



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](http://www.tjmg.jus.br)  
Andar: 3

## **NOTA JURÍDICA Nº 299, DE 09 DE OUTUBRO DE 2024.**

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO JUDICIAL DA COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DO MONTE/MG. 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, e submetida pela GECOMP ao exame desta Assessoria Jurídica, acerca da locação por meio de inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do imóvel de propriedade da pessoa jurídica Glória Clube -CNPJ nº 24.548.729/0001-65, para atender à necessidade de permanência do Arquivo Judicial da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG, com aluguel mensal de R\$1.920,00 (um mil novecentos e vinte reais), e valor total de R\$115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

O imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 393/2014 ([2783698](#) e [2886884](#)), não sendo recomendável a sua renovação com base na revogada Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, por força do que dispõe o art. 5º da Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742, de 17 de abril de 2023, que, diante da ausência de normativo desta Casa que trate da questão, em nosso entendimento, s.m.j., deve ser subsidiariamente aplicada no âmbito deste Tribunal.

Destacamos da instrução processual os seguintes documentos:

- Despacho COGEP ([19228240](#));
- Ofício 28.151 - COGEP ([19297678](#));
- Manifestação Locador ([19479526](#));
- Orçamento estimado sistema de segurança ([19479569](#));

- Orçamento estimado para devolução de imóvel ([19479582](#));
- Laudo de Avaliação 07/2024 ([19769595](#));
- Estudo Técnico Preliminar - ETP ([19479415](#));
- Consulta SEPLAG ([19876673](#));
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário ([19892266](#));
- Termo de Referência ([20271776](#));
- Documentos do Locador e do Imóvel ([20402472](#), [20403691](#), [20402464](#), [20078000](#), e [20402476](#));
- Declaração de Não Nepotismo ([20402487](#));
- Comunicação Interna - CI nº 21.133 - COGEP ([20152169](#));
- Disponibilidade Orçamentária 1.897/2024 ([20448346](#));
- Despacho GESUP ([20501541](#));
- Capa do Processo SIAD 692/2024 ([20512719](#));
- Certidões Locador ([20512640](#), [20870881](#), [20574698](#), [20574726](#));
- CRC atualizado ([20870813](#));
- Portaria 3.519/PR/2016 ([20814739](#));
- Promoção COGEP - Requerimento de permissão para prosseguimento do processo sem a regularização do imóvel no registro imobiliário ([20775308](#));
- Decisão Presidência nº 29.445 - Autorização para o processamento da contratação sem a regularização do imóvel no registro imobiliário ([20851504](#));
- Despacho ASCONT ([20960355](#));
- Manifestação COGEP ([20991245](#)).

É este, em síntese, 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 federal nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC). 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.)

Entretanto, 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 federal 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.)"

Conclui-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 explícitos 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.)

Tendo em vista a realidade fática, e que nem sempre a licitação será considerada viável, seja por ausência de competição, seja por conveniência no atendimento ao 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. Entretanto, em que pese a norma permitir algumas contratações sem a necessidade do processo licitatório, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, em tais casos, 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:

“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 federal nº 14.133, de 2021:

“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.” (Destaque nosso)

O §5º do inc. V do art. 74, da Lei federal nº 14.133, de 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. No caso presente, a área demandante objetiva a realização de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento do arquivo judicial da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG, que possui características específicas, e, consoante informações colacionadas ao processo, afigura-se ideal e vantajoso às necessidades da Administração, devendo assim ser aferido o cumprimento dos demais requisitos.

## **I. REQUISITOS DO § 5º DO ART. 74 DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021.**

### **A) AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL**

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. Desta forma, 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 do Imóvel cuja locação se pretende, realizada em julho de 2024 ([19769595](#)).

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do Estudo Técnico Preliminar ([19479415](#)) elaborado pela área demandante, o seguinte:

" Atualmente, o imóvel utilizado possui 172,52 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 3.381 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ contida no documento 19269809. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), representando R\$ 11,13/m².

(...)

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\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), representado R\$ 11,13/m<sup>2</sup>, reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 19479526).

Em comparação com o laudo emitido em setembro/2019, verifica-se que o valor supradito está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local. Contudo, para certificar tal comparação, esta COGEP solicitou a empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de um novo laudo, o qual será concluído em até 15 (quinze) dias a contar da presente data. Todavia, considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário, entendemos que o valor sugerido, será compatível com os custos praticados no local.

Com efeito, foi acosto aos autos o laudo técnico de avaliação apresentado no evento [19769595](#), o qual mensurou as condições do mercado imobiliário local, restando cumprido o requisito em comento.

## **B ) CERTIFICAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS QUE ATENDAM AO OBJETO**

Requisito também indispensável, é 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.

Nesse sentido, 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 um órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

A respeito dessa questão, esse é o entendimento do professor 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 de disponibilidade de imóvel realizada em 01/08/2024 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais ([19876673](#)), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, cuja resposta à consulta foi que *“Ao consultar arquivos documentais desta Unidade e aos dados imobiliários do Módulo de Imóveis do SIAD, informamos que não foram localizados imóveis pertencentes ao Estado de Minas Gerais, no município de Santo Antônio do Monte/MG, com as características requeridas, que*



*estejam disponíveis para utilização.”*

Desta forma, resta atendido tal requisito.

### **C) JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL E VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO**

A análise da singularidade do imóvel, como regra geral, deve ser realizada através de Chamamento Público, que possui 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.**

No caso em apreço a área demandante justificou no item 2 do Estudo Técnico Preliminar ([19479415](#)) a singularidade do imóvel, demonstrando, de forma inequívoca, que não existe outro imóvel na localidade apto a atender à necessidade desta Administração. 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, 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 172,52 m<sup>2</sup>, onde encontram-se armazenadas aproximadamente 3.381 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ contida no documento 19269809. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), representando R\$ 11,13/m<sup>2</sup>.

Ainda de acordo com a informação da GEARQ (19269809) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 04 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 04 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\$ 8.000,00, conforme apurado pela GEMAP em imóvel análogo (19479569). 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, os quais são estimados em aproximadamente R\$ 5.550,00, 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 19479582. 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 34 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 34 dias;
- Custos para adaptação do novo imóvel: estimado em R\$ 8.000,00
- Custo para devolução do atualmente utilizado: estimado em R\$ 5.550,00
- 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 encontradas imobiliárias locais, tampouco anúncios de imóveis disponíveis para locação na região central de Santo Antônio do Monte, com as características mínimas à instalação do arquivo.

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 alto 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 Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte, com área total de 172,52 m².

Por meio da Manifestação de evento [20991245](#), apontou a COGEP a vantajosidade da contratação para o TJMG nos seguintes termos:

“Com o objetivo de formalizar um novo contrato de locação para o imóvel localizado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, no Município de Santo Antônio do Monte/MG, destinado à permanência do Arquivo Judicial daquela Comarca, inicialmente, destaca-se que o proprietário concordou com a permanência do valor da locação em R\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), conforme registrado na concordância do locador, evento 19479526.

Nesse contexto, foi elaborado o Estudo Técnico Preliminar (ETP) 19479415, que destaca a vantajosidade desse valor de R\$ 1.920,00 para o Tribunal, uma vez que está abaixo do valor máximo do laudo de avaliação contratado pelo TJMG, qual seja, R\$ 2.100,96 mensais (laudo 19769595), além do fato de ter sido mantido o mesmo valor atualmente pago pela locação sem acréscimo.

Além disso, conforme demonstrado no ETP 19479415, a adaptação de outro imóvel para atender às necessidades atualmente supridas pelo imóvel locado demandaria além de um alto investimento, como também prazo considerável para licitar outro bem, além do fato das adaptações a serem realizadas em outro imóvel, como criação de pontos elétricos e lógicos, instalação de divisórias, equipamentos de segurança e climatização, dentre outros.

Portanto, considerando que o valor de R\$ 1.920,00 mensais está de acordo com os valores de mercado apurados no laudo de avaliação e que uma eventual troca de imóvel exigiria um alto investimento para adaptações por parte do TJMG, o novo valor acordado com o proprietário ainda se mostra vantajoso para o TJMG, uma vez que o mesmo foi mantido sem acréscimos, além do fato de estar abaixo do valor máximo apurado no laudo."

Portanto, apontou a COGEP todas as condições especiais do imóvel em relação a outros eventualmente existentes, demonstrando que o imóvel em referência é o único apropriado para a finalidade pretendida pela Administração, bem como a vantajosidade da contratação desta locação para o TJMG.

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 de imóvel específico, pertencente à pessoa jurídica.

## **II. REQUISITOS DO ART. 72 DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021.**

### **A) 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, e, conquanto não tenha sido referido documento apresentado no presente caso, possível extrair do Despacho [19228240/2024](#) TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP, informações básicas que apontam a necessidade da contratação pelo TJMG.

Em relação aos demais elementos citados no mencionado inciso (estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo), 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, à luz das nuances da demanda da Administração, bem como do descritivo da necessidade e da 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), que trouxe 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, materializando 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 juntada aos autos dos indispensáveis Estudo Técnico Preliminar ([19479415](#)) e do Termo de Referência ([20271776](#)).

## **B) ESTIMATIVA DE DESPESA.**

A estimativa de despesa prevista no inciso II do referido artigo encontra-se detalhada no item 4 do Termo de Referência ([20271776](#)), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), totalizando R\$ 115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais) para o período de 60 (sessenta) meses de contrato.

Resta, portanto, atendido tal requisito.

## **C) 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.

#### **D ) 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**, no valor de R\$ 115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos [19892266](#) (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário) e [20448346](#) (Disponibilidade Orçamentária nº 1.897/2024).

#### **E ) 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. Pessoas físicas ou jurídicas 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 cópias dos documentos do pretendo locador Glória Clube e do imóvel, tais como: manifestação de interesse em locar o imóvel ([19479526](#)), Comprovante de Inscrição CNPJ ([20403691](#)); Ata da última assembleia de eleição dos dirigentes ([20402472](#)), matrícula do imóvel ([20078000](#)); comprovante de IPTU ([20402476](#)); como também foram acostadas aos eventos [20512640](#) e [20870881](#), as Certidões Negativa de Débitos Trabalhistas e de Débitos Tributários Municipais, respectivamente.

Registra-se quanto à observada ausência de averbação da construção do imóvel pretendido em locação junto ao registro imobiliário que, em decorrência da excepcionalidade da situação, o Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Presidência da DENGEP,

apresentou, por intermédio da Promoção de evento [20798432](#), nos termos adiante transcritos, requerimento ao Exmo. Sr. Presidente do TJMG, com vistas a concessão de permissão para o prosseguimento do processo de contratação, conforme previsto no art. 39, § 5º da Portaria nº 3.519/PR/2016 ([20799184](#)):

“(…)

Insta salientar que o assento imobiliário do imóvel se encontra irregular, uma vez que não consta averbado na Transcrição nº 3.955 a benfeitoria utilizada pelo TJMG, vale destacar que o registro do imóvel é do ano de 1927 e desde então não sofreu alterações dentro dos cerca de 97 anos transcorridos até a presente data. Sendo assim, por consequência do lapso temporal decorrido o mesmo carece de atualizações, de endereço, benfeitorias, área e confrontações. Noutro giro, destaca-se que o bem em epigrafe vem sendo utilizado pelo TJMG para funcionamento de arquivo desde 2014 e conforme apresentado no ETP 19479415, a mudança de local demandaria um custo elevado bem como demandaria prazo significativo para licitar um novo imóvel.

Nesse viés, tendo em vista que não temos tempo hábil para aguardar as providências de regularização por parte do locador e considerando que se trata de imóvel imprescindível para o Foro da Comarca de Santo Antônio do Monte, necessitamos que seja dado prosseguimento no processo de formalização do novo contrato, pois nessas condições revela-se a providência menos onerosa ao interesse público e sem prejuízo a continuidade da prestação jurisdicional que ocorre no mesmo local a 10 anos.

Deste modo, levamos a questão à apreciação de V. Exa. e solicitamos o encaminhamento ao Excelentíssimo Sr. Presidente do TJMG para que seja concedida a permissão para prosseguimento do processo de formalização de novo contrato sem a regularização do assento imobiliário do bem, conforme previsto no Art. 39, §5º da Portaria 3.519/2016 ([20799184](#)), se de acordo.”

A seu turno, por meio da Decisão nº 29.445 ([20851504](#)), o Exmo. Sr. Presidente do TJMG, Desembargador Luiz Carlos de Azevedo Corrêa Júnior, autorizou o prosseguimento da instrução processual e formalização de novo contrato, nos termos requeridos pela DENGEP.

Desta forma, conquanto não esteja regularizada a situação fática do imóvel junto ao registro imobiliário, resta equacionada a questão, diante da autorização do Exmo. Sr. Presidente do TJMG, não havendo óbice para que se concretize a locação.

No evento [20870813](#), se encontra o Certificado de Registro Cadastral do Fornecedor – CRC, no qual se observa a validade das certidões negativas de Débitos Federais, Estaduais e de regularidade com o FGTS, bem como a não inscrição no CAFIMP e no CADIN, e no evento [20870881](#), a Certidão Negativa de Débitos Municipais. Os comprovantes de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública se encontram nos eventos [20574698](#) (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM) e [20574726](#) (CNIA).

Acrescenta-se que, em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo



2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, a futura Locadora apresentou a Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo ([20402487](#)), e atendendo ao que dispõe o inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal; no art. 68, VI da Lei federal nº 14.133, de 2021; e o 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 ([20870813](#)), a declaração de menores e fato superveniente, restando comprovado que o pretense contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, estando, portanto, apto para esta contratação, nos termos do **inciso V**, do art. 72, da Lei federal nº 14.133, de 2021, o que deve ser ratificado por ocasião da contratação, nos termos do § 4º do art. 91 da citada Lei, *verbis*:

“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”.

## **F) 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 em comento, a razão da escolha da contratada repousa nas justificativas estampadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar ([19479415](#)) que replicamos adiante;

"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 172,52 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 3.381 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ contida no documento 19269809. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), representando R\$ 11,13/m².



Ainda de acordo com a informação da GEARQ (19269809) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 04 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 04 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\$ 8.000,00, conforme apurado pela GEMAP em imóvel análogo (19479569). 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, os quais são estimados em aproximadamente R\$ 5.550,00, 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 19479582. 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 34 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 34 dias;
- Custos para adaptação do novo imóvel: estimado em R\$ 8.000,00
- Custo para devolução do atualmente utilizado: estimado em R\$ 5.550,00
- 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 encontradas imobiliárias locais, tampouco anúncios de imóveis disponíveis para locação na região central de Santo Antônio do Monte, com as características mínimas à instalação do arquivo.

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 alto 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 Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte, com área total de 172,52 m²."

Consta ainda no item 2 do Termo de Referência (20271776):

"Conforme prevista na Lei nº 14.133/2021, todas as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, 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.

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 19479415 na atual edificação do Fórum de Santo Antônio do Monte não há área remanescente para a instalação integral do acervo e a transferência desse arquivo para outro imóvel a ser locado, acarretará alto investimento para adaptação desse outro imóvel (execução de *layout*, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

(...)

Neste contexto, conforme concluído no ETP 19479415, a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte, com área total de 172,52 m², pelo prazo de 60 (sessenta) 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.

## **G) 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 caso, foi realizada a avaliação do imóvel e do valor do aluguel, de modo a

comprovar a adequação aos valores de mercado no âmbito municipal, em atendimento à legislação aplicável, conforme se observa do laudo de evento [19769595](#).

Quanto a este requisito, extrai-se também do item 3 do Estudo Técnico Preliminar ([19479415](#)) a seguinte justificativa:

“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\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), representado R\$ 11,13/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 19479526).

Em comparação com o laudo emitido em setembro/2019, verifica-se que o valor supradito está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local. Contudo, para certificar tal comparação, esta COGEP solicitou a empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de um novo laudo, o qual será concluído em até 15 (quinze) dias a contar da presente data. Todavia, considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário, entendemos que o valor sugerido, será compatível com os custos praticados no local.”

Complementada na Manifestação de evento [20991245](#), da qual novamente extraímos:

“Com o objetivo de formalizar um novo contrato de locação para o imóvel localizado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, no Município de Santo Antônio do Monte/MG, destinado à permanência do Arquivo Judicial daquela Comarca, inicialmente, destaca-se que o proprietário concordou com a permanência do valor da locação em R\$ 1.920,00 (um mil, novecentos e vinte reais), conforme registrado na concordância do locador, evento 19479526.

Nesse contexto, foi elaborado o Estudo Técnico Preliminar (ETP) 19479415, que destaca a vantajosidade desse valor de R\$ 1.920,00 para o Tribunal, uma vez que está abaixo do valor máximo do laudo de avaliação contratado pelo TJMG, qual seja, R\$ 2.100,96 mensais (laudo 19769595), além do fato de ter sido mantido o mesmo valor atualmente pago pela locação sem acréscimo.

Além disso, conforme demonstrado no ETP 19479415, a adaptação de outro imóvel para atender às necessidades atualmente supridas pelo imóvel locado demandaria além de um alto investimento, como também prazo considerável para licitar outro bem, além do fato das adaptações a serem realizadas em outro imóvel, como criação de pontos elétricos e lógicos, instalação de divisórias, equipamentos de segurança e climatização, dentre outros.

Portanto, considerando que o valor de R\$ 1.920,00 mensais está de acordo com os valores de mercado apurados no laudo de avaliação e que uma eventual troca de imóvel exigiria um alto investimento para adaptações por parte do TJMG, o novo valor acordado com o proprietário ainda se mostra vantajoso para o TJMG, uma vez que o mesmo foi mantido sem acréscimos, além do fato de estar abaixo do

valor máximo apurado no laudo.”

Assim, resta atendido tal requisito, cuja responsabilidade da análise recai exclusivamente sobre a área técnica do TJMG, impondo-se salientar que esta Assessoria 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.

## **H) APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE.**

Quanto a previsão do **inciso VIII**, o processo será regularmente encaminhado à análise e aprovação do Exmo. Sr. Juiz 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.

## **I) 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.

## **III. OUTRO REQUISITO.**

### **A) VIGÊNCIA.**

Quanto ao prazo, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação por 60 (sessenta) meses, com o início da vigência em **18/12/2024**, prazo este que se mostra adequado, diante das justificativas e informações apontadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar ([19479415](#)), *verbis*:

#### **“2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO**

(...)

“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.”

E também nos itens 6 e 11 do Termo de Referência ([20271776](#)), *verbis*:

**“6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO (MÉTODOS, ESTRATÉGIAS E PRAZOS DE EXECUÇÃO E GARANTIA);**

(...)

“Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 18/12/2024, considerando que até o dia 17/12/2024 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 393/2014.

(...)

**11. VIGÊNCIA DO CONTRATO**

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 18/12/2024.

O prazo supradito poderá ser prorrogado conforme as necessidades do TJMG.

Da mesma forma, poderá ser feita a devolução do imóvel a qualquer tempo, mediante aviso prévio, nos termos definidos no contrato, sem que isso acarrete multa ao Tribunal de Justiça”

### **3. CONCLUSÃO**

Por todo o exposto, observados os preceitos da legislação vigente e os apontamentos acima enumerados, opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133, de 2021, tendo como objeto a locação do imóvel comercial situado no térreo de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, dois depósitos, três instalações sanitárias e circulação, perfazendo uma área total construída de 172,52 m², localizado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG, com aluguel mensal de R\$1.920,00 (um mil novecentos e vinte reais), e valor total de R\$115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos reais) para o período de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir de 18/12/2024, tendo como proprietário Glória Clube.

Repisa-se que o presente exame se limita 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

**Juliana da Silva Oliveira**



Documento assinado eletronicamente por **Juliana da Silva Oliveira, Assessor(a) em Exercício**, em 19/11/2024, às 16:43, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Marcos Godoy Junior, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 19/11/2024, às 16:45, 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 **20574795** e o código CRC **9739590A**.





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 30647 / 2024**

**Processo SEI nº:** 0102065-02.2024.8.13.0000

**Processo SIAD nº:** 692/2024

**Número da Contratação Direta:** 57/2024

**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação

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

**Objeto:** Locação do imóvel comercial situado no térreo de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, dois depósitos, três instalações sanitárias e circulação, perfazendo uma área total construída de 172,52 m², localizado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG.

**Locador:** Glória Clube.

**Vigência:** 60 (sessenta) meses, contados a partir de 18/12/2024.

**Valor total:** R\$115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos 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 299/2024 (20574795), pelas razões e fundamentos ali contidos, autorizando, assim, a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial situado no térreo de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, dois depósitos, três instalações sanitárias e circulação, perfazendo uma área total construída de 172,52 m², localizado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG, de propriedade de Glória Clube.

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 19/11/2024, às 16:59, 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 **21013720** e o código CRC **49A6A658**.

---

0102065-02.2024.8.13.0000

21013720v2



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 30648 / 2024**

**Processo SEI nº:** 0102065-02.2024.8.13.0000

**Processo SIAD nº:** 692/2024

**Número da Contratação Direta:** 57/2024

**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação

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

**Objeto:** Locação do imóvel comercial situado no térreo de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, dois depósitos, três instalações sanitárias e circulação, perfazendo uma área total construída de 172,52 m², localizado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG.

**Locador:** Glória Clube.

**Vigência:** 60 (sessenta) meses, contados a partir de 18/12/2024.

**Valor total:** R\$115.200,00 (cento e quinze mil e duzentos 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 do imóvel comercial situado no térreo de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, dois depósitos, três instalações sanitárias e circulação, perfazendo uma área total construída de 172,52 m², localizado na Rua Maria Angélica de Castro, nº 29, Centro, em Santo Antônio do Monte/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Santo Antônio do Monte/MG, de propriedade de Glória Clube.

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 e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária 1897/2024 (20448346).

Publique-se.

**MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE**

Juiz Auxiliar da Presidência – DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 21/11/2024, às 22:19, 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 **21013770** e o código CRC **9FCDE103**.

0102065-02.2024.8.13.0000

21013770v3