



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 19698829 / 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 **Bueno Brandão** não há área disponível para a instalação integral do arquivo dessa comarca, desde 2009, o TJMG loca um imóvel com área de 90 m², situado na Rua São Benedito, nº 10, Centro, para este fim, por meio do contrato nº 390/2009, **vigente até 03/12/2024**.

Essa locação, bem como as renovações desse contrato foram realizadas por dispensa de licitação em conformidade com a Lei 8.666/1993, que institui 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, em especial quanto à relação de custo x benefício, foi 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. Neste 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 acervo, 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, montagem

de estantes, instalação de sistema de segurança, 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 90 m², onde há armazenadas 2.560 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ, contida no documento 19269472. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.145,12 (um mil, cento e quarenta e cinco reais e doze centavos), representado R\$ 12,72/m².

Ainda de acordo com a informação da GEARQ (19269472) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 3 dias. Para essa transferência estima-se a necessidade de 12 colaboradores da COPAT e GEARQ de forma simultânea, além dos veículos de carga.

Neste caso, durante todo o período de transferência (estimado em 03 dias) somado ao prazo para devolução de um dos imóveis (estimado em 30 dias) o TJMG deverá arcar com o pagamento dos aluguéis dos 2 imóveis.

Na transferência desse imóvel, além dos custos com pessoal (diárias, transporte, etc.), há de considerar também os custos de adaptação do novo imóvel, tais como instalação de sistemas de alarmes, equipamentos de segurança, entre outros, estimado em R\$ 8.070,00, conforme apurado pela GEMAP em imóvel análogo (documento 19698811). Outro valor a ser considerado, são os custos para a devolução do imóvel atualmente ocupado de modo a restituí-lo nas mesmas condições da época da locação, estimado em aproximadamente R\$ 3.000,00, com base nas devoluções realizadas desde 2022 dos imóveis locados para a mesma finalidade (instalação de arquivo), sendo o valor médio para ressarcimento de R\$ 32,17/m², conforme consta na planilha 19698799. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

Registra-se que além do prazo para a adaptação de outro imóvel e efetiva mudança, qual seja 33 dias, estima-se que a formalização do novo contrato de locação será em um prazo de aproximadamente 4 meses, considerando a necessidade de instrução de processo licitatório com a elaboração prévia de todos documentos necessários (formalização da demanda, orçamentos, especificação técnica, edital, entre outros).

Em síntese, para a transferência do arquivo para outro imóvel, deverá ser analisado:

- Prazo para formalização do contrato: aproximadamente 4 meses (processo licitatório);
- Prazo para transferência do acervo e devolução do imóvel atualmente utilizado: aproximadamente 33 dias;
- Custos para adaptação do novo imóvel: estimado em R\$ 8.070,00
- Custo para devolução do atualmente utilizado: estimado em R\$ 3.000,00
- Custos indiretos com pessoal (diárias, transporte, etc.)

Considerando que não está prevista no Plano de Obras do TJMG, para o período de 2025-2030, a construção do novo fórum dessa comarca e que na atual edificação não há área para instalação do arquivo, a locação do imóvel para a permanência do acervo judicial deverá ser realizada pelo período de 60 (sessenta) meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato.

Ademais, conforme pesquisa realizada por meio da internet, não foram encontrados anúncios de imóveis disponíveis para locação na região central de Bueno Brandão, com melhores características do atual.

Neste contexto, considerando que o arquivo judicial 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 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 investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, que na possibilidade de transferência de imóvel, os custos desta transferência somados ao valor do novo aluguel serão significativamente superiores ao valor pago

atualmente, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua São Benedito, nº 10, Centro, em Bueno Brandão/MG, com área total de 90 m².

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 e ao funcionamento do arquivo judicial da Comarca de **Bueno Brandão**, principalmente em relação ao custo x benefício, foi o imóvel atualmente locado, situado na Rua São Benedito, nº 10, Centro.

Esse imóvel foi locado em 2009 por dispensa de licitação em conformidade com a Lei 8.666/1993.

A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Rua São Benedito, nº 10, Centro, se justifica pelo fato de que na atual edificação do fórum não há área remanescente para a instalação do acervo, pelo prazo significativo para a formalização do novo contrato e efetiva mudança (considerando o volumoso acervo) e que uma nova locação para esse fim é economicamente inviável, considerando os custos diretos e indiretos para essa transferência, conforme apresentados no item acima.

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\$ 1.145,12 (um mil, cento e quarenta e cinco reais e doze centavos), representado R\$ 12,72/m² (vide documento 19518890).

Para análise se esse valor de aluguel a ser praticado no novo contrato (R\$ 1.145,12 mensais), está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário atual, em julho/2024 foi contratado pelo TJMG o laudo de avaliação 19698467, realizado pela empresa PR1 Engenharia LTDA. De acordo com a referido laudo, o valor mensal da locação desse imóvel ficou compreendido entre R\$ 1.372,41 (R\$ 15,25/m²) e R\$ 1.856,78 (R\$ 20,63/m²) sendo o valor arbitrado de R\$ 1.453,14 (R\$ 16,15/m²). Neste contexto, verifica-se que a quantia mensal aceita pelo proprietário (R\$ 1.145,12) apresenta vantajosidade do TJMG, uma vez este valor está inferior à quantia mínima apurada no referido laudo, que dentre todas as amostras captadas, esse imóvel é um dos que possui o menor valor de aluguel e, na possibilidade de transferência de imóvel, os custos desta transferência somados ao valor do novo aluguel, serão significativamente superiores ao valor aceito pelo proprietário.

Assim, conclui-se que a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua São Benedito, nº 10, Centro, em Bueno Brandão/MG, com área total de 90,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em virtude de 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 390/2009, 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 São Benedito, nº 10, Centro, em **Bueno Brandão** para a continuidade da instalação e funcionamento do arquivo judicial 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 da instalação e funcionamento do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Bueno Brandão/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 acervo judicial está instalados nesse imóvel desde 2009.

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 instalação do arquivo judicial de forma imediata.

Portanto, para a continuidade da instalação e funcionamento do arquivo judicial do Fórum de **Bueno Brandão/MG**, torna-se necessário a manutenção da locação do imóvel situado na Rua São Benedito, nº 10, Centro.

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 60 (sessenta) meses e o valor mensal de R\$ 1.145,12 (um mil, cento e quarenta e cinco reais e doze centavos).

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 05/08/2024, às 11:46, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Sacramento, Técnico(a) em Edificações**, em 05/08/2024, às 16:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 05/08/2024, às 16:43, 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 06/08/2024, às 08:16, 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 **19698829** e o código CRC **71706400**.