



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 21457774 / 2025 - 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/2025 (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

Bruna Caroline Dobscha - Técnica COGEP

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que na atual edificação do Fórum de **Perdizes** não há área disponível para a instalação integral do arquivo dessa comarca, desde 2015, o TJMG loca um imóvel comercial com 168,00 m², situado na Av. Gercino Coutinho, nº 447 - Centro, em Perdizes, para este fim, por meio do contrato nº 107/2015, **vigente até 18/05/2025**.

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, 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 168,00 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 3.720 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ contida no documento 21435850. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.694,53 (um mil seiscentos e noventa e quatro reais e cinquenta e três centavos), representando R\$ 10,09/m².

Ainda de acordo com a informação da GEARQ (21435850) 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 (21457865). 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\$ 5.400,00, 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 21457862. 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\$ 5.400,00
- Custos indiretos com pessoal (diárias, transporte, etc.)

Ato contínuo, registra-se que está incluída no Plano de Obras do TJMG, aprovado para o período de 2025-2030, a construção do novo fórum dessa comarca, com previsão para conclusão em março/2030.

Após concluída, o acervo que encontra-se no imóvel locado deverá ser integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra. Considerando que essa obra tem previsão de conclusão em 2030, 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 para locação na região central de Perdizes, com melhores características, que justificam a substituição do imóvel atualmente utilizado.

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 a boa proximidade do imóvel atualmente locado com a edificação do 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 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 Av. Gercino Coutinho, nº 447 - Centro, em Perdizes/MG, com área total 168,00 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 **Perdizes**, principalmente em relação ao custo x benefício, foi o imóvel atualmente locado, situado na Av. Gercino Coutinho, nº 447 - Centro.

A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Av. Gercino Coutinho, nº 447 - 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, pela inexistência de outros imóveis disponíveis à locação com melhores características 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, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade, a COGEP propôs a manutenção do valor atualmente pago, que é de R\$ 1.694,53 (um mil seiscentos e noventa e quatro reais e cinquenta e três centavos), correspondendo a R\$ 10,09/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 21380940).

No entanto, o proprietário solicitou um acréscimo mensal de R\$ 400,00, elevando o valor de R\$ 1.694,53 para R\$ 2.094,53 (equivalente a R\$ 12,47/m²). Todavia, antes da formalização do novo contrato, esta COGEP buscou esgotar todas as possibilidades de negociação com o locador, com o intuito de reduzir o valor inicialmente proposto. Foi proposto o valor de R\$ 1.900,00 (um mil e novecentos reais) mensais o qual foi aceito pelo proprietário conforme documento 21649648.

Em comparação com o laudo emitido em janeiro/2025 (21668963), verifica-se que o valor aceito pelo proprietário ainda apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está inferior aos valores apurados pelo laudo, sendo o mínimo de R\$ 2.063,46, máximo de R\$ 2.791,74 e arbitrado de R\$ 2.184,84.

Assim, conclui-se que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora

locado, situado na Av. Gercino Coutinho, nº 447 - Centro, em Perdizes/MG, com área total de 168,00 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

Considerando o término da vigência do contrato de locação nº 107/2015, bem como a alteração legislativa com a revogação da Lei nº 8.666/93 pela Lei nº 14.133/21, e tendo em vista a necessidade de manutenção da locação do imóvel situado na Av. Gercino Coutinho, nº 447 - Centro, em **Perdizes**, para continuidade da instalação e funcionamento do arquivo judicial desta comarca, e diante da inexistência de outros imóveis adequados para atender a essa demanda, a formalização do novo contrato deverá ocorrer 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 **Perdizes/MG**.

5.4. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

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

Não se vislumbra a necessidade de tomadas de providências adicionais para adequação da solução a ser contratada e prestação do serviço, uma vez que todas as medidas necessárias já foram previamente adotadas, e o acervo judicial encontra-se instalado neste imóvel desde 2015.

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 apresentados demonstraram que a contratação da solução proposta é a única alternativa tecnicamente viável e devidamente justificada para a continuidade imediata da instalação do arquivo judicial.

Dessa forma, para assegurar a continuidade da instalação e do funcionamento do arquivo judicial no Fórum de **Perdizes/MG**, é imprescindível a manutenção da locação do imóvel situado na Av. Gercino Coutinho, nº 447 - Centro, com área de 168,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

Considerando a alteração legislativa com a revogação da Lei nº 8.666/93 pela Lei nº 14.133/21, esta locação deverá ser novamente formalizada e será realizada por meio de inexigibilidade.

Diante do exposto, concluímos que a contratação ora pretendida é imprescindível para o atendimento das necessidades da comarca.

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 **Marcio da Costa Borges, Coordenador(a) em Exercício**, em 31/01/2025, às 17:38, 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 03/02/2025, às 11:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 03/02/2025, às 11:12, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 05/02/2025, às 07:31, 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 **21457774** e o código CRC **BE6B123B**.
