

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR LOCAÇÃO

1. Informações básicas

Número do Processo: 19.16.2479.0091598/2025-08

2. Descrição da necessidade

Busca-se o alinhamento com o planejamento do Plano Diretor Sedes Próprias 2023-2027, aprovado pela Administração Superior e estabelecido através da Resolução PGJ nº 12, de 21 de fevereiro de 2024, considerando a importância da gestão de imóveis para adequar ambientes como fator de eficiência e sustentabilidade e, ainda, para aprimorar as políticas de estruturação de sedes.

O Plano Diretor Sedes Próprias 2023-2027, publicado e disponível no site do MPMG (<https://intranet.mpmg.mp.br/intranet/mural/informes/mpmg-lanca-plano-diretor-para-a-melhoria-das-estruturas-de-suas-unidades-em-todo-o-estado.htm>), contempla, em sua programação para o exercício de 2025 a locação de imóvel na comarca de Espera Feliz.

3. Área requisitante

Área: Promotoria de Justiça de Espera Feliz

Responsável: Vinicius Bigonha Cancela Moraes de Melo

4. Descrição dos requisitos da contratação

Para definição da escolha da solução, considerou-se os critérios previstos no Plano Diretor Sedes Próprias 2023-2027 do MPMG.

Logo, a contratação ora pretendida tem por objetivo precípuo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades do MPMG e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro, devendo, para tanto, estar inserida no Plano Plurianual, nos termos do art. 105 da Lei nº 14.133/2021.

Desse modo, sob pena de prejuízo concreto ao interesse público, tendo em vista o risco de paralisação da regular atividade ministerial por ausência de espaço físico, a alternativa mais adequada é a instalação de sede locada na comarca.

Assim, a adoção de uma postura de implantação de sede com parâmetros de logística administrativa e de acessibilidade, e ainda, com proximidade do Fórum local, facilita o acesso do cidadão aos órgãos de execução, reforça o compromisso do MPMG com sua função institucional perante a sociedade, em cumprimento à sua missão constitucional, permanente e essencial, incumbida da defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.

Avançando nos critérios objetivos, e em atendimento ao art. 3º, III, da Res. PGJ nº 12/2024, seguem abaixo os requisitos mínimos desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para a presente demanda:

- Localização: Imóvel o mais próximo possível do Fórum local, uma vez que a proximidade entre as sedes do Ministério Público Estadual e do Poder Judiciário se faz necessária para facilitar o atendimento aos cidadãos, em razão da afinidade do serviço prestado pelas duas Instituições em favor da sociedade, e como forma de simetria com o princípio da eficiência e com a política de racionalização de recursos, no tocante à segurança e otimização dos

trabalhos e tramitação de processos.

-Características do imóvel: serão elencadas na análise técnica preliminar elaborada pela SEA e no relatório de vistoria.

-Área ideal: considera-se como metodologia o cálculo de áreas úteis mínimas e máximas estabelecidos pela Resolução PGJ nº 82/2013.

-Especificidades do mercado local: Prospecção de mercado imobiliário na comarca para identificar qual modelagem e forma de contratação se mostra mais viável.

-Segurança Orgânica: Emissão pelo NUORG do relatório de análise técnica com parecer da segurança institucional favorável.

5. Levantamento de mercado

Diligências foram realizadas para verificação junto ao Estado de Minas Gerais, através de consulta formulada à SEPLAG, nos termos do art. 54 do Decreto Estadual nº 46.467/2014, c/c o art. 3º, I da Res. PGJ nº 12/2024, no intuito de buscar imóvel do patrimônio Estadual que fosse compatível com as necessidades da comarca para atender à demanda Institucional, bem como verificação de espaço disponível no Fórum local, para fins de ocupação compartilhada através do termo de cessão onerosa firmado com o Egrégio Tribunal.

Entretanto, verificou-se a impossibilidade de atendimento dos pleitos pela ausência de imóvel do Estado ou de área disponível no Fórum local, restando como escolha da solução a locação de imóvel compatível com os requisitos mínimos necessários para instalação da Promotoria de Justiça Espera Feliz.

Respectivamente à modelagem, nos termos do art. 3º, II, da Res. PGJ nº 12/2024, manifesta-se:

Após prospecção de mercado imobiliário da região, através de buscas pela Promotoria de Justiça e pela equipe técnica da SEA, no intuito de verificar a possibilidade de locar imóvel na modalidade BTS, verificou-se que não há interesse mercadológico nessa solução, observando-se os requisitos mínimos para a locação pretendida.

Por outro lado, vislumbrou-se a disponibilidade de imóvel para locação tradicional, vide análise técnica elaborada pela SEA 9470337 - tornando-se, assim, a modalidade mais viável para atender à demanda Institucional.

6. Descrição da solução como um todo

Embora o art. 51 da Lei nº 14.133/2021 estabeleça, como regra, que a locação de imóveis seja precedida de licitação, a prospecção realizada no mercado imobiliário revelou-se desfavorável à adoção desse procedimento, uma vez que não se constatou a existência de múltiplas opções de imóveis na localidade que efetivamente atendam às necessidades da Administração. Nessas circunstâncias, a competição entre fornecedores mostra-se inviável, tornando a licitação medida inócua.

Registra-se que o único imóvel disponível para locação se encontra situado na Rua Cira Rosa de Assis, nº 69. Assim, em razão da análise mercadológica realizada, constatou-se a inexistência de outros imóveis que viabilizem a comparação.

As características do referido imóvel e seu estado de conservação estão elencadas na análise técnica elaborada pela SEA 9470337 e no relatório de **vistoria** 9508502

Nos termos do art. 18, VI, da Res. PGJ nº 12/2024, verificou-se a singularidade do imóvel a ser locado pelo MPMG, considerando:

- Localização: Trata-se de localização privilegiada e singular, uma vez que é o imóvel disponível mais próximo do Fórum local, estando a aproximadamente 750m.
- Segurança orgânica: O relatório de análise técnica do GSI apresenta posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos de segurança institucional.
- Acessibilidade: Trata-se de imóvel térreo, com poucas adequações de acessibilidade

- Instalações: o imóvel apresenta bom estado de conservação, no qual apresenta menores demandas de adaptações elétricas, com instalação de equipamentos de climatização e segurança institucional. Diante do exposto, conclui-se que a locação do imóvel situado na Rua Cira Rosa de Assis, nº 69 representa a solução que melhor atende ao interesse público e à missão institucional, revelando-se a alternativa mais adequada para a Administração.

Nesse sentido, torna-se necessário o procedimento de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, V, §5º, da Lei 14.133/2021 c/c o art. 18 da Res. PGJ 12/2024, uma vez que as razões de escolha do contratado já estão amplamente dispostas neste estudo técnico preliminar.

A referida contratação terá vigência contratual de 60 (sessenta) meses.

Registra-se, por oportuno, que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária.

7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Entende-se adequada a contratação de um imóvel com área total construída interna de 124,28 m².

A área a ser contratada foi definida com base nos parâmetros abaixo listados. Registra-se que os parâmetros de área mínima e máxima são baseados na Resolução 82/2013.

PADRÃO: 1 PROMOTORIA DE JUSTIÇA		6 pessoas	
Gabinete	1	12	15
Sala de equipe (analista e estagiários)	1	10	18
Secretaria (oficial e terceirizados)	1	8	13
Sala de reuniões	1	15	35
Sala de atendimento	1	8	12
Arquivo	1	3	5
Recepção/Espera	1	8	12
ÁREA DE TRABALHO		64	110
Inst. sanitário acessível	1	3,5	7
Inst. sanitária comum	1	2,5	5
Copa/serviço	1	5	10
Circulação (aprox. 30%)		22,5	39,6
ÁREAS COMPLEMENTARES		33,5	61,6

Registra-se que a área utilizada para fins de dimensionamento — área útil — não leva em consideração espaços de circulação horizontal e vertical. Além disso, deve-se considerar uma área mínima destinada a futura expansão, de modo a evitar a necessidade de mudança antes do término da vigência do contrato de locação, uma vez que a amortização dos custos com a adaptação considera o prazo integral de vigência contratual. Tal informação deve ser considerada quando da comparação entre a área total construída de uma edificação e a área útil demandada obtida através do dimensionamento.

8. Estimativa do valor da contratação

As memórias de cálculo para suporte ao cenário referencial estão contidas no laudo de avaliação, elaborado de acordo com a verificação *in loco* do mercado local.

Vejamos aqui de forma resumida e sucinta as informações principais:

1- Custo mensal

1.1 Valor Aluguel: R\$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais)

1.2 Custos Indiretos: (água, energia elétrica, IPTU) R\$878,33 (oitocentos e setenta e oito reais e trinta e três centavos)

2- Custo estimado de adaptação (elétrica, climatização, segurança, acessibilidade interna): R\$45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)

3- Amortização dos investimentos necessários: R\$803,57 (oitocentos e três reais e cinquenta e sete centavos)

A amortização dos investimentos foi aferida através da orientação repassada pela AUDI contida do SEI 19.16.2304.0013013/2023-37.

9. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

A contratação ocorrerá mediante lote único por representar a menor parcela cabível. A eventual divisão do objeto em parcelas ainda menores revelar-se-ia inviável técnica, econômica e administrativamente, uma vez que contraria o intuito desta contratação

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

Deverão ser utilizados contratos já firmados pela PGJ, tais como:

- Fornecimento de Mobiliário (SLS)
- Fornecimento de Bebedouro (SLS)
- Mudança (SLS)
- Terceirizados (SLS)
- Contrato de adaptações elétrica, telecomunicações, civil e hidráulica (SEA)
- Contrato de segurança (NUORG)
- Contrato Entrada Telecomunicações (STI)

11. Alinhamento entre a contratação e o planejamento

A referida contratação está devidamente prevista no Planejamento Anual de Compras da Instituição.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A contratação pretendida visa assegurar instalações adequadas e condignas compatíveis com as necessidades da Instituição.

13. Providências a serem adotadas

Não há providências prévias a serem adotadas pela Administração.

14. Possíveis impactos ambientais

Não foram identificados impactos ambientais, não se aplicando, portanto, eventuais medidas de tratamento.

15. Declaração de viabilidade

O estudo técnico preliminar com prospecção de mercado na comarca evidencia que a locação do imóvel situado na Rua Cira Rosa de Assis, nº 69, na modelagem convencional, através de contratação por inexigibilidade, mostra-se viável tecnicamente.

16. Responsáveis

Nome: Karina de Castro Ferreira dos Santos

CPF: 014.853.546-17

E-mail: kfsantos@mpmg.mp.br

Cargo/Função: Coordenadora

Nome: Júlio Gomes do Val

CPF: 013.511.426-82

E-mail: julioval@mpmg.mp.br

Cargo/Função: Superintendência de Engenharia e Arquitetura/SEA



Documento assinado eletronicamente por **KARINA DE CASTRO FERREIRA DOS SANTOS, COORDENADOR I**, em 03/12/2025, às 16:33, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



Documento assinado eletronicamente por **JULIO GOMES DO VAL, SUPERINTENDENTE**, em 05/12/2025, às 14:56, conforme art. 22, da Resolução PGJ n. 27, de 17 de dezembro de 2018.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.mpmg.mp.br/sei/processos/verifica>, informando o código verificador **9579004** e o código CRC **BF38C8F2**.