



Poder Judiciário
Conselho Nacional de Justiça

DESPACHO

1. Trata-se de processo administrativo destinado à contratação de imóvel para ampliação da infraestrutura física do Conselho Nacional de Justiça, mediante a disponibilização de espaço adicional para acomodação de unidades administrativas e respectivas estruturas de apoio, em razão do crescimento da estrutura administrativa e da projeção de aumento da população institucional.

2. Com o propósito de identificar a alternativa mais apropriada ao atendimento dessa demanda, foram realizados estudos técnicos, diligências junto à Superintendência do Patrimônio da União no Distrito Federal (SPU/DF) e levantamento de oportunidades disponíveis no mercado imobiliário. Nesse contexto, coube à Comissão designada pela Portaria Diretoria-Geral nº 187/2026 (doc. SEI nº 2698418) examinar tecnicamente as opções identificadas, considerando sua adequação às exigências estabelecidas pela Administração.

3. Cumpre registrar que a SPU/DF expediu Declaração de Indisponibilidade de Imóvel da União, informando a inexistência de imóvel com as características necessárias ao atendimento da demanda apresentada pelo CNJ. Ademais, foram avaliadas outras soluções, tais como a aquisição de imóvel, a reforma ou ampliação do edifício-sede e alternativas congêneres, as quais foram afastadas por inviabilidade técnica, operacional ou econômica, conforme demonstrado nos autos.

4. Por sua vez, após a prospecção do mercado imobiliário realizada por meio do Chamamento Público nº 1/2026 e a análise técnica das propostas apresentadas, concluiu-se, conforme consignado nos Estudos Técnicos Preliminares (doc. SEI nº 27573962757396), que o Edifício CNC, localizado no SAUN, Quadra 5, Lote C, Torre B, Asa Norte, Brasília/DF, constitui a única alternativa tecnicamente viável dentre os imóveis avaliados, por reunir as condições necessárias ao pleno atendimento das necessidades institucionais do Conselho, inclusive no que se refere ao prazo previsto para sua disponibilização e ocupação.

5. A definição do referido empreendimento como solução para a necessidade administrativa resultou da avaliação conjunta de aspectos relacionados à localização, às características físicas, à infraestrutura disponível e às condições de ocupação. A análise comparativa das opções identificadas na prospecção de mercado evidenciou que apenas o Edifício CNC reunia, simultaneamente, os requisitos técnicos e operacionais estabelecidos, além de apresentar disponibilidade em prazo compatível com as necessidades do Conselho, circunstâncias que fundamentaram sua seleção em detrimento das demais alternativas avaliadas.

6. Cumpre destacar que o art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 autoriza a contratação direta de imóvel cujas características de instalações e localização tornem necessária sua escolha, desde que observados os requisitos legais aplicáveis. No caso em exame, tais pressupostos foram devidamente apreciados pela Assessoria Jurídica, que, por meio do Parecer nº 2799166, manifestou-se favoravelmente à viabilidade jurídica da locação pretendida, mediante inexigibilidade de licitação, por considerar demonstrado nos autos o atendimento das exigências estabelecidas na legislação de regência.

7. Diante da instrução processual realizada, considerando a adequação das especificações técnicas às necessidades institucionais, a compatibilidade dos valores estimados com as condições da contratação pretendida e a manifestação favorável da Assessoria Jurídica quanto à viabilidade jurídica da locação, **aprovo** o Termo de Referência (doc. SEI nº 2821949) e o orçamento estimado da contratação, compreendendo o aluguel, as despesas condominiais, os tributos e os demais custos integrantes da contratação, observadas as condições e as estimativas constantes dos autos.

8. No que concerne aos valores apresentados pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC), conforme proposta registrada sob o documento n. 2721013 e posteriormente revalidada, nos termos do e-mail constante do documento n. 2822491, verifica-se que o valor mensal do aluguel corresponde a R\$ 717.233,34 (setecentos e dezessete mil, duzentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos), totalizando R\$ 8.606.800,08 (oito milhões, seiscentos e seis mil e oitocentos reais e oito centavos) ao ano.

8.1. Integram, ainda, o custo da contratação as despesas condominiais e os tributos incidentes sobre a área locada. Quanto ao condomínio, a proposta comercial apresentou estimativa mensal de R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais). Os valores são estimativos devido ao fato de as despesas condominiais devidas dependerem da utilização do imóvel, dos custos incorridos no respectivo período e da aplicação dos critérios de rateio pertinentes. Assim, o pagamento deverá corresponder ao valor efetivamente apurado e atribuído às áreas ocupadas pelo CNJ, mediante a apresentação dos respectivos documentos comprobatórios.

8.2. O valor global estimado da contratação, correspondente ao período integral de 60 (sessenta) meses de vigência contratual, perfaz o montante de R\$ 65.047.338,90 (sessenta e cinco milhões, quarenta e sete mil, trezentos e trinta e oito reais e noventa centavos), já consideradas as despesas condominiais e os tributos incidentes, conforme disposto no item 12 do Termo de Referência. Ressalta-se que esse montante representa uma estimativa para a totalidade dos 60 (sessenta) meses de contratação, calculada sem a incidência do desconto de pontualidade e do desconto extraordinário, os quais serão aplicados nos termos das condições contratuais, resultando na redução dos valores efetivamente despendidos pela Administração.

8.3. Sobre o valor nominal do aluguel incide desconto ordinário de pontualidade de 15% (quinze por cento), o que reduz o encargo mensal para **R\$ 609.648,34 (seiscentos e nove mil seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e quatro centavos)**. Adicionalmente, a CNC concedeu desconto extraordinário de 5% (cinco por cento) sobre o valor nominal do aluguel, cumulativo com o desconto ordinário de

pontualidade, com vigência até 28 de fevereiro de 2027, reduzindo o custo mensal do aluguel para **R\$ 573.786,67** (quinhentos e setenta e três mil setecentos e oitenta e seis reais e sessenta e sete centavos), durante o referido período.

9. Assim, considerando toda a documentação que instrui o presente processo, especialmente o Chamamento Público nº 01/2026 (2702827) e seu resultado (2767779), os Estudos Preliminares (doc. SEI nº 2757396), a Análise de Riscos COCR 2760433, o Termo de Referência (doc. SEI nº 2821949), o Parecer COJU 2799166 e o Despacho SAD 2821565, com fundamento no artigo 3º, inciso XI, alínea "af", 1, da Portaria CNJ nº 112/2010 e no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, **declaro a inexigibilidade do procedimento licitatório**, aprovo a realização da despesa no valor global estimado de R\$ 65.047.338,90 (sessenta e cinco milhões, quarenta e sete mil, trezentos e trinta e oito reais e noventa centavos), correspondente ao período integral de 60 (sessenta) meses, e autorizo a contratação da **CONFEDERACAO NACIONAL DO COMERCIO DE BENS, SERVICOS E TURISMO - CNC**, inscrita no **CNPJ sob o nº 33.423.575/0001-76**, com vistas à locação do imóvel não residencial situado no Edifício CNC, SAUN, Quadra 5, Lote C, Torre B, Asa Norte, Brasília/DF, compreendendo os pavimentos 12º a 18º, a Loja Térrea nº 1 e 194 (cento e noventa e quatro) vagas de garagem vinculadas, pelo prazo inicial de 60 (sessenta) meses, nas condições estabelecidas no Termo de Referência e nos demais documentos integrantes da contratação.

10. Diante do exposto, encaminho os autos para adoção das providências a seguir indicadas:

a) à **Comissão Permanente de Contratação**, para o registro da contratação sem disputa no Portal Nacional de Contratações Públicas, observando-se a necessidade de, após o registro, fazer constar dos autos o número gerado automaticamente pelo sistema;

b) à **Comissão instituída pela Portaria Diretoria-Geral n. 187/2026**, para indicar o gestor do contrato e o respectivo substituto, bem como os fiscais técnicos e administrativos, se cabível, aos quais competirá o acompanhamento da execução das adequações, do cumprimento do cronograma e da entrega e do recebimento do imóvel; e

c) à **Secretaria de Administração**, com vistas à **Seção de Gestão de Contratos**, para as providências relativas à formalização do contrato.

11. Ressalta-se que a emissão da nota de empenho referente à presente contratação será providenciada após a formalização do recebimento provisório do imóvel, em consonância com o disposto no item 1.4.2 do Termo de Referência, que estabelece o marco inicial do período remunerado do contrato de locação.

Bruno César de Oliveira Lopes
Diretor-Geral



Documento assinado eletronicamente por **BRUNO CESAR DE OLIVEIRA LOPES**, **DIRETOR-GERAL - DIRETORIA-GERAL**, em 20/10/2026, às 14:27, conforme art. 1º, §2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no [portal do CNJ](#) informando o código verificador **2823447** e o código CRC **9E88D573**.

12638/2026

2823447v7