em 3º pavimento (a contar do nível do logradouro da entrada da edificação) ou superior;

j) não possua em sua configuração, dentro do lote, afastamentos laterais e de fundos e/ou espaços descobertos que permitam a instalação das condensadoras de ar condicionado.

2 – Condições obrigatórias para a indicação de um imóvel

2.1 Para a indicação de um imóvel, deverá ser obrigatoriamente apresentada declaração do proprietário em que:

a) quanto à estanqueidade da cobertura do imóvel, assume total responsabilidade por manutenções corretivas quando da ocorrência de infiltrações, vazamentos, necessidades de trocas de telhas e de elementos do sistema pluvial (rufos, calhas, etc), na entrega do imóvel e durante a vigência do contrato de locação ou termo de cessão;

b) assume responsabilidade por manutenções corretivas quando da ocorrência de infiltrações em tetos e paredes, ainda que originadas por capilaridade, incluindo o posterior reboco, emassamento e pintura das áreas afetadas;

c) compromete-se a elaborar e/ou adequar o projeto de incêndio de toda a edificação, contemplando a correta classificação da unidade a ser locada/cedida para o TRE-MG (uso D1/carga de incêndio 700kJ) e obter a respectiva aprovação do projeto junto ao CBMMG, bem como do CLCB, providenciando as instalações para tanto em áreas comuns e unidades não utilizadas pelo cartório (em caso de imóvel compartilhado);

d) assume a responsabilidade de entregar o imóvel pintado, conforme padrão de cores estabelecido pelo TRE-MG, caso o mesmo não atenda a tais padrões¹;

1) Padrões de cores estabelecido pelo TRE-MG:

— *para paredes internas: pintura em tons claros e neutros, nas paletas de cores compostas por variações de branco, off-white, cinza claro, bege e camurça e que fujam de cores vivas;*

— *para paredes externas: pintura em tons neutros (podendo ser claros ou escuros), nas paletas de cores compostas por variações de branco, off-white's, cinza, ocre, marrom, verde seco e azul seco.*

e) assume a troca do disjuntor de energia monofásico, se for o caso, para bifásico ou trifásico;

f) atesta o fornecimento de energia elétrica para os equipamentos do TRE-MG (conforme padrão de referência estabelecido²), ainda que o disjuntor do imóvel seja bifásico ou trifásico, responsabilizando-se pelas devidas correções, verificadas eventuais divergências.

2) Padrões de referência estabelecidos pelo TRE-MG para entrada de energia elétrica de imóveis:

Tabela referencial da entrada de energia, por categoria de imóvel (abriga 01, 02, 03 ou 04 zonas)			
Quantidade de cartórios eleitorais (por imóvel)	Potência demandada estimada (KW)	Disjuntor (Ligação trifásica - 4 fios)	Disjuntor (Ligação bifásica - 3 fios)
1	25	80 A	125 A
2	43	125 A	200 A
3	50	150 A	-
4	69	200 A	-

2.2 Caso o imóvel possua laje de mezanino ou sobreloja, deverá ser apresentado Laudo Técnico, assinado por engenheiro com a respectiva RT, informando a sobrecarga suportada pela laje em questão.

2.3 Caso o imóvel ainda não possua fornecimento de energia elétrica e/ou água, o proprietário deverá apresentar declaração de que será de sua responsabilidade o referido fornecimento.

2.4 Caso a unidade pretendida não possua medidores de água e/ou energia individualizados, o proprietário deverá apresentar declaração em que assume a responsabilidade pelo seu desmembramento.

3 - Critérios para a definição das áreas ideais para cartórios eleitorais no interior do estado

3.1. Estrutura física padrão com respectivas áreas

a) Área de atendimento ao eleitor

número de <i>kits</i> biométricos existentes / guichês (mínimo de 3)	x	9 m ²
número de posições de espera (sendo 3 posições por kit/ guichê)	x	1 m ²
área de circulação		15% (quinze por cento) da área total obtida nos itens acima

b) Área de expediente ou apoio administrativo

número de servidores* (mínimo de 3) *não contabilizar estagiários ou apoio temporário	x	9 m ² (considerando áreas de circulação e de armários de uso administrativo)
--	---	--

c) Sala de Juiz e audiências – 12 m²

d) Copa e área de serviço – 9 m² por cartório eleitoral

No imóvel em que for instalado mais de um cartório eleitoral, com objetivo de racionalizar as instalações hidrossanitárias, deverá ser prevista copa de uso coletivo com área de 1 m² por servidor, conforme item 24.3.2. da Norma Regulamentadora nº 24 do MTE e área de serviço de uso coletivo com área de 0,5 m² por servidor, perfazendo um total de 1,5 m² por servidor para os ambientes combinados, observando a área mínima de 9 m².

e) Sanitários em imóveis para abrigar somente 1 (um) cartório eleitoral – mínimo de dois, distribuídos por gênero, somando área mínima de 3,5 m².

É desejável que o cartório disponibilize pelo menos 1 (um) sanitário para uso público (ainda que ser construído), deixando os outros dois para uso privativo de servidores e de magistrados.

Preferencialmente todos os sanitários deverão ser acessíveis. Não havendo possibilidade, no mínimo um deles deverá atender aos critérios de acessibilidade da NBR 9050/2020 ou ser adaptado para tanto, priorizando o sanitário disponível ao público.

O sanitário acessível deverá estar equipado com bacia sanitária e lavatório e ter dimensões mínimas de $1,50\text{m} \times 1,70\text{m} = 2,55 \text{ m}^2$, conforme a NBR 9050/2020.

O sanitário comum deverá estar equipado com bacia sanitária e lavatório e ter dimensões mínimas de $1,20\text{m} \times 1,00\text{m} = 1,20 \text{ m}^2$.

Caso o imóvel seja compartilhado com outros órgãos ou ambientes comerciais, os sanitários de uso coletivo eventualmente existentes serão considerados para suprir as exigências anteriores, desde que atendam plenamente às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida conforme a NBR 9050/2020 (tanto em termos de acesso/circulação, quanto em termos de configuração do espaço).

Em sanitários de uso coletivo, as bacias sanitárias deverão ser instaladas em compartimentos individuais, separados, conforme item 24.1.26 da Norma Regulamentadora nº 24 do MTE.

f) Sanitários em imóveis para abrigar mais de 1 (um) cartório eleitoral – 1 (um) sanitário para cada 10 (dez) pessoas, observando o mínimo de 2 (dois) privativos (com área mínima do item anterior), distribuídos por gênero e, no mínimo, 1 (um) sanitário disponibilizado para o público (ainda que tenha que ser construído, com área mínima de $2,55 \text{ m}^2$)

Em imóveis destinados a abrigar 3 (três) cartórios ou mais, o mínimo de sanitários destinados ao público deverá ser igual a 2 (dois), distribuídos por gênero.

Preferencialmente, todos os sanitários deverão ser acessíveis. Não havendo possibilidade, 2(dois) deles deverão atender aos critérios de acessibilidade da NBR 9050/2020 ou ser adaptado para tanto, sendo um dentre os de uso privativo e um dentre os de uso público.

O sanitário acessível deverá estar equipado com bacia sanitária e lavatório e ter dimensões mínimas de $1,50\text{m} \times 1,70\text{m} = 2,55 \text{ m}^2$, conforme a NBR 9050/2020.

O sanitário comum deverá estar equipado com bacia sanitária e lavatório e ter dimensões mínimas de $1,20\text{m} \times 1,00\text{m} = 1,20 \text{ m}^2$.

Caso o imóvel seja compartilhado com outros órgãos ou ambientes comerciais, os sanitários de uso coletivo eventualmente existentes serão considerados para suprir as exigências anteriores, desde que atendam plenamente às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida conforme a NBR 9050/2020 (tanto em termos de acesso/circulação, quanto em termos de configuração do espaço).

Em sanitários de uso coletivo, as bacias sanitárias deverão ser instaladas em compartimentos individuais, separados, conforme item 24.1.26 da Norma Regulamentadora nº 24 do MTE.

g) Arquivo

Eleitorado dividido por 10.000	x	5,00 m ² (considerando área de circulação)
--------------------------------	---	--

h) Ambiente para guarda e carga de urnas – 4m^2 para cada 30 (trinta) seções/urnas (o número de urnas deverá levar em conta o atual número de seções eleitorais acrescido

de 12 % (doze por cento) de contingência e crescimento vegetativo)

i) Depósito de uso geral – de 3 m² a 5m²

3.2. Metodologia de cálculo de área ideal para busca de imóvel

Para estimar a área ideal de um imóvel para abrigar 1 (um) ou mais cartórios eleitorais, utilizar os parâmetros estipulados nas alíneas "a" a "i" do subitem 3.1, respeitando os quantitativos mínimos estabelecidos, e somá-los.

O total obtido será a área construída ideal indicada para abrigar a estrutura cartorária em questão, podendo variar entre 10% (dez por cento) a menos e 25% (vinte e cinco por cento) a mais, vez que a configuração arquitetônica dos espaços (e não só o valor da área) também influencia no aproveitamento dos mesmos.

Saliente-se que deverá ser descontada da área construída do imóvel a ser buscado, as áreas de varandas e/ou corredores laterais cobertos que, apesar de configurarem como área construída no registro de imóveis, geralmente não são aproveitadas como um dos ambientes de um cartório.

Os cartórios eleitorais poderão utilizar uma planilha-base disponível no Portal de Serviços para o cálculo da área ideal necessária.

4 - Critérios mínimos de acessibilidade a serem cumpridos

4.1. O imóvel a ser locado deverá proporcionar solução arquitetônica que contemple os seguintes critérios mínimos de acessibilidade (conforme NBR 9050/2020), os quais deverão estar presentes no leiaute a ser desenvolvido (pela SGS ou como proposta pelo locador) e implantado:

a) entrada plenamente acessível¹ ao imóvel (em se tratando de imóvel compartilhado, a acessibilidade da entrada compreenderá o percurso desde a entrada propriamente dita da edificação, junto à calçada, até a unidade ocupada pelo cartório eleitoral);

b) rota interna acessível² interligando, no mínimo, os seguintes ambientes: área de atendimento ao eleitor, área de expediente e chefia, sala de Juiz e audiências (quando houver), copa e sanitários acessíveis;

c) existência de, no mínimo, 1 (um) sanitário acessível³ (no caso de imóveis para abrigar até 2 cartórios eleitorais ou 2 (dois) sanitários acessíveis (no caso de imóveis para abrigar 3 (três) ou mais cartórios eleitorais);

d) existência de, no mínimo, 1 (um) bebedouro acessível⁴ disponível para uso comum de eleitores e de servidores.

Notas:

1) *Entende-se como entrada acessível aquele percurso entre a calçada e o ambiente/circulação principal do imóvel sem desníveis ou vencidos por rampas adequadas e/ou equipamentos eletromecânicos, livre de obstáculos como catracas e portas—giratórias, com vãos de passagens mínimos de 80cm e com elementos de apoio (guarda-corpos e corrimãos) que sejam recomendados pela NBR 9050/2020.*

2) *Entende-se como rota interna acessível o trajeto contínuo e desobstruído que conecte os ambientes e que possa ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou mobilidade reduzida, sem desníveis ou vencidos por rampas adequadas e/ou equipamentos eletromecânicos, devendo os corredores possuir largura livre mínima de 90cm, vãos e portas com, no mínimo, 80cm de largura livre e espaços*

de circulação entre mobiliário com largura mínima de 80cm.

3) Entende-se como sanitário acessível aquele que atende aos requisitos da NBR 9050/2020 quanto às características físicas e dimensionais, circulação interna, disposição e especificação de louças e elementos de apoio.

4) Entende-se como bebedouro acessível aquele que atende aos requisitos da NBR 9050/2020 quanto a localização, altura de instalação e tipologia do equipamento em si.

4.2. Deverão ser preferencialmente buscados imóveis que já atendam às condições elencadas no subitem 4.1, sem a necessidade de reformas e adequações. Caso não seja identificado nenhum imóvel que atenda a tais condições de imediato, suas características e configuração arquitetônica deverão viabilizar a execução das adequações necessárias (ex: paredes que possam ser demolidas, vãos de portas que possam ser alargados, facilidades de adaptação em redes de água e esgoto, etc).

4.3. Deverá ser negociada, junto ao proprietário/locador, a responsabilidade de realizar as adequações de acessibilidade necessárias para que o imóvel a ser locado atenda aos requisitos estabelecidos no subitem 4.1., podendo o TRE-MG assumi-las em último caso e observado o limite de custo estipulado no inciso III do art.19 da Instrução Normativa nº nn, de dd de mmm de 2025.

4.4. Imóveis identificados sem os requisitos de acessibilidade citados no subitem 4.1, cujos proprietários/locadores não estejam dispostos a autorizar quaisquer modificações internas e/ou intervenções, deverão ser descartados.

4.5. Os projetos executivos referentes às adequações de acessibilidade:

a) serão elaborados pela Seção de Projetos do TRE-MG e disponibilizados ao locador para implementação; ou

b) poderão ser contratados e apresentados pelo locador à aprovação da Seção de Projetos, sendo de sua inteira responsabilidade os custos e providências para a execução de eventuais ajustes, caso os mesmos não sejam aprovados por aquela seção.

4.6. Caso assumida pelo proprietário/locador, a execução dos serviços de adequação deverá seguir fielmente o respectivo projeto, sob pena de necessidade de refazimento dos serviços até que ocorra a aprovação e aceite dos mesmos pelos setores técnicos do TRE-MG e fiscais do contrato de locação.

5 - Características complementares a serem verificadas

5.1. Além das condições já expostas nos itens 2 a 4, o cartório requisitante deverá atentar para a possibilidade de o imóvel a ser buscado apresentar as seguintes características:

a) ter sido construído, originalmente, para uso comercial ou serviços;

b) possuir planta pouco compartimentada;

c) possuir área externa reduzida de forma a otimizar gastos com manutenção de um espaço que não será efetivamente utilizado pelo cartório (ex: serviços de capina e jardinagem), principalmente com piscinas que não possam ser pavimentadas/soterradas (serviço este que deverá ser assumido pelo proprietário/locador);

d) estar localizado em local com topografia pouco acentuada;

e) não estar localizado em logradouros estreitos;

f) possibilitar a demarcação de vagas reservadas aos idosos e às pessoas com deficiência;

g) atender a critérios de sustentabilidade relacionados aos temas de energia elétrica, água e esgoto, qualidade de vida, reformas e contratações.

h) localização estratégica, de acordo com a ordem de prioridade estabelecida no subitem 5.2.

5.2. Para delimitar o perímetro de busca de um imóvel, deverá ser observado, nesta ordem de prioridade, prevalecendo sempre o primeiro critério:

- 1º — transporte público acessível ao eleitor
- 2º — proximidade de terminal rodoviário
- 3º — proximidade do comércio local e prestação de serviços
- 4º — proximidade de outros órgãos públicos

Não necessariamente o imóvel deve estar localizado próximo ao Fórum. O acesso do eleitor deve ser o principal critério.

ANEXO III

(a que se referem o *caput* e o § 1º do art. 16 e o art. 42 da Instrução Normativa nº 9, de 13 de agosto de 2025)

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES A SEREM ENCAMINHADOS PELOS CARTÓRIOS ELEITORAIS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

1. Proposta de locação com as seguintes informações:
 - Endereço do imóvel;
 - Valor mensal do aluguel;
 - Área construída do imóvel;
 - Prazo de locação (preferencialmente 60 (sessenta) meses, com possibilidade de prorrogação).

2. Certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.
 - Caso haja alguma irregularidade na matrícula, tal como falta de averbação da construção, para prosseguimento da tramitação do processo o locador deverá providenciar sua regularização no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do contrato.

3. Justificativa da escolha do imóvel como sendo o mais adequado para a instalação do cartório eleitoral, de acordo com as necessidades de localização e instalação (inciso V do art. 74 da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021).

4. Indicação de 3 (três) imóveis (além do que se pretende locar) ocupados ou disponíveis para locação não residencial, comprovadas por meio de propostas de locação, cópias de contratos, declarações de locadores ou locatários ou certidão circunstanciada de

locações emitida pelo chefe de cartório.

Informações indispensáveis:

- Endereço ou localização do imóvel;
- Valor mensal atualizado do aluguel, abrangendo eventuais reajustes;
- Área construída do imóvel.

Os imóveis deverão ter, sempre que possível, áreas e localizações similares às do imóvel que se pretende locar ou, na impossibilidade, justificar.

5. Termo de responsabilidade disponível no Sistema Eletrônico de Informações — SEI — (Formulário de Respons. Locação Imóvel).

6. Energia elétrica:

- Cópia da última fatura;
- Informação se o medidor é individualizado;
- Valor mensal estimado, conforme o porte do cartório eleitoral e as características do imóvel a ser locado.

Obs.: para declarar o valor estimado, o chefe de cartório poderá utilizar-se da média de gastos no imóvel de origem nos últimos 3 (três) meses, se de porte compatível. Caso o cartório não disponha desses dados, como, por exemplo, na hipótese de ocupar sala no Fórum local, poderá valer-se de consulta aos gastos mensais de zona eleitoral próxima, com porte similar.

— Caso o medidor não seja individualizado, o Tribunal só arcará com as despesas após a regularização.

7. Água/esgoto:

- Cópia da última fatura;
- Informação se o medidor é individualizado;
- Valor mensal estimado, conforme o porte do cartório eleitoral e as características do imóvel a ser locado.

Obs.: para declarar o valor estimado, o chefe de cartório poderá utilizar-se da média de gastos no imóvel de origem nos últimos 3 (três) meses, se de porte compatível. Caso o cartório não disponha desses dados, como, por exemplo, na hipótese de ocupar sala no Fórum local, poderá valer-se de consulta aos gastos mensais de zona eleitoral próxima, com porte similar.

Caso o medidor não seja individualizado, o Tribunal só arcará com as despesas após a regularização.

8. Condomínio:

- Informação se há despesas de condomínio e, em caso afirmativo, o valor mensal;
- Informação se o locador aceita pagar essa despesa e ser ressarcido pelo TRE-MG;

Caso não aceite, apresentar o boleto do condomínio ou os dados do beneficiário do pagamento, para fins de proposição da despesa (nome, CNPJ ou CPF, endereço e dados bancários).

9. IPTU:

- Guia de IPTU do ano corrente;
- Informação se a cobrança do imposto é individualizada para o imóvel a locar;
- Informação se o proprietário aceita pagar o imposto e ser ressarcido pelo

TRE-MG.

Caso a área construída não esteja averbada, deverá ser regularizada junto à Prefeitura. O Tribunal só arcará com o tributo após a regularização.

10. Se o proprietário for pessoa física:

- Documento de identidade;
- CPF;
- Comprovante de endereço.

Se casado:

- Certidão de casamento;
- Documento de identidade e CPF do cônjuge.

11. Se o proprietário for pessoa jurídica:

- Contrato social consolidado ou estatuto.

Caso o contrato de locação não seja por meio de imobiliária ou procurador:

— Documento de identidade e CPF do administrador com poderes para celebrar o contrato de locação.

12. Se há procurador pessoa física:

- Procuração;
- Documento de identidade, CPF e endereço do procurador.

13. Se há procurador pessoa jurídica/imobiliária:

- Procuração ou contrato de prestação de serviços/administração do imóvel;
- Contrato social ou estatuto do procurador/imobiliária;
- Documento de identidade e CPF do administrador com poderes para celebrar o contrato de locação.

14. Informação dos dados bancários em nome do responsável para o recebimento dos aluguéis.

15. Informação do locador acerca da necessidade de restituição do imóvel à atual configuração, ao final da locação, ou seja, ao estado em que se encontra antes das obras de adequação.

16. Informar se o locador concorda com a carência de 1 (um) mês, contado do termo inicial da vigência do contrato, para o início do pagamento dos aluguéis e demais despesas decorrentes da locação (energia elétrica, água/esgoto, condomínio, se houver, e IPTU).

17. Declaração negativa de nepotismo, subscrita por todos os proprietários (se casados, por ambos os cônjuges), em cumprimento ao art. 2º da Resolução CNJ nº 7, de 18 de outubro de 2005 (vedação à prática de nepotismo em todos os órgãos do Poder Judiciário). Modelo de Declaração de Inocorrência de Nepotismo está disponível no Sistema Integrado de Atos e Documentos — SIAD — na *intranet*.

18. No caso de imóvel compartilhado, o locador deverá entregar os projetos e sistemas de combate a incêndio e pânico, assim como o imóvel dotado de todas as medidas e sistemas de combate a incêndio e pânico em perfeitas condições de utilização operacional, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da assinatura do contrato.

Ressalte-se que o referido projeto e o AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) deverão contemplar a classificação da edificação quanto à sua ocupação na categoria denominada D1 (serviços profissionais, pessoais e técnicos), para a carga de incêndio estimada de 700MJ/m2.

Compete aos LOCADORES manter atualizado o AVCB do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais e manter as medidas de segurança contra incêndio e pânico, previstas no projeto, em condições de utilização e manutenção adequadas, por meio da realização de testes de funcionamento dos equipamentos de proteção.

(Tal obrigação consta na alínea "e" do parágrafo único do art. 22 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 — Lei do Inquilinato, e sua previsão em contrato de locação foi determinada pela Diretoria-Geral, seguindo parecer jurídico)

19. Informar a ciência do locador quanto à disposição contratual que preverá, para a hipótese de rescisão antecipada do contrato a ser firmado, por culpa do locador, a responsabilidade deste em indenizar os gastos sofridos pelo Tribunal, referentes à mudança e às adaptações que se fizerem necessárias no imóvel.

Obs.: após a análise da Seção de Compras, novos documentos e informações poderão ser solicitados, a depender da situação concreta.



Documento assinado eletronicamente por **CASSIANA LOPES VIANA, Diretor(a) Geral**, em 18/08/2025, às 11:40, conforme art. 1º, III, "a", da Lei 11.419/2006.
Nº de Série do Certificado: 5696085852317261839



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.tre-mg.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6641791** e o código CRC **6654B848**.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE MINAS GERAIS
Av. Prudente de Moraes, 100 - Bairro Cidade Jardim - CEP 30380-002 - Belo Horizonte - MG

CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins, que a Instrução Normativa DG nº 9, de 13 de agosto de 2025, documento nº 6641791, foi publicada no DJE nº 149, de 19/8/2025.

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2025.

Alessandra Garcia Santana
Gabinete da Diretoria-Geral



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRA GARCIA SANTANA, Técnico Judiciário**, em 19/08/2025, às 11:28, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.tre-mg.jus.br/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&acao_origem=documento_conferir&lang=pt_BR&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **6654732** e o código CRC **CFB438AC**.