



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Gonçalves Dias, Nº 1260 - Bairro Funcionários - CEP 30140-096 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 3

NOTA JURÍDICA Nº 227, DE 22 DE AGOSTO DE 2024.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO JUIZADO ESPECIAL DA COMARCA DE ITAÚNA. ART. 74, V DA LEI FEDERAL Nº 14.133/21. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. POSSIBILIDADE.

À DIRSEP

Senhora Diretora-Executiva

1. RELATÓRIO

Trata-se de controle prévio de legalidade, mediante análise jurídica de demanda formulada pela COGEP/DENGEP, submetida pela GECOMP ao exame desta Assessoria Jurídica, acerca da locação de imóvel de propriedade da empresa **HGS Imóveis Ltda. - CNPJ nº 05.472.125/0001-38**, localizado na Rua Santana, 970 e 976, bairro Cerqueira Lima em Itaúna/MG, para atendimento das necessidades do Juizado Especial da Comarca de Itaúna/MG, por meio de inexigibilidade de Licitação com fundamento no art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e aluguel mensal de R\$6.000,00 (seis mil reais).

O imóvel se encontra locado atualmente por meio do Contrato nº 195/2011, que terá sua vigência encerrada em 31/12/2024, não sendo recomendada a sua renovação com base na revogada Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Destacam-se da instrução processual os seguintes documentos:

- Manifestação GEOB - Término de obra ([19474467](#));
- Orçamento estimado para devolução de imóvel ([19484392](#));
- Orçamento adaptações - pontos elétrico e lógico ([19484381](#));
- Orçamento adaptações - pontos e divisórias ([19503567](#));

- Manifestação aceite do locador ([19503331](#));
- Laudo de Avaliação 05/2021 ([19504995](#));
- Estudo Técnico Preliminar - ETP ([19503359](#));
- Despacho COGEP ([19484483](#));
- Layout ([19484816](#));
- Consulta SEPLAG ([19625478](#));
- Documentação do imóvel ([19589194](#) e [19627862](#));
- Documentos da Locadora ([19601177](#), [19595309](#), [19595258](#), [19628003](#), [19601210](#), [19595200](#), [19595231](#) e [19599332](#));
- Outros Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo ([19627878](#));
- Outros Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo Solar Administradora ([19627912](#));
- Outros Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo Locador ([20024443](#));
- Planejamento Orçamentário ([19641717](#));
- Comunicação Interna COGEP - CI 16516 ([19600922](#));
- Disponibilidade Orçamentária 1523/2024 ([19692806](#));
- Capa do Processo SIAD 528/2024 ([19705187](#));
- Manifestação ASCONT ([19768002](#));
- Termo de Referência ([19815113](#));
- Comunicação Interna - CI 19708 COGEP ([19918638](#));
- Certidão Municipal - locadora ([19922802](#)); e
- CRC atualizado HGS Imóveis Ltda ([19996292](#));

É este o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

De plano, registra-se que este parecer jurídico tem por finalidade auxiliar o gestor no controle prévio da legalidade dos atos praticados, conforme artigos 53, § 4º, e 72, inc. III, da Lei nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLCC). Assim, não serão analisadas questões de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. As especificações técnicas da contratação pretendida, seu detalhamento, características, requisitos e avaliação do preço estimado são responsabilidade da área demandante, que deve adotar sempre parâmetros técnicos objetivos, para melhor atender o interesse público. As decisões discricionárias do gestor (questões de

oportunidade e conveniência) devem ser motivadas nos autos.

Segundo entendimento do TCU nos Acórdãos nºs 186/2010 e 492/21, ambos do Plenário *“O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital”*.

Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

Antes de adentrar no mérito da análise jurídica da presente contratação e verificarmos a existência das condições necessárias à sua formalização, trazemos algumas considerações gerais sobre os requisitos para a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inc. V, da Lei federal nº 14.133, de 2021.

Sobre a obrigatoriedade de licitação, o art. 37, XXI, da CF/88 estabelece:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Portanto, a licitação pública pode ser definida como o meio pela qual a Administração Pública contrata, garantindo o cumprimento dos princípios constitucionais da legalidade, isonomia, moralidade, impessoalidade, dentre outros, buscando, ainda, a seleção da proposta mais vantajosa, nos termos do art. 11 da Lei federal nº 14.133, de 2021, *in verbis*:

“Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a

justa competição;

III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.”

A seu turno, Justen Filho leciona que:

“A licitação é um procedimento administrativo disciplinado por lei e por um ato administrativo prévio, que determina critérios objetivos visando a seleção da proposta de contratação mais vantajosa e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável, com observância do princípio da isonomia, conduzido por um órgão dotado de competência específica.”(Curso de Direito Administrativo. 10 ed. Revista, atualizada e ampliada- SÃO PAULO. Revista dos tribunais, 2014.)

No entanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que se permitem exceções à regra geral da prévia licitação como requisito à celebração de contratos com a Administração. Tais exceções encontram-se previstas atualmente nos arts. 74 e 75 da Lei nº 14.133, de 2021, que tratam, respectivamente, de inexigibilidade e de dispensa de licitação.

A leitura dos dispositivos constitucionais e legais sobre o tema permite concluir que a validade da contratação direta está igualmente condicionada à observância dos princípios fundamentais norteadores da licitação – legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa e julgamento objetivo.

Especificamente acerca das hipóteses de inexigibilidade, a contratação direta será possível quando houver inviabilidade de competição, que decorre da falta de um pressuposto lógico da licitação: a própria concorrência. Ou seja, não se mostra razoável exigir da Administração Pública a realização de um procedimento licitatório se desde já é sabido a quem será direcionada a contratação.

Nos dizeres de Lucas Rocha Furtado:

“(…) sabe-se que a competição é um dos fundamentos básicos da licitação. Realiza-se esta a fim de que se possa obter a proposta que, nos termos da lei, seja considerada mais vantajosa para a Administração. A licitação não pode ser realizada quando não houver competitividade em relação ao objeto licitado.” (Curso de licitações e contratos administrativos. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015, p. 161.)”

Depreende-se assim que a inexigibilidade é invocável quando não houver possibilidade de competição, ou seja, quando for inviável a

realização de licitação para escolha objetiva da proposta mais vantajosa.

Sobre o assunto, aduz Marçal Justen Filho que a inviabilidade de competição é um conceito complexo e pode decorrer de fatores diversos, inclusive da ausência de critérios objetivos para seleção do objeto, *in verbis*:

"[...]

1.3) "Inviabilidade de competição" como uma decorrência

É imperioso destacar que a inviabilidade de competição não é um conceito simples, que corresponda a uma ideia única. Trata-se de um gênero, comportando diferentes modalidades.

Mais precisamente, a inviabilidade de competição é uma consequência, que pode ser produzida por diferentes causas, as quais consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação.

[...]

3) Ausência de pressupostos necessários à licitação

[...]

3.1) Ausência de pluralidade de alternativas

A primeira hipótese de inviabilidade de competição reside na ausência de pluralidade de alternativas de contratação para a Administração Pública. Quando existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, a licitação é imprestável. Mais precisamente, não há alternativa diversas para serem entre si cotejadas.

3.2) Ausência de "mercado concorrencial"

[...]"

(Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters, 2021, p. 959/960.)

Em análise aos autos remetidos a esta Assessoria, a área demandante objetiva a realização de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado ao funcionamento do Juizado Especial da Comarca de Itaúna.

Tendo em vista a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniência para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento.

Em que pese a norma permitir algumas contratações diretas sem a necessidade do processo de licitação, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do

contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho, veja-se:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.” (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.)

Assim, a inexigibilidade de licitação é exceção à regra da licitação, admitida apenas diante da ausência de outras opções viáveis ao atendimento da necessidade da Administração, como enfatiza o art. 51 da Lei 14.133/21:

“Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, **a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação** e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.” (g.n.)

O §5º do inc. V do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do *caput* deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;**

III - **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel** a ser

comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

Depreende-se da leitura do excerto acima que, a Lei Geral de Licitações autoriza a contratação direta, sem licitação, para locação de imóvel selecionado pela Administração quando suas características "tornem necessária sua escolha" (inciso V), desde que atendidos todos os requisitos do §5º acima transcrito.

A) REQUISITOS DO § 5º DO ART. 74 DA LEI 14.133/2021:

I - AVALIAÇÃO PRÉVIA DO VALOR DA LOCAÇÃO

A locação do bem imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia que demonstre a compatibilidade do preço de locação proposto com a realidade do mercado imobiliário local.

Somente é possível a celebração do contrato caso o valor proposto esteja dentro da margem de valor de mercado, conforme avaliação prévia.

Nesse contexto, consta neste processo o Laudo Técnico de Avaliação nº 05/2021, do Imóvel que se pretende locar, conforme evento [19504995](#).

Acerca deste laudo de avaliação do imóvel, extrai-se do Estudo Técnico Preliminar ([19504995](#)) elaborado pela área demandante, a seguinte justificativa de sua utilização:

“Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, o proprietário desse imóvel concordou em manter o valor atualmente pago, qual seja, R\$ 6.000,00 (seis mil reais), representando R\$ 18,81/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 19503331).

Em comparação com o laudo emitido em maio/2021 (19504995), verifica-se que o valor supradito (R\$ 6.000,00 - R\$ 18,81/m²) está bem próximo do valor arbitrado, sendo de R\$ 5.500,00 (R\$ 17,25/m²) e, consequentemente, abaixo do valor máximo, sendo R\$ 7.048,35 (R\$ 22,10/m²).

Considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário desde a emissão do laudo de avaliação, entendemos que, para a formalização do novo contrato, a manutenção do valor atualmente pago, qual seja, R\$ 6.000,00 mensais, apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está compatível com os custos praticados no local.

Ressalta-se que para a formalização do novo contrato, o laudo emitido em maio/2021 poderá ser utilizado, visto que este contrato terá vigência máxima até dezembro/2025 e, como de praxe, os laudos de avaliações são válidos por 5 anos.

Assim, conclui-se que a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna, com área total de 318,93 m², pelo prazo de 12 (doze) meses.”

Cumpre salientar que o trabalho consultivo não detém competência técnica para avaliar a exatidão dos critérios e parâmetros utilizados na avaliação, razão pela qual se atesta apenas a conformidade documental do processo atestada pela área técnica

II - CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

Nesse sentido, defende Marçal Justen Filho:

“Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo.” (Ob. Cit, p. 363)

No caso presente, em atendimento ao inciso II do §5º do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 2021, consta dos autos a consulta realizada em 17/07/2024 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (19625478), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, de disponibilidade de imóvel, cuja resposta à consulta foi que *“não foram localizados imóveis pertencentes ao Estado de Minas Gerais, no município de Itaúna/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização.”*

Portanto, resta atendido tal requisito.

III - JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL E VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO

A análise da singularidade do imóvel, como regra geral, deve ser realizada por meio de Chamamento Público. O Chamamento Público tem dois objetivos específicos. O primeiro é assegurar a isonomia, possibilitando que todos conheçam a necessidade administrativa e possam ofertar propostas para que a Administração verifique a viabilidade ou não de realizar licitação. O segundo é possibilitar o levantamento das condições do mercado e alternativas de contratação.

Contudo, o chamamento público pode ser dispensado quando restar demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração.

O Estudo Técnico Preliminar justificou a singularidade do imóvel, demonstrando, de forma inequívoca, que não existe outro imóvel na localidade apto a atender à necessidade desta Administração, e a vantajosidade da contratação. Vejamos:

“Para determinação da solução a ser adotada, (manutenção do atual imóvel ou locação de outro), deverá ser verificada no mercado imobiliário local a disponibilidade de imóveis para locação compatíveis com as necessidades do TJMG e apuração dos custos relativos a essa transferência, considerando os valores de adaptação do novo imóvel (execução de pontos elétricos e lógicos, climatização, instalação de divisórias, entre outros), mudança e devolução do imóvel atualmente utilizado.

Além disso, há ainda custos indiretos de difícil apuração, tais como, mobiliários, mobilização do pessoal e transporte para a mudança, suspensão de expediente, entre outros.

Atualmente, o imóvel utilizado possui 318,93 m², composto por duas lojas com mezaninos, subdivididas em diversas salas para instalação dos setores do TJMG. Essas divisões foram executadas com divisórias de acordo com a necessidade de layout. Esse imóvel se localiza a cerca de 650 metros do atual fórum e está locado pelo valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), representando R\$ 18,81/m².

Conforme se verifica no layout 19484816, há cerca de 35 postos de trabalho e aproximadamente 170 m² de divisórias. Segundo manifestação 19503567, a instalação de cada posto de trabalho, considerando a criação de 02 (dois) pontos elétricos e 01 (um) ponto lógico é de R\$ 2.692,06 e o fornecimento e instalação de divisórias (estimado por m²) é de R\$ 350,00.

Para a instalação dos equipamentos de segurança, tais como alarmes, sensores, entre outros, bem como sistema de climatização, estima-se investimento de aproximadamente R\$ 20.000,00, conforme apurado GEMAP em imóvel análogo (setores do fórum de Juiz de Fora).

Assim para adaptação de outro imóvel para atender a mesma demanda do imóvel por ora locado, será necessário investimento de, no mínimo,

R\$ 173.722,00 (cento e setenta e três mil, setecentos e vinte e dois reais), considerando apenas a criação de pontos elétricos e lógicos, instalação de divisórias, equipamentos de segurança e climatização, (...)
(...)

Na devolução do imóvel, o TJMG deverá executar todas as intervenções necessárias de modo a restituir às condições iniciais da época da locação. Com base nas devoluções realizadas desde 2022, dos imóveis locados para a mesma finalidade (setores do fórum), o valor médio do ressarcimento é de R\$ 68,78/m², conforme consta na planilha 19484392. Assim, considerando que o imóvel por ora locado possui 318,93 m², estima-se que na sua devolução, o valor do ressarcimento será de aproximadamente R\$ 22.000,00. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

Registra-se também que, considerando o volume das intervenções para adaptação de outro imóvel (execução de layout, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), estima-se que a efetiva transferência ocorrerá em aproximadamente 6 (seis) meses, não sendo contabilizado nesta estimativa, o prazo para licitação e elaboração do contrato de locação.

(...)

Neste contexto, considerando que o Juizado Especial dessa comarca já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando a proximidade desse imóvel com o atual fórum, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará alto investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a complexidade de transferência de todos os setores e, considerando ainda a que a permanência desses setores será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna."

Portanto, restou demonstrado, no Estudo Técnico Preliminar, que o imóvel em referência é o único apropriado para a finalidade pretendida pela Administração, apontando todas as condições especiais do imóvel em relação a outros imóveis eventualmente existentes, bem como a vantajosidade para o TJMG nesta locação.

Assim, caracterizada a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, tendo por fundamento o inciso V, do art. 74, da Lei federal 14.133, de 2021, são exigíveis também o cumprimento dos requisitos elencados no art. 72 da mesma lei, *in verbis*:

"Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo

- técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;
- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.”

Passa-se então ao exame pormenorizado de cada um dos requisitos, considerando as peculiaridades da contratação de locação do imóvel pertencente à pessoa jurídica.

B) REQUISITOS DO ART. 72 DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021.

I) INICIALIZAÇÃO DO PROCESSO.

No **inciso I**, o primeiro elemento a ser constituído para a contratação direta é o Documento de Formalização da Demanda, identificado no âmbito do TJMG como Documento de Inicialização de Demanda (DID), nos termos do inciso III, do art. 4º da Portaria nº 6.370/PR/2023.

No presente caso, foi acostado o Ofício nº 31666/2024 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP ([19474483](#)), que, comutando o Documento de Inicialização de Demanda (DID), identificou a necessidade do TJMG, apresentando as descrições mínimas sobre o que se pretende locar, a exemplo da especificação do objeto e a justificativa e valor da contratação.

Em relação aos demais elementos citados no mencionado inciso (estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo), veja que o legislador se valeu da expressão “se for o caso”, o que não pode ser tido como uma possibilidade de se dispensar, de maneira discricionária, qualquer um dos documentos ali listados.

Nesse passo, a dispensa de algum dos documentos constantes do inciso I somente deverá ocorrer diante da incongruência fático-jurídica

do objeto a ser contratado (ex: não é exigido projeto básico ou executivo em contratações que não se refiram a obras ou serviços de engenharia), ou em razão de uma autorização específica prevista em lei ou regulamento próprio.

Não se pode perder de vista que o objetivo do ETP é evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a aferir a viabilidade técnica e econômica da contratação.

Anota-se que, num primeiro momento, este Tribunal processa todas as suas aquisições de bens e serviços por meio do Sistema Integrado de Administração de Materiais e Serviços - SIAD, administrado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão - SEPLAG/MG, razão pela qual adota as diretrizes estabelecidas na Resolução SEPLAG 115/2021, que dispõe sobre a elaboração de Estudos Técnicos Preliminares - ETP.

“DA ELABORAÇÃO DO ETP

Diretrizes gerais

(...)

Art. 4º - As licitações e procedimentos auxiliares para aquisições de bens e contratação de prestação de serviços, e no que couber, para contratação de obras, deverão ser precedidos de estudo técnico preliminar.

§1º - É facultada a elaboração do ETP, mediante justificativa aprovada pela autoridade competente, nas hipóteses de:

I - dispensa e inexigibilidade de licitação, (...)”

Nesse sentido, em relação às inexigibilidades, na medida em que o afastamento do dever de licitar está ligado à inviabilidade de competição, entendemos pela necessidade de elaboração do ETP, até mesmo para investigar, conforme as nuances da demanda da Administração, bem como do descritivo da necessidade/possível solução, se de fato resta configurada a inviabilidade de competição no caso concreto, ou se será o caso de licitar.

No caso, o planejamento da presente contratação perpassou pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP), carreado ao evento [19503359](#), que, trazendo os elementos mínimos exigidos pelo art. 18, §1º da Lei federal nº 14.133, de 2021, dentre estes a justificativa da solução adotada; a conclusão de que o modelo selecionado para contratação está apto a satisfazer a necessidade administrativa; a análise da vantagem econômica da locação do imóvel, se comparada com a locação de imóvel diverso; além dos elementos necessários para caracterizar a singularidade do imóvel pretendido e a conclusão a área

técnica, e assim, seguindo as diretrizes consignadas na legislação e no citado normativo da SEPLAG, evidenciou o problema a ser resolvido, apresentando a melhor solução possível para sua solução.

Apresentou ainda a COGEP, o Termo de Referência [19815113](#), através do qual, materializou o planejamento administrativo da contratação, justificando sua necessidade, bem como os elementos necessários à sua completa caracterização.

Dessa forma, considerando as especificidades da pretendida contratação, restam atendidos os requisitos do inciso I do art. 72 da Lei federal nº 14.133, de 2021, diante da confecção e juntada aos autos dos indispensáveis Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

II) ESTIMATIVA DE DESPESA.

A estimativa de despesa prevista no inciso II do referido artigo encontra-se detalhada no item 4 do Termo de Referência ([19815113](#)), que contempla o valor mensal da locação do imóvel R\$6.000,00 (seis mil reais) mensais, totalizando R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais) por 12 (doze) meses de contratação.

Resta, portanto, atendido tal requisito.

III) PARECER JURÍDICO E PARECERES TÉCNICOS.

O **inciso III** exige que a instrução processual seja acompanhada do parecer jurídico e dos pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos. No que tange a este inciso, o artigo 53 da Lei federal nº 14.133, de 2021 torna obrigatória a realização de parecer jurídico para as contratações públicas, logo ao final da fase preparatória. Em relação às contratações diretas, há a previsão expressa da análise jurídica no artigo 53, §4º, o que se encontra atendido, com o documento decorrente da presente análise.

I V) DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

No que concerne à demonstração da compatibilidade com o Planejamento Orçamentário, faz-se necessária a apresentação de comprovação de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, de Ação Governamental e Lei Orçamentária Anual.

Nesse sentido, a demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido pelo TJMG,

prevista no **inciso IV**, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos [19692806](#) (Disponibilidade Orçamentária nº 1.523/2024) e [19641717](#) (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário).

V) COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.

É inegável que as contratações realizadas pela Administração (mediante licitação ou contratação direta), como regra, devem ser precedidas pela esmerada análise da regularidade fiscal, trabalhista e social do sujeito que com ela deseja contratar. Empresas com pendências perante o fisco, a princípio, não possuem a idoneidade necessária para firmar negócios jurídicos com o Poder Público e, portanto, não podem ser contratados por este último.

Portanto, no universo das contratações envolvendo órgãos e entidades da Administração Pública, a regra é que a formação de ajuste junto a particulares está vinculada à comprovação de que eles preenchem todos os requisitos previstos na legislação de regência.

No caso em análise, foram carreados ao processo os documentos da Locadora HGS Imóveis Ltda., tais como manifestação de interesse em locar o imóvel ([19503331](#)), Contrato Social ([19595309](#)), CNPJ ([19601177](#)), Contrato prestação de serviço com a administradora ([19595258](#)), Certidão matrícula do imóvel ([19589194](#)), como também às indispensáveis Certidões, Negativa de débitos de IPTU ([19627862](#)), Negativa correcional (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM) ([20008325](#)), Negativa de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade ([20008540](#)) e CRC ([19996292](#)).

Acrescenta-se que, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal; no art. 68, VI da Lei federal nº 14.133, de 2021; e no inciso V do art. 2º da Resolução n.º 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, consta como aceita no campo Habilitação Jurídica do CRC da pretensa Contratada ([19996292](#)), declaração de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz.

Quanto ao cumprimento do disposto no inciso V do art. 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, foram acostados ao processo duas Declarações de Não Enquadramento às Hipóteses de

Nepotismo, eventos [19627878](#), [19627912](#) e 20024443.

Nos termos do §4º do art. 91 da Lei nº 14.133, de 2021, *“Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo”*.

Assim, a comprovação de que a locadora preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária, nos termos do **inciso V**, tais como: comprovação de regularidade fiscal, social e trabalhista, e inexistência de impedimentos para a contratação com órgãos públicos, como visto, foi trazida aos autos, devendo ser ratificada por ocasião da contratação.

Nesse sentido, verifica-se que, no momento, a locadora comprovou a sua regularidade com as obrigações fiscais junto aos respectivos entes Federal, Estadual e Municipal na qual se encontra instalada, conforme documentos mencionados alhures, restando comprovada, também, a inexistência de pendência junto aos cadastros acima referidos, estando a locadora, portanto, apta para esta contratação.

VI) RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO.

O **inciso VI**, impõe a necessidade de justificar a escolha do contratado, visto que, nas contratações diretas, pode haver uma dose de discricionariedade na seleção do sujeito, devendo assim ser motivada.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a).

No caso presente, a razão da escolha da contratada se encontra estampada no item 5.1. do Estudo Técnico Preliminar ([19503359](#)) que expressamente consigna;

“Tendo em vista o término da vigência do contrato de locação nº 195/2011, bem como a mudança da legislação, com a revogação da Lei nº 8.666/93 pela Lei 14.133/21, e a necessidade de manutenção da locação do imóvel situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna para a continuidade do funcionamento do

Juizado Especial dessa Comarca, visto a inexistência de outros imóveis aptos a esta demanda, a formalização do novo contrato deverá se dar por meio de inexigibilidade. para o TJMG nesta locação.”

Consta ainda no item 2 do Termo de Referência (19815113):

“Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 19503359, na atual edificação do fórum de Itaúna não há área remanescente para a instalação de todos esses setores e a transferência do Juizado Especial dessa Comarca para outro imóvel a ser locado, acarretará alto investimento para adaptação desse outro imóvel (execução de layout, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

Ademais, a permanência desses setores será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, ressaltando ainda a complexidade de todo procedimento.

Neste contexto, conforme concluído no ETP 19503359, a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna, com área total de 318,93 m², pelo prazo de 12 (doze) meses, a ser formalizada por meio de um novo contrato de locação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade.”

Portanto, observada a legislação, tem-se como cumprido o requisito.

VII) JUSTIFICATIVA DE PREÇO.

O **inciso VII**, por sua vez, indica como requisito para a contratação direta a necessidade de justificativa do preço.

Dentro desse cenário, a Lei federal nº 14.133, de 2021 previu em seu artigo 23, §4º, que *"nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo"*.

No que concerne ao caso ora analisado, a justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

Outrossim, cumpre registrar, que no presente processo há avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel (19504995), de modo a comprovar a adequação aos valores dispostos no âmbito municipal, em vistas ao atendimento da legislação aplicável.

Nesse sentido, extrai-se novamente do Estudo Técnico Preliminar a seguinte justificativa:

“Conforme supradito, à época dessa locação, foram prospectados os imóveis disponíveis na região e constatou-se que a opção mais adequada à instalação do Juizado Especial da Comarca de Itaúna foi o imóvel atualmente locado, situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima.

A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima em Itaúna, se justifica pelo fato de que na atual edificação do fórum não há área remanescente para a instalação de todos esses setores e uma nova locação para esse fim é economicamente inviável, considerando os custos diretos e indiretos para essa transferência, conforme apresentados no item acima, mormente se considerado que o prazo da locação não será muito grande, haja vista a construção do novo prédio em andamento.

Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, o proprietário desse imóvel concordou em manter o valor atualmente pago, qual seja, R\$ 6.000,00 (seis mil reais), representando R\$ 18,81/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 19503331).

Em comparação com o laudo emitido em maio/2021 (19504995), verifica-se que o valor supradito (R\$ 6.000,00 - R\$ 18,81/m²) está bem próximo do valor arbitrado, sendo de R\$ 5.500,00 (R\$ 17,25/m²) e, conseqüentemente, abaixo do valor máximo, sendo R\$ 7.048,35 (R\$ 22,10/m²).

Considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário desde a emissão do laudo de avaliação, entendemos que, para a formalização do novo contrato, a manutenção do valor atualmente pago, qual seja, R\$ 6.000,00 mensais, apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está compatível com os custos praticados no local.

Ressalta-se que para a formalização do novo contrato, o laudo emitido em maio/2021 poderá ser utilizado, visto que este contrato terá vigência máxima até dezembro/2025 e, como de praxe, os laudos de avaliações são válidos por 5 anos.

Assim, conclui-se que a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna, com área total de 318,93 m², pelo prazo de 12 (doze) meses.”

Cumprе salientar que o trabalho consultivo não detém competência técnica para avaliar a exatidão dos critérios e parâmetros

utilizados na avaliação, razão pela qual se atesta apenas a conformidade documental do processo.

Assim, resta atendido tal requisito, cuja responsabilidade da análise recai exclusivamente sobre a área técnica.

VIII) PERMISSÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE.

Quanto a previsão do **inciso VIII**, o processo será regularmente encaminhado à análise e aprovação da Exma. Juíza Auxiliar da Presidência da Diretoria Executiva da Gestão de Bens, Serviços e Patrimônio - DIRSEP, a quem compete ratificar a contratação direta, nos exatos termos da Portaria nº 6.626/PR/2024, com suas alterações posteriores.

IX) PUBLICIDADE.

Salienta-se por fim, a necessidade de observância ao disposto no parágrafo único do artigo 72 da nova Lei de Licitações, que se propõe a conferir publicidade às contratações diretas devendo ser realizada a publicação do ato no PNCP, sem prejuízo de sua divulgação também ocorrer no sítio eletrônico deste Tribunal.

Diante do exposto, sendo ratificada a contratação direta pela Autoridade Competente, será providenciada a publicação do referido ato no DJe, bem como no PNCP.

C) OUTRO REQUISITO.

I) DA VIGÊNCIA.

Quanto ao prazo da contratação, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação pelo prazo de 12 (doze) meses, com o início da vigência em **01/01/2025**, apresentado no item 6 do Termo de Referência (19815113) a seguinte justificativa:

“Prazos: locação para 12 meses, com início da vigência em 01/01/2025, considerando que até o dia 31/12/2024 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 195/2011.

Prazo de locação necessário para a conclusão do novo prédio do Fórum da Comarca, o qual após concluído, receberá integralmente todos os setores forenses.”

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, observados os preceitos da legislação vigente e os apontamentos acima enumerados, opina-se pela viabilidade

jurídica da contratação ora apresentada, posto que presentes os requisitos que autorizam a inexigibilidade de licitação visando à Locação de imóvel comercial, localizado na Rua Santana nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna/MG, constituído por 02 (duas) lojas com mezaninos, com área útil locada total de 318,93 m², para permanência do Juizado Especial da Comarca de Itaúna/MG, de propriedade da Locadora HGS IMÓVEIS LTDA, CNPJ nº 05.472.125/0001-38, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133, de 2021. Referida locação terá vigência a partir de 1º/01/2025, com valor mensal de R\$6.000,00 (vinte e três mil e novecentos reais) e R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais) para o período contratual de 12 (doze meses).

Repisa-se que o presente exame limita-se aos aspectos jurídicos, analisando a matéria em âmbito abstrato, não competindo adentrar na análise de aspectos técnicos e da conveniência e oportunidade que ficam a cargo dos órgãos competentes deste Tribunal.

Este é o Parecer que submetemos à elevada e criteriosa consideração de Vossa Senhoria.

Mário Marcos Godoy Júnior
Técnico Judiciário - ASCONT

Kelly Soares de Matos Silva
Assessora Jurídica - ASCONT



Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 02/09/2024, às 22:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **19993588** e o código CRC **3627B2B2**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Gonçalves Dias, Nº 1260 - Bairro Funcionários - CEP 30140-096 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 3

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/DIRSEP Nº 22996 / 2024

Processo SEI nº: 0122337-17.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 528/2024

Número da Contratação Direta: 38/2024

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

Embasamento Legal: art. 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021.

Objeto: Locação de um imóvel comercial, localizado na Rua Santana nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna/MG, constituído por 02 (duas) lojas com mezaninos, com área útil locada total de 318,93 m², para permanência do Juizado Especial da Comarca de Itaúna/MG.

Locadora: HGS IMÓVEIS LTDA.

Vigência: 12 (doze) meses.

Valor total: R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais).

Considerando que se encontram presentes neste processado os requisitos exigidos pela Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aprovo a Nota Jurídica nº 227/2024 ([19993588](#)), pelas razões e fundamentos ali contidos, autorizando, assim, a inexigibilidade de licitação visando à Locação de imóvel comercial, localizado na Rua Santana nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna/MG, constituído por 02 (duas) lojas com mezaninos, com área útil locada total de 318,93 m², para permanência do Juizado Especial da Comarca de Itaúna/MG, de propriedade da Locadora HGS IMÓVEIS LTDA.

O presente ato deverá ser ratificado pelo Juiz de Direito Auxiliar da Presidência, conforme Portaria TJMG nº 6.626/PR/2024, de [04 de julho](#) de 2024, nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 2021.

Adriana Lage de Faria

Diretora Executiva da Gestão de Bens, Serviços e Patrimônio



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Lage de Faria, Diretor(a) Executivo(a)**, em 02/09/2024, às 22:50, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **20129887** e o código CRC **ECD2939B**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
AV Afonso Pena , Nº 4001 - Bairro Serra - CEP 30130008 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 12

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 24780 / 2024

Processo SEI nº: 0122337-17.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 528/2024

Número da Contratação Direta: 38/2024

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

Embasamento Legal: art. 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133/2021.

Objeto: Locação de um imóvel comercial, localizado na Rua Santana nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna/MG, constituído por 02 (duas) lojas com mezaninos, com área útil locada total de 318,93 m², para permanência do Juizado Especial da Comarca de Itaúna/MG.

Locadora: HGS IMÓVEIS LTDA.

Vigência: 12 (doze) meses.

Valor total: R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à Locação de imóvel comercial, localizado na Rua Santana nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna/MG, constituído por 02 (duas) lojas com mezaninos, com área útil locada total de 318,93 m², para permanência do Juizado Especial da Comarca de Itaúna/MG, de propriedade da Locadora HGS IMÓVEIS LTDA.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (19641717) e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária 1523/2024 (19692806).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 17/09/2024, às 19:40, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **20322101** e o código CRC **E11C182E**.

0122337-17.2024.8.13.0000

20322101v2