



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

NOTA JURÍDICA Nº 155, DE 09 DE MAIO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO JUDICIAL DA COMARCA DE SETE LAGOAS. 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 demanda formulada pela COGEP/DENGEP, submetida ao exame desta Assessoria Jurídica pela GECOMP, por meio da Manifestação (22630885), acerca da locação de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, de propriedade da empresa Major Holding LTDA, CNPJ 08.458.313/0001-08, localizado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140, Bairro Henrique Nery, em Sete Lagoas/MG para atender à necessidade de permanência do Arquivo Judicial da Comarca de Sete Lagoas/MG, com aluguel mensal de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses

O imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 145/2015, vigente até 07/06/2025, celebrado com base Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, revogada, devendo, ao final da vigência dos contratos de locações atuais, ser formalizado novo contrato com base na Lei nº 14.133/2021.

Destacam-se da instrução processual os seguintes documentos:

- Consulta SEPLAG. (documento SEI: 21383390);
- Estudo Técnico Preliminar - ETP (documento SEI: 21459862);
- Termo de Referência (documento SEI: 21641733);
- Laudo de Avaliação do imóvel (documento SEI: 21459856, 21854331);
- Documentação do imóvel (documentos SEI: 21931852, 21929137);
- Documento do Locador (documento SEI: 21932069, 21929150 e 21929205);
- Declaração de Não Enquadramento as Hipóteses de Nepotismo (documento SEI:21929378);
- Declaração de que não emprega menores (documento SEI: 21929219);
- Certidões atualizadas do Locador (documento SEI 22716025, 22833131);
- Manifestação ASCONT acerca da irregularidade do Registro Imobiliário

(documento SEI 22287405);

- Promoção COGEP e Justificativas (documento SEI 22299760);
- Decisão Presidência nº 9304 (documento SEI 22563516);
- Declaração de Compatibilidade com o Planejamento Orçamentário (documento SEI 21929414);
- Disponibilidade Orçamentária nº 556/2025 (documento SEI 22060030);
- Capa do Processo SIAD 161/2025 (documento SEI 22097134);

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.)

No entanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que se permitem exceções à regra geral da prévia licitação como requisito à celebração de contratos com a Administração. Tais exceções encontram-se previstas atualmente nos arts. 74 e 75 da Lei 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, por ausência de competição, ou conveniência para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento. 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 vertente, a área demandante objetiva a realização de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à manutenção e funcionamento do arquivo judicial da Comarca de Sete Lagoas/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, realizado em 27/01/2025 (21854331).

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do item 3 do Estudo Técnico Preliminar (21459862) o seguinte:

"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\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), correspondendo a R\$ 9,03/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 21383225).

No entanto, o proprietário solicitou um acréscimo mensal de R\$ 1.400,00, elevando o valor de R\$ 6.500,00 para R\$ 7.900,00 (equivalente a R\$ 10,97/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\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) mensais o qual foi aceito pelo proprietário conforme documento 21854400.

Em comparação com o laudo emitido em janeiro/2025 (21854331), verifica-se que o valor aceito pelo proprietário ainda apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está próximo ao valor arbitrado e, consequentemente, inferior ao valor máximo, sendo de R\$ 7.147,44 e R\$ 9.132,85, respectivamente.

Assim, conclui-se que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140 - Henrique Nery, em Sete Lagoas/MG, com área total de 720,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses."

Assim, diante do laudo técnico de avaliação apresentado no evento 21854331, resta cumprido o requisito em comento.

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

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

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 realizada, em 08/01/2025 (evento 21383390), pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais, por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, de disponibilidade de imóvel 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 Sete Lagoas/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização.”*

Portanto, 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 nos itens 3 e 5.7 do Estudo Técnico Preliminar (21459862) a singularidade do imóvel, demonstrando, de forma inequívoca, que não existe outro imóvel na localidade apto a atender à necessidade desta Administração, e a vantajosidade da contratação. Vejamos:

“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 **Sete Lagoas**, principalmente em relação ao custo x benefício, foi o imóvel atualmente locado, situado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140 - Henrique Nery.

A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140 - Henrique Nery, 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.

(...)

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 **Sete Lagoas/MG**, é imprescindível a manutenção da locação do imóvel situado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140 - Henrique Nery, com área de 720,00 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.

Portanto, restou demonstrado, a partir do Estudo Técnico Preliminar (21459862), que o imóvel em referência é o único apropriado para a finalidade pretendida pela Administração, apontando todas as condições especiais do imóvel em relação a outros imóveis eventualmente existentes, bem como a vantajosidade para o TJMG nesta locação.

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

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

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.”

Passa-se então ao exame pormenorizado de cada um dos requisitos, considerando as peculiaridades da contratação de locação 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.

No presente caso, conquanto não tenha sido apresentado referido documento, extrai-se da **Consulta SEPLAG (21383390)**, 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), veja que o legislador se valeu da expressão “se for o caso”, o que não pode ser tido como uma possibilidade de se dispensar, de maneira discricionária, qualquer um dos documentos ali listados.

Nesse passo, a dispensa de algum dos documentos constantes do inciso I somente deverá ocorrer diante da incongruência fático-jurídica do objeto a ser contratado (ex: não é exigido projeto básico ou executivo em contratações que não se refiram a obras ou serviços de engenharia), ou em razão de uma autorização específica prevista em lei ou regulamento próprio.

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

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

“DA ELABORAÇÃO DO ETP

Diretrizes gerais

(...)

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

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

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

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

No caso, o planejamento da presente contratação perpassou pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar (21459862), 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 (21641733), 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 do Estudo Técnico Preliminar (21459862) e do Termo de Referência (21641733).

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 (21641733), que contempla que o valor mensal da locação será de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) , totalizando R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

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\$ R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos 21929414 (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário) e 22060030 (Disponibilidade Orçamentária nº 566/2025).

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 empresa Major Holding LTDA, CNPJ 08.458.313/0001-08 , Contrato Social e Alteração (21929118 e 21929150), Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (21932069), Matrícula do imóvel (21931852).

A área técnica, por meio da Comunicação Interna - CI nº 4321 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP (21929413), entendeu “ser desnecessário anexarmos os comprovantes de contas de energia elétrica, água e esgoto, uma vez que o TJMG já ocupa o imóvel objeto do contrato e o pagamento das referidas contas já estão sob a responsabilidade da área gestora em sua fatura globalizada”.

Quanto à comprovação das regularidades fiscal (federal, estadual e municipal), social e trabalhista, bem como de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública, as Certidões do locador evento 22716025 e 22833131 comprovam a regularidade no CAFIMP, Certidões Negativas Correccionais - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM) da CGU, Certidões Negativas de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, Certidões Negativas de Débitos Tributários Estadual, Certidões Negativas de Débitos fiscal da União, Certidões Negativas de Licitantes Inidôneos do TCU, certidões Negativas de Débitos Municipais e Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas.

Em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, apresentaram a Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo (21929378), além de apresentar a Declaração de que Não Emprega Menor (21929219).

Assim, presentes os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, o futuro locador se encontra 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 dos contratados 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 nos itens 2 e 3 do Estudo Técnico Preliminar (21459862) que replicamos adiante;

"2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

(...)

Ademais, conforme pesquisa realizada por meio da *internet*, não foram encontrados anúncios de imóveis para locação na região central de Sete Lagoas, com melhores características, que justifiquem a substituição do imóvel atualmente utilizado.

(...)

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 **Sete Lagoas**, principalmente em relação ao custo x benefício, foi o imóvel atualmente locado, situado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140 - Henrique Nery.

A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140 - Henrique Nery, 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."

Portanto, 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, como alhures relatado, o presente processo se encontra instruído com Laudo Técnico de avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel (21854331), de modo a comprovar a adequação aos valores praticados no âmbito municipal, em atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, extrai-se do item 3 do Estudo Técnico Preliminar (21459862) o seguinte:

“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\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), correspondendo a R\$ 9,03/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 21383225).

No entanto, o proprietário solicitou um acréscimo mensal de R\$ 1.400,00, elevando o valor de R\$ 6.500,00 para R\$ 7.900,00 (equivalente a R\$ 10,97/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\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) mensais o qual foi aceito pelo proprietário conforme documento 21854400.

Em comparação com o laudo emitido em janeiro/2025 (21854331), verifica-se que o valor aceito pelo proprietário ainda apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está próximo ao valor arbitrado e, conseqüentemente, inferior ao valor máximo, sendo de R\$ 7.147,44 e R\$ 9.132,85, respectivamente.”

Impõe-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.

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

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 08/06/2025, prazo este que se mostra adequado, diante do término da vigência do contrato nº 143/2015, vigente até 07/06/2025.

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, constituído por galpão comercial composto por 01 (um) salão comercial e 01 (uma) instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 720,00 m², localizado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140, Bairro Henrique Nery, em Sete Lagoas/MG para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Sete Lagoas/MG, com aluguel mensal de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), totalizando R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir de 08/06/2025, tendo como proprietário a empresa Major Holding LTDA.

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.

Thais Nayane P. de Araujo Ivo

Oficial Judiciário - ASCONT

Kelly Soares de Matos Silva

Assessora Jurídica II - ASCONT



Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 21/05/2025, às 18:51, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Thais Nayane Pereira de Araujo Ivo, Oficial Judiciário**, em 21/05/2025, às 19:33, 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 **22707550** e o código CRC **A2D0E5BF**.



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 11616 / 2025

Processo SEI nº: 0286199-67.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 161/2025

Número da Contratação Direta: 51/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação de galpão comercial, com área total construída de 720,00 m², localizado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140, Bairro Henrique Nery, Sete Lagoas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Sete Lagoas/MG.

Locadora: Major Holding Ltda.

Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 08/06/2025.

Valor total: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Considerando que se encontram presentes neste processado os requisitos exigidos pela Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aprovo a Nota Jurídica nº 155/2025 (22707550), pelas razões e fundamentos ali contidos, autorizando, assim, a inexigibilidade de licitação visando à locação de galpão comercial, com área total construída de 720,00 m², localizado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140, Bairro Henrique Nery, Sete Lagoas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Sete Lagoas/MG, tendo como proprietária a sociedade empresária Major Holding Ltda.

O presente ato deverá ser ratificado pelo Juiz Direito Auxiliar da Presidência, conforme Portaria TJMG nº 6.626/PR/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 22/05/2025, às 13:27, 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 **22854673** e o código CRC **734C6F03**.



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 11621 / 2025

Processo SEI nº:0286199-67.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 161/2025

Número da Contratação Direta: 51/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação de galpão comercial, com área total construída de 720,00 m², localizado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140, Bairro Henrique Nery, Sete Lagoas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Sete Lagoas/MG.

Locadora: Major Holding Ltda.

Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 08/06/2025.

Valor total: R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do de galpão comercial, com área total construída de 720,00 m², localizado na Rua Joaquim Dias Drumond, nº 140, Bairro Henrique Nery, Sete Lagoas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Sete Lagoas/MG, tendo como proprietária a sociedade empresária Major Holding Ltda.

Declaro ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária 566/2025 (22060030).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE

Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 23/05/2025, às 09:36, 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 **22854822** e o código CRC **8499842F**.