



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Contorno, Nº 629 - Bairro Floresta - CEP 30110-911 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SL

ESTUDO Nº 19503359 / 2024 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1 – INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Número da Solicitação no Portal de Compras MG: 1031022 00XXX/2024 (a ser identificado no momento da instrução do processo de inexigibilidade)

Área solicitante: COGEP

1.2. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Patrícia Mara Souza da Silva - Coordenadora COGEP

Guilherme Henrique Sacramento - Técnico COGEP

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que na atual edificação do Fórum de **Itaúna** não há área disponível para a instalação e funcionamento do Juizado Especial dessa Comarca, desde 2011, o TJMG loca o imóvel situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima para este fim, por meio do contrato nº 195/2011, **vigente até 31/12/2024**.

Essa locação, bem como as renovações desse contrato foram realizadas por dispensa de licitação em conformidade com a Lei 8.666/1993, que instituía normas para licitações e contratos da Administração Pública. À época dessa locação, foram prospectados os imóveis disponíveis na região, e constatou-se que, dentre os vistoriados, o que melhor atenderia às necessidades do TJMG é o imóvel atualmente utilizado.

Considerando que essa lei foi revogada e substituída pela Lei nº 14.133/2021, todas as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório, conforme prevê a referida norma.

De acordo com a nova legislação, é inexigível a licitação quando inviável a competição. Deste modo, caso comprovada a inexistência de outros imóveis aptos a atenderem à demanda do TJMG e/ou a inviabilidade de transferência, considerando os custos diretos e indiretos, os prazos de mudança e, se houver, necessidade de suspensão de expedientes, entendemos que o TJMG poderá permanecer nos imóveis por ora ocupados, formalizado por meio de novo contrato de locação, em conformidade com a nova lei, contratado por inexigibilidade.

Considerando ainda que, desde então, não há área remanescente na edificação do atual fórum para a instalação integral do JESP, tampouco área para a reestruturação dos setores de forma a possibilitar alterações de layout, tona-se necessária a manutenção do imóvel por ora locado, ou se comprovada a vantajosidade, a locação de outro imóvel com melhores características.

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, conforme demonstrado abaixo.

Serviço a ser executado	Quantidade	Valor unitário	Valor total do serviço
Execução de pontos elétricos e lógicos	35 unid.	R\$ 2.692,06	R\$ 94.222,10
Instalação de divisórias	170 m²	R\$ 350,00	R\$ 59.500,00
Sistema de climatização Instalação dos equipamentos de segurança	-	-	R\$ 20.000,00
Valor Total			R\$ 173.722,10

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.

Em síntese, para a transferência do JESP de Itaúna para outro imóvel, deverá ser analisado:

- Prazo para formalização do contrato: aproximadamente 4 meses (processo licitatório);
- Prazo para adaptação do novo imóvel e a efetiva transferência dos setores: aproximadamente 6 meses;
- Custos estimados para adaptação do novo imóvel: estimado em R\$ 173.722,00
- Custo estimado para devolução do atualmente utilizado: estimado em R\$ 22.000,00
- Custos indiretos com pessoal (diárias, transporte, etc.), cerca de 20 colaboradores durante 15 dias.

Ao lado disso, registra-se que está em construção o novo prédio do Fórum da Comarca de Itaúna, o qual contratualmente está prevista para inauguração em agosto/2024. Todavia, conforme informado pela Gerência de Obras - GEOB/TJMG (19474467), em virtude do andamento dos serviços e de ajustes a serem realizados, estima-se que a conclusão será até março/2025.

Após concluída, o Juizado Especial dessa comarca, que encontra-se no imóvel locado, será integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra.

Por não ser possível certificar a conclusão da construção do novo fórum para março/2025, sugere-se que a locação de imóvel para abrigar esses setores seja formalizada por 12 (doze) meses (até dezembro/2025), ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato.

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.

3. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

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, n^{os} 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima, em Itaúna, com área total de 318,93 m², pelo prazo de 12 (doze) meses.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em virtude da revogação da Lei nº 8.666/1993 a qual foi substituída pela Lei nº 14.133/2021, as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, comprovada a inviabilidade de competição e/ou a inviabilidade de transferência entre os possíveis imóveis, considerando os custos diretos e indiretos, os prazos de mudança e, se houver, necessidade de suspensão de expedientes, essa locação poderá ser realizada por inexigibilidade.

Neste contexto, para a manutenção do imóvel locado será necessária a instrução de um novo processo de locação, em conformidade com a nova legislação.

Em atendimento a nova legislação, a locação desse imóvel será realizada por inexigibilidade, visto a impossibilidade de competição e a vantajosidade para o TJMG, conforme apresentado neste ETP.

5. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

5.1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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, n^{os} 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.

5.2. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

É viável o parcelamento da solução? () SIM - (**X**) NÃO

É tecnicamente e economicamente inviável dividir a solução em contratações separadas visto ser uma continuidade na prestação de serviços.

5.3. RESULTADOS PRETENDIDOS

Continuidade do funcionamento do Juizado Especial do Fórum da Comarca de Itaúna/MG.

5.4. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Há a necessidade de adequação do ambiente para a execução contratual? ()
SIM - (**X**) NÃO

Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada e o serviço prestado, visto que todas as providências já foram previamente tomadas e o JESP dessa comarca está instalado nesse imóvel desde 2011.

5.5. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há.

5.6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Sem impactos ambientais.

5.7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Os estudos preliminares aqui descritos evidenciaram que a contratação da solução apontada, mostra-se a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a continuidade da prestação dos serviços de forma imediata.

Portanto, para a continuidade do funcionamento d o **Juizado Especial da Comarca de Itaúna/MG**, torna-se necessário a manutenção da locação do imóvel situado na Rua Santana, nºs 970 e 976, Bairro Cerqueira Lima.

Considerado a mudança da legislação, com a revogação da Lei nº 8.666/93 pela Lei nº 14.133/21, esta locação deverá ser novamente instruída e será realizada por inexigibilidade.

O prazo para a locação será de 12 (doze) meses e o valor mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Diante do exposto, entendemos ser imprescindível a contratação pretendida.

À Consideração superior.

De acordo com os termos do Estudo Técnico Preliminar - ETP.

Newton Magalhães de Pádua Junior

Assessor Técnico da Diretoria de Engenharia e Gestão Predial do
Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

De acordo com os termos do Estudo Técnico Preliminar - ETP.

Autorizo a instrução do processo de contratação nos moldes
sugeridos.

Marcelo Junqueira Santos

Diretor da Diretoria de Engenharia e Gestão Predial do Tribunal de
Justiça de Minas Gerais.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Mara Souza da Silva, Coordenador(a)**, em 17/07/2024, às 13:39, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Sacramento, Técnico(a) em Edificações**, em 17/07/2024, às 14:24, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Newton Magalhães de Pádua Junior, Assessor(a) Técnico(a)**, em 17/07/2024, às 14:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 17/07/2024, às 16:30, 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 **19503359** e o código CRC **123547D3**.