



## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS/ESPAÇO FÍSICO DE PROPRIEDADE DO INSS A ENTIDADES PÚBLICAS

PROCESSO Nº 35014.084002/2020 -21

CONTRATO Nº 01/2020

Contrato de Locação de imóvel/espaço físico que entre si fazem o **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL – INSS** e a Câmara Municipal de Juiz de Fora

Pelo presente instrumento particular, o **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, entidade autárquica federal, vinculada ao **MINISTÉRIO DA ECONOMIA**, criado na forma da autorização legislativa contida no artigo 17 da Lei nº 8.029, de 12 de abril de 1990, pelo Decreto nº 99.350, de 27 de junho de 1990 e reestruturado conforme determinação contida no artigo 11, parágrafo único, da Lei. nº 8.422, de 13 de maio de 1992, pelo Decreto nº 9.746 de 08 de abril de 2019, com sede no Setor de Autarquias Sul, Quadra “2”, Bloco " O", em Brasília - DF, por meio da Gerência-Executiva em Juiz de Fora, situada na Rua Marechal Deodoro, nº 722, Centro, Juiz de Fora, no Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.979.036/0091-05, daqui por diante denominado simplesmente **INSS**, representado neste ato por seu(sua) Gerente-Executivo(a), Sr.(a) Edésio Antônio Siqueira dos Santos, cargo para o qual foi nomeado(a) através da PT/INSS Nº 375, de 06/04/2017, publicada no Diário Oficial da União nº 68, de 07/04/2017, e o(a) Câmara Municipal de Juiz de Fora, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.431.334/0001-27, situado(a) na Rua Halfeld, nº 955, Centro, Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, doravante denominado apenas **LOCATÁRIO(A)**, representado(a) neste ato por seu(sua) Presidente, Sr.(a) Luiz Otávio Fernandes Coelho, portador do documento de identidade M- [REDACTED] e inscrito no CPF sob nº [REDACTED] resolvem celebrar este contrato de locação, regendo-se pelas normas e leis pertinentes, mediante as Cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto** - O **INSS** dá em locação ao **LOCATÁRIO(A)**, em conformidade com art. 18 da Lei nº 7.787/1989 e com os artigos 565 a 578 do Código Civil, o imóvel/espaço físico de sua propriedade, situado na Rua Marechal Deodoro, nº 722, 1º e 2º andares, Centro, Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, com área total aproximada de 828 m².

**PARÁGRAFO ÚNICO** – O imóvel/espaço físico entregue em 16 de julho de 2015, na data da assinatura do Contrato 11.325.1/06/2015, pelo **INSS** ao **LOCATÁRIO**, possui as características contidas no Termo de Vistoria anexo, que desde já aceitam expressamente e que é parte integrante e inseparável deste Contrato.



**CLÁUSULA SEGUNDA - Do Prazo** - A presente locação é feita pelo prazo de 30 (trinta) meses, a iniciar-se em 16/07/2020 e a terminar em 16/01/2023, podendo ser prorrogada, a critério do INSS, nas condições ora ajustadas, através de termo aditivo.

**CLÁUSULA TERCEIRA - Do Valor** - O aluguel mensal do imóvel/espço físico é de R\$ 15.695,00 (quinze mil, seiscientos e noventa e cinco reais), o qual será corrigido anualmente, tendo por base a variação acumulada do IGP-M - Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas ocorrida até o mês anterior ao da vigência do reajuste, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O valor mensal do aluguel será pago juntamente com as importâncias correspondentes às obrigações previstas na Cláusula Quarta, até o dia 5(cinco) do mês subseqüente ao vencido, através de GPS ou outro documento que vier a ser instituído.

**PARÁGRAFO SEGUNDO-** O pagamento do aluguel e demais encargos fora do prazo estabelecido na presente cláusula importará cobrança de MULTA de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel e encargos em atraso, acrescido de JUROS DE MORA de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos de milésimos por cento) ao dia.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - O valor mensal do aluguel poderá ser revisto, para adequá-lo aos preços praticados no mercado, desde que decorridos 3 (três) anos da vigência da contratação ou da última revisão.

**CLÁUSULA QUARTA – Dos Impostos, taxas, seguro-incêndio e encargos** - Todos os impostos, taxas e contribuições, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, bem como os encargos de administração e conservação, serão da responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que se obriga a pagá-los e apresentar os respectivos comprovantes de quitação mensalmente ao **INSS**. O Seguro-incêndio que incide sobre o imóvel será de responsabilidade do **LOCATÁRIO**, que se obriga a pagá-lo comprovando, ao INSS, o pagamento do valor do prêmio, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do presente contrato.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - No caso de imóvel ocupado em conjunto com o **INSS**, as despesas comuns referentes a água e esgoto, energia elétrica, vigilância eletrônica, vigilância ostensiva, manutenção predial, limpeza e conservação, manutenção de elevadores, IPTU, serão rateadas proporcionalmente à área ocupada pelo **LOCATÁRIO (2/12)** ou utilizando-se outro parâmetro mais adequado a situação, apuradas mensalmente pelo **INSS**, que providenciará a cobrança por meio de GRU – Guia de Recolhimento da União, ou outro documento que vier a ser instituído.

**CLÁUSULA QUINTA - Da Destinação** - O imóvel/espço físico ora locado só poderá ser utilizado para fins de ocupação de repartição pública da Câmara Municipal de Juiz de Fora,

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name, possibly "M. S. S.", written in a cursive-like script.





sendo expressamente proibida a sua utilização para quaisquer outros fins, sendo ainda, vedado ao **LOCATÁRIO**, transferir ou ceder este contrato, bem como sublocar, emprestar, ou ceder, a qualquer título, no todo ou em parte, o imóvel/espço físico.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Em se tratando de imóvel/espço físico edificado, o **LOCATÁRIO** se obriga, ainda, a deixar livres as áreas de acesso aos demais pavimentos do imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA - Das Penalidades decorrentes de má utilização do imóvel/espço físico** - Será de inteira responsabilidade do **LOCATÁRIO** qualquer multa ou penalidade que venha a ser aplicada pelos poderes públicos em virtude de desrespeito a leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado. Será ainda de responsabilidade do **LOCATÁRIO** qualquer exigência das autoridades públicas com referência a atos por ele praticados, podendo o **INSS**, se assim preferir, cumpri-la e cobrar as despesas juntamente com o aluguel.

**CLÁUSULA SÉTIMA - Da Conservação e devolução do imóvel/espço físico** - O **LOCATÁRIO** recebe o imóvel/espço físico objeto deste contrato no estado de conservação, pintura e limpeza e, ainda, com todos os aparelhos e instalações de acordo com o Termo de Vistoria em anexo a este contrato, obrigando-se a devolvê-lo, finda ou rescindida a locação, nas condições em que o está recebendo.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Não sendo consideradas satisfatórias as condições do imóvel, o **INSS** cobrará do **LOCATÁRIO** o valor correspondente a restauração do mesmo ao seu estado original, na forma da lei, salvo se as obras forem realizadas por este último.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - Sendo consideradas satisfatórias as condições do imóvel e inexistindo dívida da locação, será firmado ente as partes o Termo de Quitação da Locação.

**CLÁUSULA OITAVA - Dos Consertos e benfeitorias** - Todos os reparos, consertos e substituições que se façam necessários ao imóvel/espço físico correrão por conta do **LOCATÁRIO**, que deverá providenciá-los de maneira que a coisa reparada ou consertada fique tal como era antes e que a peça que for substituída, o seja por outra da mesma qualidade. É proibida a realização de qualquer obra de acréscimo ou modificação no imóvel/espço físico sem a prévia e expressa autorização do **INSS**.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Quaisquer benfeitorias porventura realizadas, ainda que autorizadas, aderirão ao imóvel/espço físico, desistindo o **LOCATÁRIO**, neste ato, expressamente, de indenização, pagamento ou compensação, bem como do direito de retenção a elas referentes. Poderá, entretanto, o **INSS** exigir que o **LOCATÁRIO**, às suas expensas, reponha o imóvel/espço físico em seu estado anterior, uma vez finda a locação.

**CLÁUSULA NONA - Do Regulamento do edifício** - Em se tratando de imóvel/espço físico edificado e existindo condomínio, fará parte integrante deste contrato o Regulamento

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the representative of the INSS.



do Edifício, cujo teor o **LOCATÁRIO** admite ter pleno conhecimento neste ato e cujas determinações se obriga a fielmente cumprir.

**PARÁGRAFO ÚNICO** - Nenhum aviso, notícia, placa, toldo ou sinal, será escrito, pintado ou fixado na parte externa do imóvel/espço físico ora locado, salvo na sua portaria e em suas dependências internas e, ainda, de acordo com o regulamento do edifício, se for o caso.

**CLÁUSULA DÉCIMA - Da Instalação de máquinas ou aparelhos** - O **LOCATÁRIO** não poderá, sem prévio e expreso consentimento do **INSS**, instalar no imóvel/espço físico, objeto deste contrato, qualquer máquina ou aparelho cujo funcionamento acarrete sobrecarga na corrente elétrica.

**CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - Da Rescisão** - A infração de qualquer cláusula(exceto a "**Do Prazo**"), condição ou obrigação deste contrato ou do Regulamento do Edifício, se for o caso, acarretará a sua imediata rescisão de pleno direito, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial e a obrigação do pagamento de multa, pelo **LOCATÁRIO**, de uma importância equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes, desde logo exigível e mais, no caso de procedimento judicial, ao ressarcimento do valor das despesas realizadas.

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Constituirão igualmente causa de rescisão de pleno direito deste contrato, não cabendo aplicação de multa: a) liquidação amigável ou judicial, concordata preventiva ou falência do **LOCATÁRIO**; b) necessidade de utilização do imóvel/espço físico por qualquer ENTIDADE VINCULADA AO Ministério da Economia; c) ocorrência de sinistro que impossibilite o uso, no todo ou em parte, do imóvel/espço físico locado; d) superveniência de Lei ou Postura Federal, Estadual ou Municipal que proíba que se dê a área, a destinação indicada.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O presente contrato também poderá ser rescindido, a qualquer tempo, desde que a parte interessada notifique, por escrito, de sua intenção, com antecedência mínima de 60(sessenta) dias, não podendo o **INSS** reaver o imóvel, senão ressarcindo ao **LOCATÁRIO** as perdas e danos resultantes, nem o **LOCATÁRIO** devolvê-lo ao **INSS**, senão pagando multa correspondente a 3 (três) aluguéis, proporcionalmente ao período de cumprimento do contrato (art. 571 do Código Civil).

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - Da Responsabilidade** - Obriga-se o **LOCATÁRIO** a fazer entrega ao **INSS** de toda correspondência ao mesmo dirigido e endereçada ao imóvel/espço físico locado, sob pena de responsabilidade por possíveis danos decorrentes de sua omissão.

**CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - Da Publicação** - O **INSS** fará a publicação do extrato do presente contrato no Diário Oficial da União e em seu Boletim de Serviço Local - BSL, na forma do que dispõe o Decreto Nº 78.382, de 08/09/76 e a Lei Nº 8.666/93 de 21/06/93 e alterações posteriores.

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name, possibly "J. J. J.", written in a cursive or semi-cursive style.





**CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - Do Foro** - O foro deste contrato, para qualquer procedimento judicial, será o da Seção Judiciária da Justiça Federal da cidade de Juiz de Fora do Estado de Minas Gerais, com a exclusão de qualquer outro;

E por estarem assim ajustados, firmam as partes o presente contrato, em 4 (quatro) vias de igual teor, que depois de achadas conforme, na presença das testemunhas também signatárias, assumem o compromisso e a obrigação de fielmente cumprir e respeitar o que aqui fica pactuado.

Juiz de Fora/Minas Gerais, 06 de julho de 2020.

**EDESIO ANTONIO SIQUEIRA DOS SANTOS**  
INSS

**LUIZ OTÁVIO FERNANDES COELHO**  
Locatário

TESTEMUNHAS:

1. Assinatura, CPF ou identidade  MG 

2. Assinatura, CPF ou identidade



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

172  
*[Handwritten signature]*

## **LAUDO DE INSPEÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **1º e 2º Pavimentos Edifício GEXJFR**

*Rua Marechal Deodoro, 722, 1º e 2º Andares, Centro, Juiz de Fora/MG.*

#### **1. INTRODUÇÃO**

Objetivando atender a uma necessidade da Câmara Municipal de Juiz de Fora, a Gerência Executiva do INSS em Juiz de Fora (GEXJFR) locará àquela dois pavimentos do Edifício da Gerência Executiva, os quais fazem parte de sua reserva técnica.

No dia 22/06/2015, das 13:00h às 18:00h, foi realizada vistoria no imóvel por Engenheiro Civil do corpo técnico do INSS, para levantamento das condições de conservação e registro fotográfico dos diversos sistemas e componentes do mesmo, a partir da qual foi elaborado este documento.

#### **2. OBJETIVO**

O objetivo da vistoria e, conseqüentemente, do presente laudo é atestar a situação de conservação do imóvel, dos diversos sistemas e equipamentos nele contidos a fim de garantir que, ao final do período de locação, quando da devolução do imóvel ao INSS, o mesmo apresente, no mínimo, as características de conservação aqui relatadas.

#### **3. INFORMAÇÕES GERAIS**

- **Interessado:** Gerência Executiva Juiz de Fora/MG – Instituto Nacional do Seguro Social.
- **Endereço do imóvel:** Rua Marechal Deodoro, 722, 1º e 2º Andares, Centro, Juiz de Fora/MG.
- **Tipo de imóvel:** Dois andares corridos em edifício da Gerência Executiva.

*[Handwritten signature]*  
1/10/15



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

173  
*[Handwritten signature]*

- **Área de cada andar:** 384,00 m<sup>2</sup>.
- **Área total a ser locada:** 768,00 m<sup>2</sup>;
- **Finalidade da vistoria:** Atestar as condições atuais de equipamentos e conservação do imóvel para subsidiar a locação do mesmo.
- **Vistoriador:** Renato Mareto, Engenheiro Civil – CREA MG148447/D, Analista do Seguro Social – Mat. 1987997.
- **Idade aparente do imóvel:** 40 anos.

#### 4. METODOLOGIA

A vistoria realizada pelo Engenheiro do INSS foi orientada por roteiro previamente elaborado pelo mesmo, contendo todas as características relevantes a serem inspecionadas nas estruturas, equipamentos e sistemas, de acordo com o nível de detalhamento adequado ao objetivo deste laudo. De modo a comprovar por meio de imagens as informações aqui apresentadas, foi realizado registro fotográfico que retrata o mais fielmente possível as características dos elementos inspecionados e descritos.

#### 5. DESCRIÇÃO DOS SISTEMAS

Os pavimentos em análise passaram por reforma em 2014, a qual recuperou toda a parte de alvenarias, pinturas, pisos, esquadrias e sistemas elétrico e hidráulico.

##### 5.1. Estruturas e alvenarias

Edifício com estrutura em concreto armado e paredes externas e de divisórias de banheiros e copa em alvenaria. Pilares, vigas e lajes em ótimo estado de conservação, não apresentando fissuras tampouco desaprumos ou desniveis. Emboço e reboco em excelente estado de conservação, sem furos, quebras ou falhas (Figura 1).

O único ponto com problema nas estruturas e alvenarias são dois furos no forro de gesso do 1º pavimento. Um dos furos é local de instalação de luminária, enquanto o outro foi aberto para passagem de cabos de rede elétrica (Figura 2). Entretanto, suas dimensões são pequenas e não comprometem a estabilidade do forro no local.

*[Handwritten signature]*  
2





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

174  
*[Handwritten signature]*



Figura 1: Pilares, vigas, teto e alvenarias em perfeito estado de conservação, recém reformados.

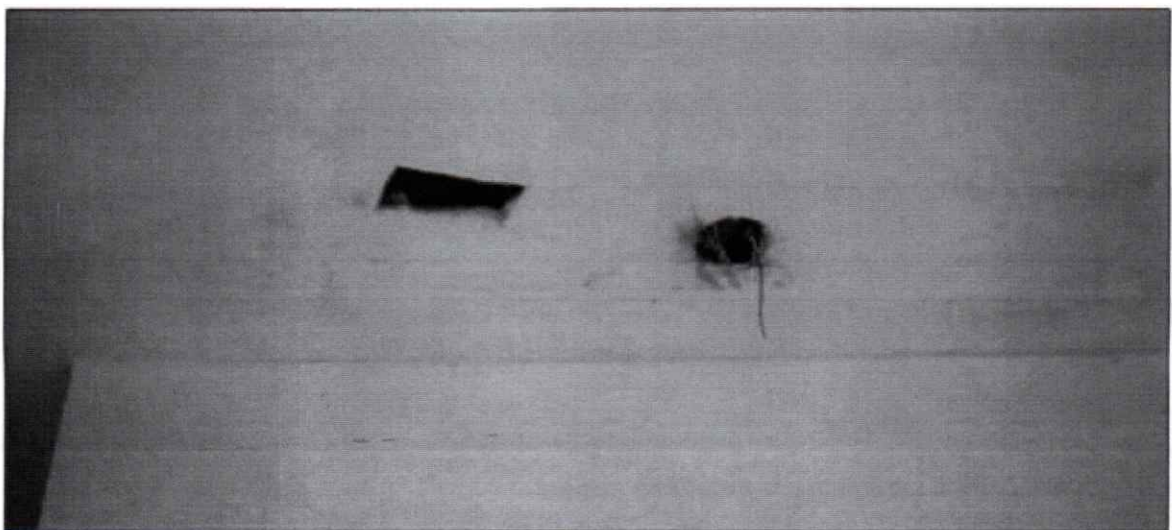


Figura 2: Furos no forro do 1º pavimento.

3  
*[Handwritten signature]*





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

175  
P

## 5.2. Pintura

A pintura dos pilares, vigas, tetos e paredes em alvenaria apresenta-se em excelente estado, sem estufamento, manchas, rugas ou outras patologias. A reforma contemplou a pintura de todas as estruturas presentes nos pavimentos, conforme pode ser observado na Figura 1 e em diversas outras fotos deste relatório.

## 5.3. Pisos e rodapés – áreas comuns

O piso existente nas áreas comuns do imóvel é do tipo cerâmico, em placas de 30x30 cm, aplicado com argamassa colante. O estado de conservação é muito bom, não apresentando peças trincadas, quebradas tampouco descoladas (Figura 3).



Figura 3: Piso cerâmico em excelente estado.

4  
Renato Mareto



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

176  
A

Os rodapés das áreas comuns são em granito, com altura de 7,0cm e espessura de 2,0cm. Apresentam-se em excelente estado de conservação, totalmente íntegros, sem rachaduras ou peças descoladas ou removidas (Figura 4).

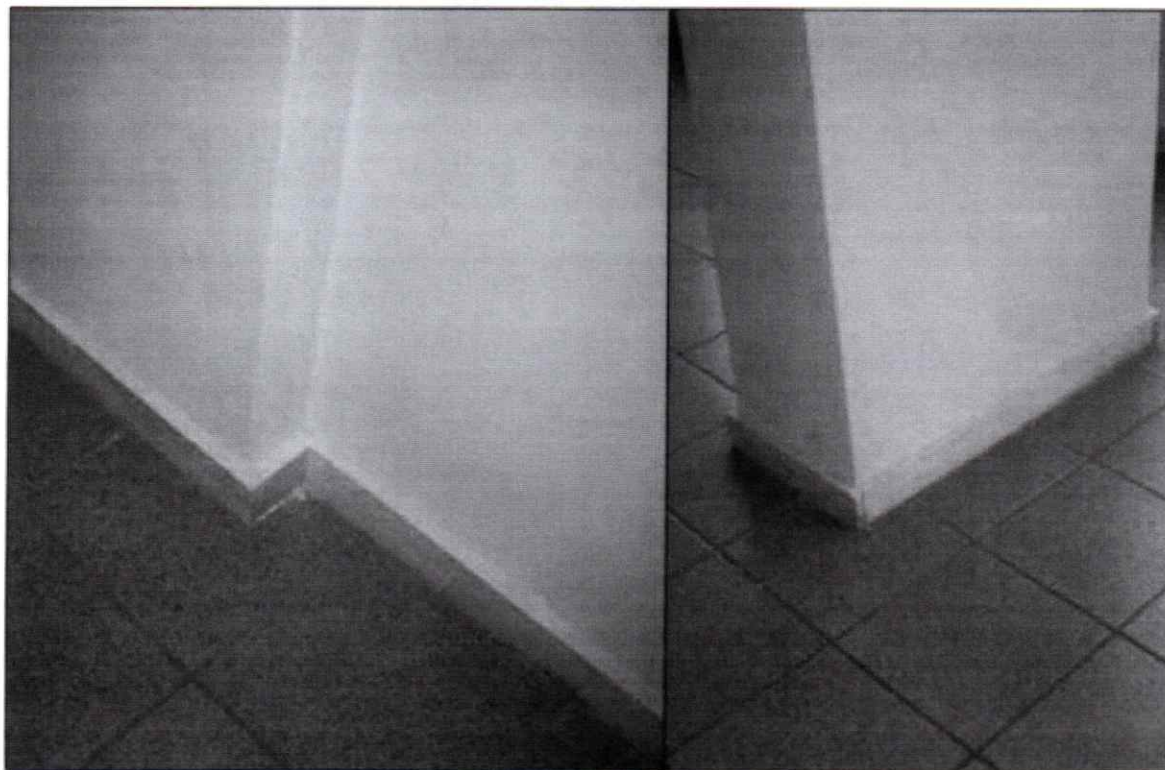


Figura 4: Rodapés.

#### 5.4. Portas

A porta de entrada do 1º pavimento é do tipo "de abrir", em duas folhas, em metalon com vidros lisos incolores. A mesma é chumbada nas paredes e apresenta-se com ótima estrutura e aparência, estando a pintura renovada pela reforma (Figura 5). As dobradiças estão boas, e a maçaneta e fechaduras funcionando perfeitamente.

A porta da entrada do 2º pavimento é do tipo "de abrir", em duas folhas, em perfis de alumínio com venezianas de alumínio e vidros fantasia incolores (Figura 6). A porta é instalada em contramarco, chumbado nas paredes e apresenta-se com ótima estrutura e aparência. As dobradiças estão boas, a maçaneta, apesar de apresentar ligeira folga, e a fechadura estão funcionando corretamente.

5  
Km





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

177.  
*[Handwritten signature]*

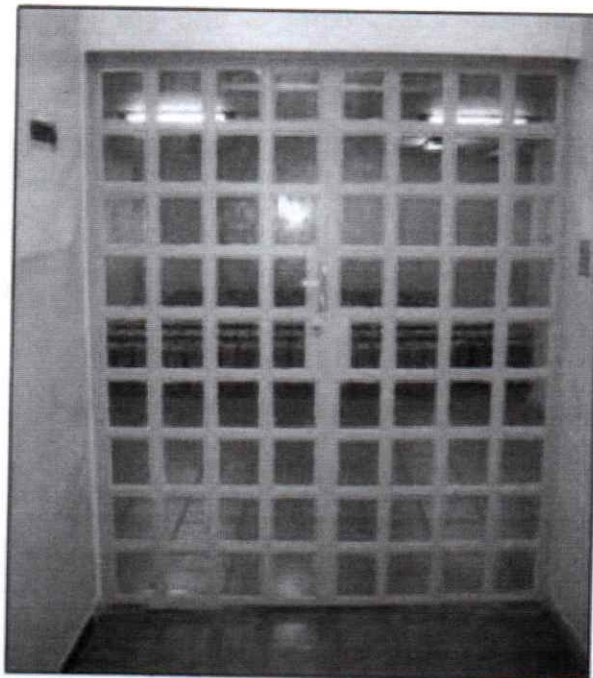


Figura 5: Porta de entrada - 1º pavimento.

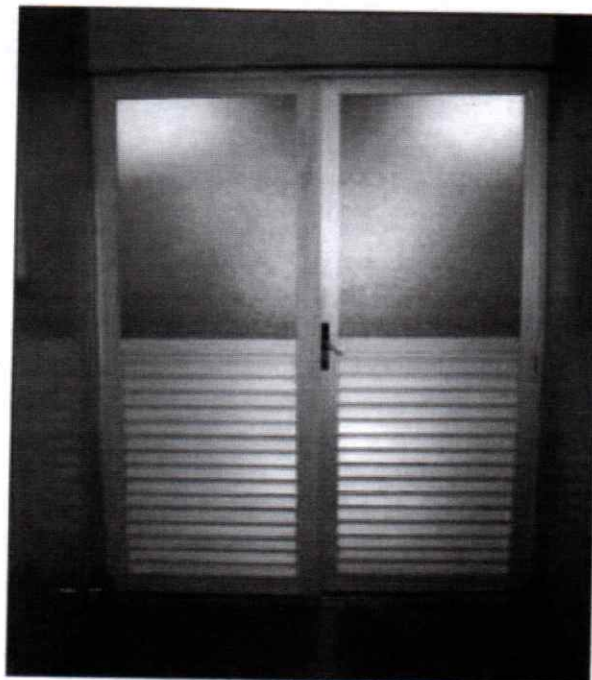


Figura 6: Porta de entrada - 2º pavimento.

6  
*[Handwritten signature]*



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

179  
*[Handwritten signature]*

#### 5.4.1. Portas internas

Neste grupo incluem-se as portas dos banheiros e das copas. São portas em madeira laminada e colada ("porta lisa") com pintura em tinta a óleo em tom de bege em ótimo estado de conservação, assim como dos marcos e alisares. As maçanetas e dobradiças apresentam leves marcas de desgaste pelo uso, mas funcionam perfeitamente (Figura 7).



Figura 7: Portas internas.

#### 5.5. Janelas e bacias

As janelas do imóvel encontram-se em ótimo estado de conservação. São em perfis metálicos pintados com tinta a óleo marrom, no formato de quatro folhas (duas "fixas" e duas "de correr") com maxi-ar na parte superior (Figura 8 e Figura 9). Não apresentam peças empenadas, amassadas ou com folgas e os trincos e puxadores

*[Handwritten signature]*





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

178  
*[Handwritten signature]*

estão em bom estado. Tanto janelas quanto trincos funcionam perfeitamente, tendo abertura fácil. Os vidros são do tipo liso incolor e existem algumas poucas peças com pequenas trincas.



Figura 8: Janelas da fachada.

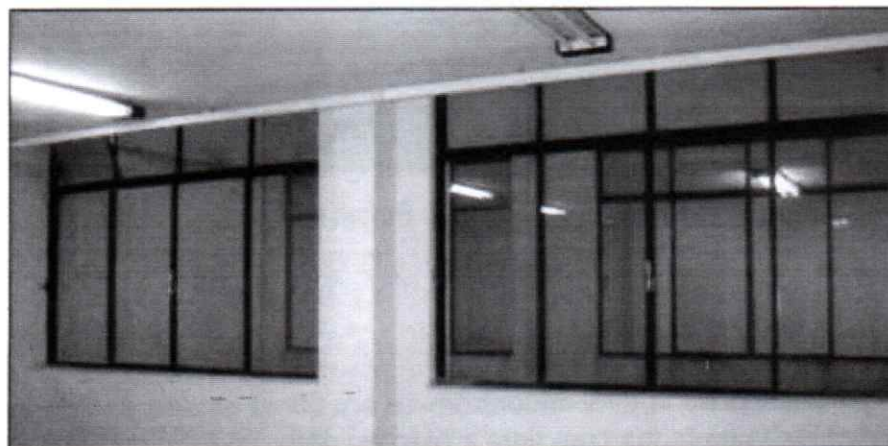


Figura 9: Janelas internas.

*[Handwritten signature]*



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

180  
*[Handwritten signature]*

As básculas dos banheiros e copas são em alumínio, com vidros incolores do tipo "fantasia" e tem funcionado adequadamente (Figura 10).

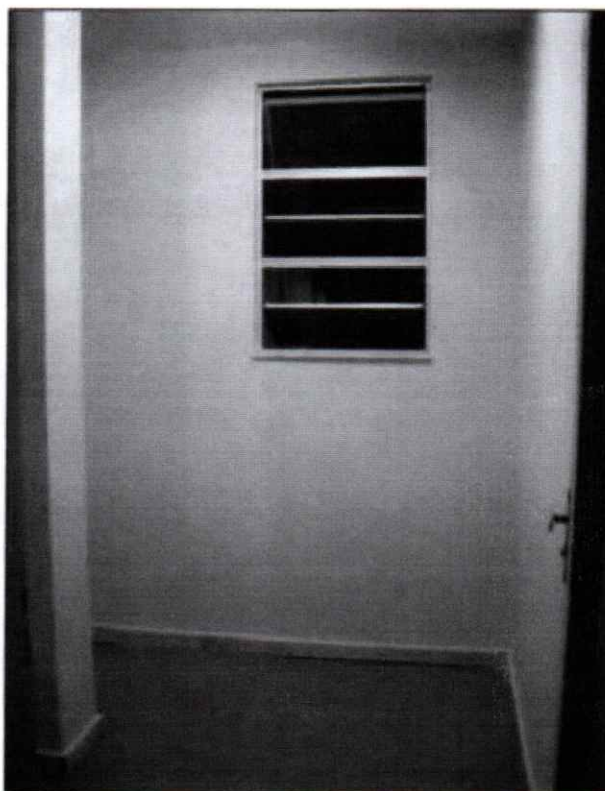


Figura 10: Básculas.

### 5.6. Sistema de iluminação

O sistema de iluminação do imóvel considera os interruptores, a fiação, as luminárias, as lâmpadas e equipamentos correlacionados. Os interruptores e seus acabamentos apresentam bom estado de conservação (Figura 11), porém alguns apresentam-se sem o acabamento (Figura 12), contudo funcionam perfeitamente e não colocam em risco a integridade do sistema. A fiação é adequada às potências das lâmpadas e encontra-se em eletrodutos embutidos na alvenaria. As luminárias do tipo "calha" contêm lâmpadas fluorescente de tamanhos médio (Figura 13). O teste de funcionamento apontou algumas poucas lâmpadas que não acendem, contudo não foi verificado se as mesmas estão queimadas ou se é problema nos reatores. Em um ponto no 1º pavimento nota-se a ausência de luminária e lâmpadas (Figura 14). No

*[Handwritten signature]*  
9





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

181  
*[Handwritten signature]*

geral, o estado de conservação do sistema é considerado muito bom, não apresentando falhas nem sobrecargas.

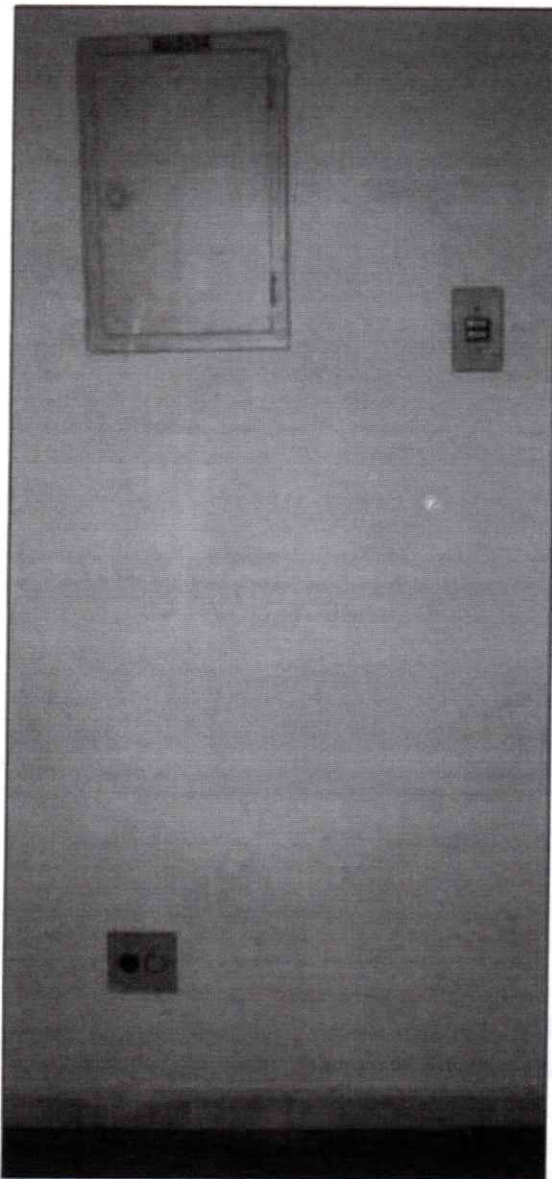


Figura 11: Interruptores e tomadas em bom estado.

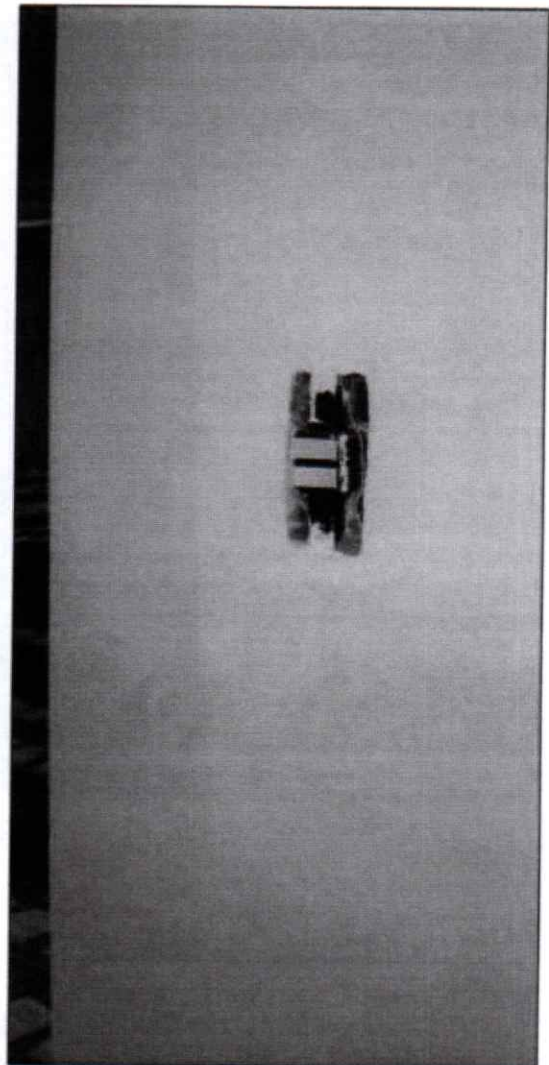


Figura 12: Interruptor sem acabamento.

*[Handwritten signature]*



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

182  
*[Handwritten signature]*



Figura 13: Luminárias e lâmpadas fluorescentes.

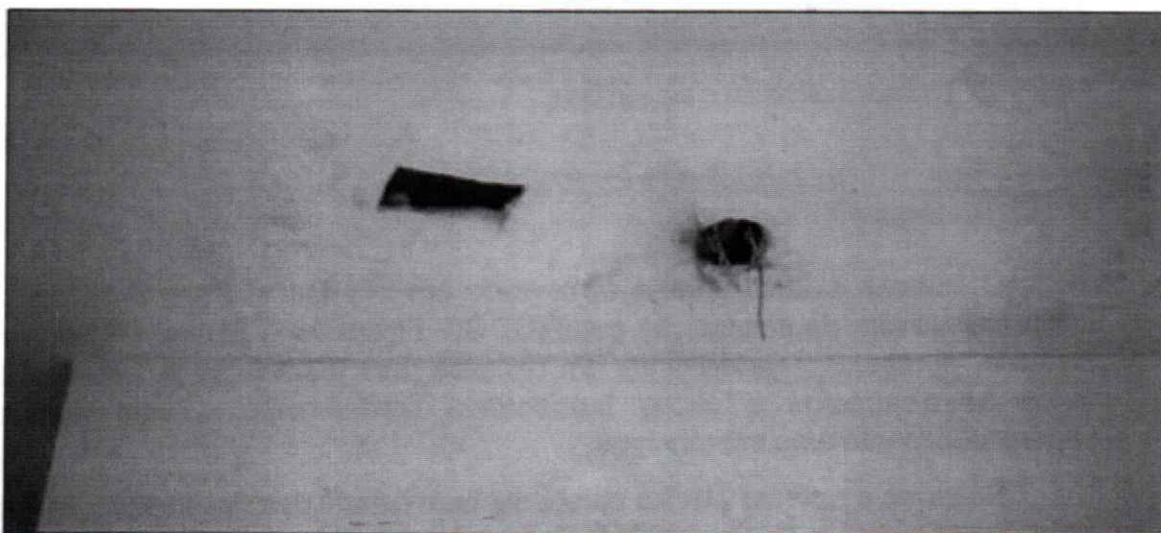


Figura 14: Furos no forro do 1º pavimento.

*[Handwritten signature]*  
Km





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

183  
*[Handwritten signature]*

### 5.7. Tomadas

As tomadas de eletricidade do imóvel são, em sua maioria, embutidas nas alvenarias e do tipo “2 pinos” (padrão antigo – Figura 15). Aparentam integridade nas fiações, sem marcas e indícios de curto circuitos e/ou sobrecargas e aquecimento excessivo nas fiações, corpo e acabamento das tomadas. Os acabamentos e espelhos das tomadas apresentam-se íntegros, sem quebras ou deformações. No geral, pode-se considerar o sistema de tomadas em bom estado, porém testes de funcionamento não foram executados.

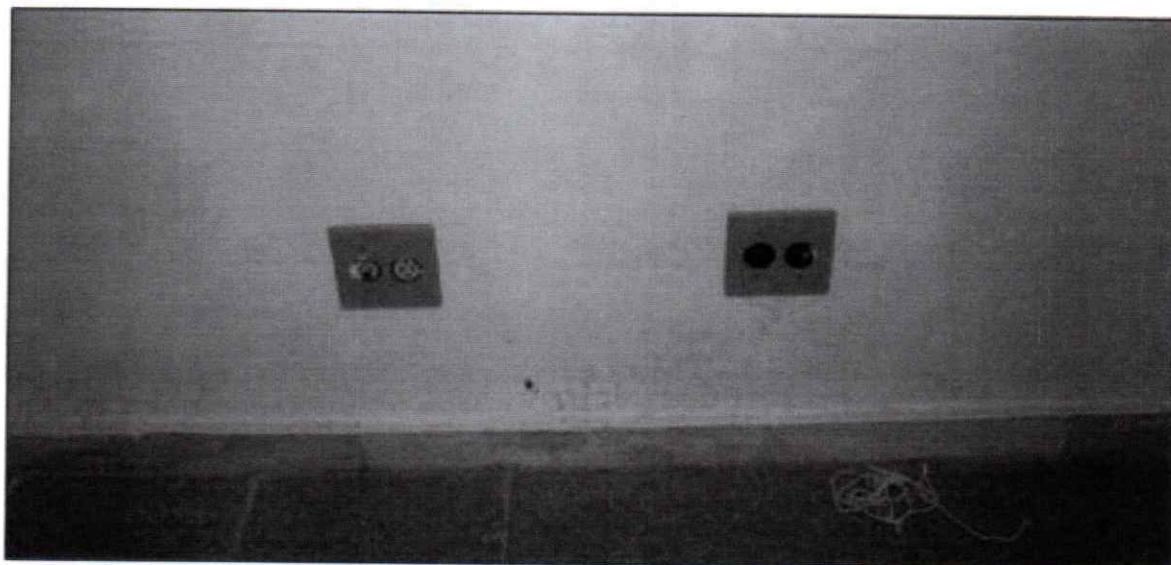


Figura 15: Tomadas elétricas e de telefonia.

### 5.8. Sistema elétrico geral

O sistema elétrico geral é alimentado em três fases. Para cada pavimento existe um quadro de distribuição geral (QDG – Figura 16 e Figura 17) em material metálico, apresentam-se divididos em circuitos para iluminação e tomadas, tendo todos os disjuntores e cabos funcionando corretamente e sem marcas de superaquecimento e/ou sobrecargas.

No geral, o sistema elétrico apresenta bom estado de conservação, mas deve-se alertar ao locatário da necessidade de revisão completa do mesmo, principalmente quanto à capacidade de corrente admitida nos condutores e sistemas de proteção, da necessidade de instalação de condutores de proteção (fio terra), e na capacidade de carga instalada, principalmente se forem instalados equipamentos de ar condicionado.

*[Handwritten signature]*



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

184  
*[Handwritten signature]*

Todas estas recomendações visam garantir a integridade dos equipamentos utilizados pelo locatário, bem como a segurança dos usuários e da edificação.

Além disso, é preciso separar o sistema elétrico do restante do edifício, ou seja, instalar relógio medidor exclusivo para estes dois pavimentos que serão locados.

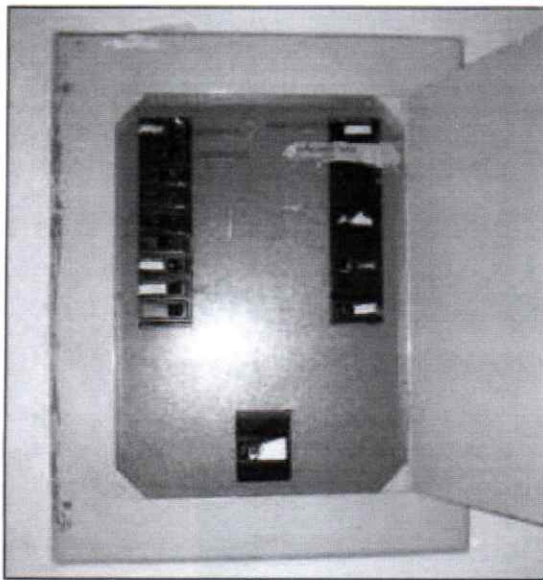


Figura 16: QDG 1º pavimento.

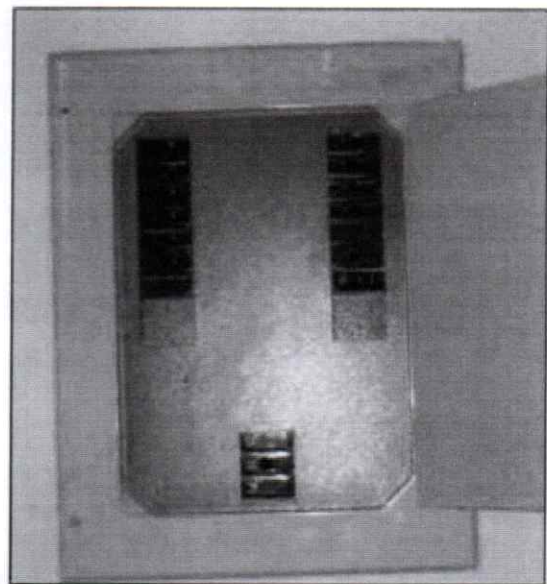


Figura 17: QDG 2º pavimento.

### 5.9. Sistema de telefonia

O imóvel possui sistema de telefonia com caixa de distribuição nos dois pavimentos (Figura 18 e Figura 19) e tomadas de telefone espalhadas em número elevado nas paredes dos pavimentos. Pode-se inferir que o estado de conservação deste sistema é regular, uma vez que algumas das tomadas aparentam não funcionarem, bem como o cabeamento nas caixas de distribuição parecem deficitárias. Desse modo, é necessária uma verificação completa destas instalações antes de serem utilizadas.

*[Handwritten signature]*  
KLM





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

185  
*[Handwritten signature]*

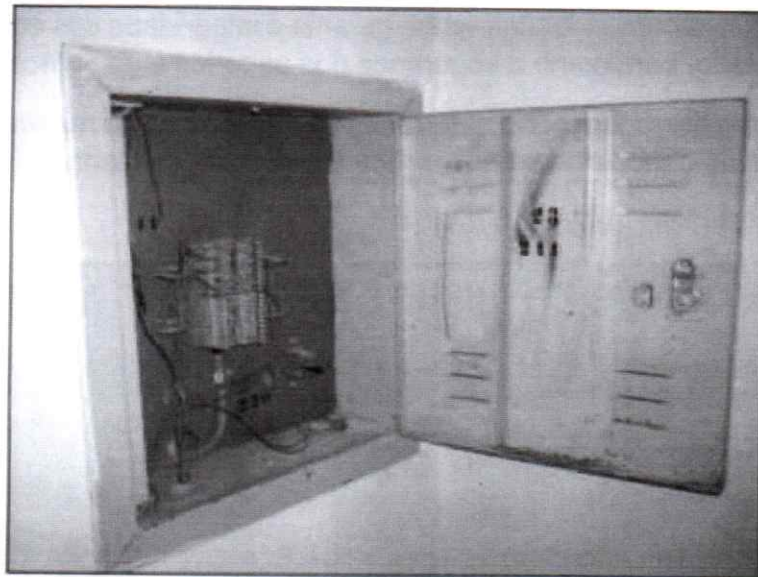


Figura 18: Caixa de distribuição de telefonia - 1º pavimento.

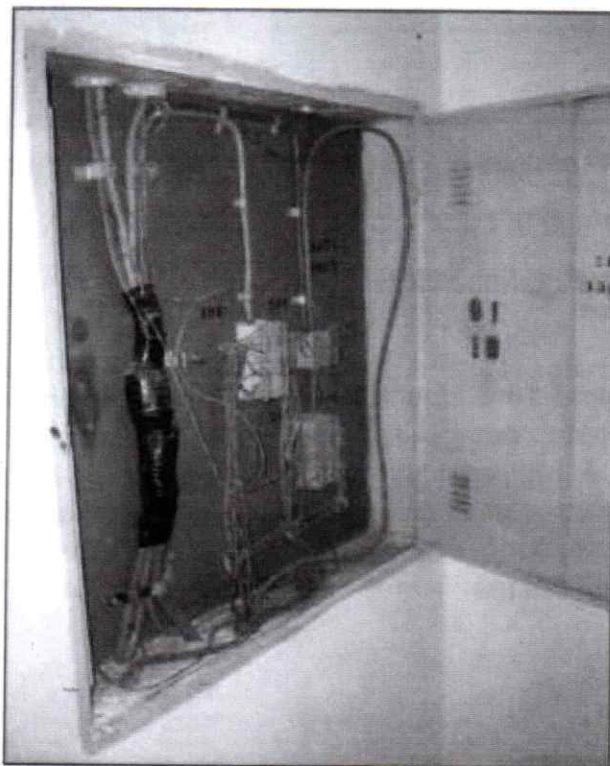


Figura 19: Caixa de distribuição de telefonia - 2º pavimento.

11cm  
*[Handwritten signature]*



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

136  
*[Handwritten signature]*

### 5.10. Copa e cozinha

Em cada pavimento há uma copa, cujo estado de conservação é considerado muito bom. Apresentam pisos cerâmicos em bom estado, sem quebrados ou placas soltas, assim como os revestimentos cerâmicos das paredes (Figura 20 e Figura 21). O reboco e pintura dos tetos estão em perfeito estado. As pias e bancadas em granitos estão íntegras, sem quebras, apenas com algumas fissuras superficiais, dada a idade das mesmas. Os sistemas elétricos, hidráulicos e de esgoto apresentam-se em bom estado, sem vazamentos ou com metais quebrados.



Figura 20: Copa 1º pavimento.

*[Handwritten signature]*





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

187  
*[Handwritten signature]*



Figura 21: Copa 2º pavimento.

### 5.11. Banheiros

Os banheiros do imóvel apresentam revestimento cerâmico no chão e paredes até o teto (Figura 22), os quais estão em perfeito estado. Louças, bancadas, pias e espelhos estão em perfeito estado (Figura 23), apenas dois sanitários sem assento plástico. Sistemas elétricos, hidráulicos e de iluminação também apresentam-se com funcionamento perfeito.

*[Handwritten signature]*

188  
*[Handwritten signature]*



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia



Figura 22: Banheiros.

*Renato*  
*[Handwritten signature]*





**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora – GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

189  
*[Handwritten signature]*



Figura 23: Louças, metais e espelhos em ótimo estado.

#### **5.12. Sistemas de prevenção e combate a incêndios**

Os pavimentos não possuem em seu interior qualquer tipo de sistema de prevenção e combate a incêndios. Entretanto, no hall de entrada há o compartimento do sistema de hidrante do edifício com mangotinho.

*[Handwritten signature]*



**PREVIDÊNCIA SOCIAL**  
INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Gerência Executiva Juiz de Fora - GEXJFR  
Seção de Logística, Licitações e Contratos e Engenharia

190

## 6. CONCLUSÃO

Vistoriado o imóvel acima descrito ser locado para a Câmara Municipal, constituído pelos pavimentos 1 e 2 do Edifício da GEX Juiz de Fora, conclui-se que o mesmo encontra-se em excelente estado de conservação, com todos os seus pertences, utensílios e acessórios em funcionamento adequado e conservação acima das expectativas de mercado

O presente laudo é parte integrante do contrato de locação celebrado entre o locador e o locatário. Qualquer restrição ao presente laudo, ou qualquer irregularidade encontrada no imóvel que não conste neste laudo, deverá ser comunicado ao locador por escrito, dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data de assinatura do Contrato de Locação.

---

**Renato Mareto**

Engenheiro Civil - CREA MG [REDACTED]  
Analista do Seguro Social - Mat. [REDACTED]

Ken