



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 22602986 / 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

Leilaine da Silva Samos Gomes - Técnica COGEP

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que na atual edificação do Fórum de **Mantena** não há área disponível para a instalação integral do arquivo dessa comarca, desde 2010, o TJMG loca um imóvel comercial com 147,37 m², situado na Rua Gumercindo Veloso do Carmo, nº 35A, Centro, em Mantena, para este fim, por meio do contrato nº 368/2010, **vigente até 12/08/2025**.

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.

Ainda de acordo com a nova legislação, é inexigível a licitação quando inviável a competição.

A alternativa mais viável seria a manutenção do imóvel atualmente locado, situado na Rua Gumercindo Veloso do Carmo, nº 35A, no Centro, devido à sua localização favorável em relação ao fórum. Ademais, todas as adaptações necessárias para essa instalação (montagem de estantes e sistema de segurança) foram realizadas desde 2010, quando o imóvel foi locado. Contudo, para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, o proprietário solicitou um aumento de 101,56% no valor atualmente pago, o que inviabilizou a contratação por inexigibilidade, já que o valor pleiteado está acima do limite máximo apurado no laudo de avaliação nº 22603478.

Esgotadas as tratativas para a renovação contratual com o proprietário do imóvel atualmente locado, não foi possível obter êxito na formalização de um novo contrato e, considerando ainda que, 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, torna-se necessária prospecção de imóvel para a instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Mantena/MG.

Para cumprimento da solução a ser adotada, (locação de outro imóvel), deverá ser verificada no mercado imobiliário local a disponibilidade de imóveis para locação compatíveis com as necessidades do TJMG.

Atualmente, o imóvel utilizado possui 147,37 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 6.260 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ contida no documento 22067147. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.650,00 (um mil seiscentos e cinquenta reais), representando R\$ 11,20/m².

Ainda de acordo com a informação da GEARQ (22067147) para a transferência de imóvel, será necessário cerca de 02 dias. Para essa transferência estima-se a necessidade de 08 colaboradores da COPAT e GEARQ de forma simultânea, além dos veículos de carga.

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 início em janeiro/2028 e término em junho/2029. 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 não iniciou e considerando também as possíveis intercorrências durante sua execução, 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.

3. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

Inicialmente, a alternativa mais viável seria a manutenção do imóvel atualmente locado, situado na Rua Gumercino Veloso do Carmo, nº 35A, no Centro, devido à sua localização favorável em relação ao fórum. Ademais, todas as adaptações necessárias para essa instalação (montagem de estantes e sistema de segurança) foram realizadas desde 2010, quando o imóvel foi locado. Contudo, para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, o proprietário solicitou um aumento de 101,56% no valor atualmente pago, o que inviabilizou a contratação por inexigibilidade, já que o valor pleiteado está acima do limite máximo apurado no laudo de avaliação nº 22603478.

De acordo com o presente estudo, conclui-se que, para a instalação do arquivo judicial da Comarca de Mantena, torna-se necessária a prospecção de imóveis para locação. Isso se deve à inexistência de área disponível para a guarda desse acervo no atual edifício do fórum, bem como à ausência de imóveis estaduais disponíveis para utilização pelo TJMG no município.

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 locação do imóvel será necessária a instrução de um

novo processo de locação, em conformidade com a nova legislação.

5. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

5.1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Locação de um imóvel de terceiros para a instalação do arquivo judicial da Comarca de Mantena, a ser realizada em conformidade com a nova legislação (Lei nº 14.133/2021).

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

Instalação e funcionamento do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Mantena/MG

5.4. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Realização de visita à Comarca de Mantena para prospectar imóveis disponíveis para locação que atendam às características necessárias para a instalação do arquivo judicial.

5.5. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não há.

5.6. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Sem impactos ambientais.

5.7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Os estudos preliminares aqui descritos evidenciaram que a contratação da solução apontada, mostra-se a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a instalação do arquivo judicial de forma imediata.

Portanto, para a instalação e funcionamento do arquivo judicial do Fórum de **Mantena/MG**, torna-se necessária a locação de imóvel pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

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

Diante do exposto, entendemos ser imprescindível a contratação pretendida.

À Consideração superior.

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

Newton Magalhães de Pádua Junior

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

De acordo com os termos do Estudo Técnico Preliminar - ETP.
Autorizo a instrução do processo de contratação nos moldes
sugeridos.

Marcelo Junqueira Santos

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



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Mara Souza da Silva, Coordenador(a)**, em 30/04/2025, às 11:06, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 30/04/2025, às 16:26, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Leilaine da Silva Samos Gomes, Técnico(a) em Edificações**, em 30/04/2025, às 18:04, 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 05/05/2025, às 06:29, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 05/05/2025, às 09:54, 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 **22602986** e o código CRC **F4D5BF74**.

