



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 446, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A PERMANÊNCIA E FUNCIONAMENTO DA VARA DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG. ART. 74, V DA LEI FEDERAL Nº 14.133/21. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. POSSIBILIDADE.

À DIRSEP

Senhor Diretor-Executivo

1. RELATÓRIO.

Trata-se de controle prévio de legalidade mediante análise jurídica, de demanda formulada pela DENGEP/COGEP, submetida ao exame desta Assessoria Jurídica pela GECOMP, por meio do Despacho de evento 24223667, 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 de ER1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, constituído pelo 4º pavimento (salas 401 a 418), todo o 5º pavimento e 08 vagas de garagem no imóvel situado na Rua Jaceguai, nº 208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, para a permanência e funcionamento da Vara Cível da Infância e da Comarca de Belo Horizonte/MG, com aluguel mensal de R\$103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos) totalizando R\$ 6.230.083,80 (seis milhões, duzentos e trinta mil oitenta e três reais e oitenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar 23834181 e no Termo de Referência 23835188.

Registra-se que o imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 012/2023, 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.

Além dos citados, destacam-se ainda da instrução processual os seguintes documentos:

- Consulta SEPLAG (23773392);
- Ofício nº 46274 COGEP (23773327);
- E-mail - Resposta do Locador manifestando interesse de formalização do novo contrato (23941918);
- Orçamento estimado devolução de imóvel (23834667, 23834712, 23834773);
- Laudo de Avaliação 11/2022 (23834991);

- Matrícula do imóvel (23944514, 24905303);
- Contrato Social (23944687);
- CNPJ (23944689);
- Documento Representante Legal (23944623);
- Guias de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) (23944616);
- Declaração não emprego de menor (24828620);
- Declaração não existência de nepotismo (24024319);
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (24023442);
- Disponibilidade Orçamentária nº 1925/2025 (24180279);
- Despacho GESUP (24199881);
- Capa do Processo SIAD 725/2025 (24211667);
- Manifestação ASCONT (24633033);
- Autorização para locação de imóvel com alienação fiduciária (24828570);
- Manifestação COGEP - (24905303);
- Certidões atualizadas (24917139, 24917158, 24917175, 24917195, 24917202, 24917276, 24917257, 24917297).

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.

Filho: Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen

"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 art. 74, da Lei federal nº 14.133, de 2021 estabelece os 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 constituído por parte do 4º pavimento (salas 401 a 418) com aproximadamente 694,00 m² e todo o 5º pavimento (salas 501 a 522) com aproximadamente 1.497,49 m² do imóvel e 08 (oito) vagas de garagem, sendo 04 (quatro) cobertas no primeiro pavimento e 04 (quatro) descobertas no quarto pavimento, para a permanência e funcionamento da Vara Cível da Infância e da Comarca de Belo Horizonte/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, se extrai das informações consignadas nos autos que o valor mensal de R\$ 103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos) negociado para a locação se encontra abaixo do valor máximo de R\$ 128.063,95 (cento e vinte e oito mil sessenta e três reais e noventa e cinco centavos), indicado no laudo de avaliação de evento 23834991, conforme detalhado no item 3 do Estudo Técnico Preliminar 23988427:

" 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\$ 103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos), correspondendo a R\$ 47,39/m², reajustáveis conforme legislação em vigor, o qual foi aceito pelo proprietário (vide documentos 23773327 e 23941918).

Em comparação com o laudo emitido em novembro/2022 (23834991), verifica-se que o valor supradito (R\$ 103.834,73 - 47,39/m²) está abaixo do valor máximo, sendo R\$ 128.063,95 (R\$ 58,45/m²).

Considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário desde a emissão do laudo de avaliação, entendemos que, para a formalização do novo contrato, o valor de R\$ 103.834,73 mensais, ainda apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo dos custos praticados no local.

Ressalta-se que para a formalização do novo contrato, o laudo emitido em novembro/2022 (23834991) poderá ser utilizado, visto que, como de praxe, os laudos de avaliações são válidos por 5 anos.

Assim, conclui-se que a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, com área total de 2.191,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses."

Assim, diante do laudo de avaliação apresentado (23834991), devidamente validado pela área gestora, resta cumprido o requisito em comento.

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

Requisito imprescindível à esta contratação, é que seja feita 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 presente caso, 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 06/08/2025 por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (23773392), quanto a disponibilidade de imóvel que pudesse atender à necessidade do TJMG, obtendo-se a seguinte resposta: *“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 Belo Horizonte/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização.”*

Portanto, diante da manifestação da SEPLAG atestando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis na Comarca de Belo Horizonte/MG, 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 Estudo Técnico Preliminar (23834181) a singularidade do imóvel, demonstrando, de forma inequívoca, que a manutenção da locação do imóvel já ocupado é a solução mais vantajosa para a Administração. Vejamos:

" Considerando que na atual edificação do Fórum de **Belo Horizonte** não há área disponível para abrigar, temporariamente, a Vara Cível da Infância e da Juventude do Fórum da Comarca de Belo Horizonte/MG, desde 2023, o TJMG loca parte do 4º pavimento (salas 401 a 418), todo o 5º pavimento e 08 vagas de garagem no imóvel situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, para este fim, por meio do contrato nº 012/2023, **vigente até 17/01/2026**. Essa locação, bem como as renovações desse contrato foram realizadas por dispensa de licitação em conformidade com a Lei 8.666/1993, que institui normas para licitações e contratos

da Administração Pública. A 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 é o imóvel atualmente utilizado.

(...)

Considerando ainda que, desde então, não há área remanescente na edificação do atual fórum para a instalação provisória dos setores desalojados da parte posterior da atual edificação e outros setores, 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, climatização, instalação de divisórias, entre outros), mudança e devolução do imóvel atualmente utilizado.

(...)

Na devolução do imóvel, o TJMG deverá executar todas as intervenções necessárias de modo a restituir às condições iniciais da época da locação. Com base nas devoluções realizadas desde 2022, dos imóveis locados para a mesma finalidade (setores do fórum), o valor médio do ressarcimento é de R\$ 68,78/m², conforme consta na planilha 23834773. Assim, considerando que o imóvel por ora locado possui 2.191,00 m², estima-se que na sua devolução, o valor do ressarcimento será de aproximadamente R\$ 150.696,98. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

Registra-se também que, considerando o volume das intervenções para adaptação de outro imóvel (execução de *layout*, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), estima-se que a efetiva transferência ocorrerá em aproximadamente 6 (seis) meses, não sendo contabilizado nesta estimativa, o prazo para licitação e elaboração do contrato de locação.

(...)

Ao lado disso, registra-se que está em reforma o prédio do Fórum Lafayette da Comarca de Belo Horizonte, o qual contratualmente está prevista para inauguração em janeiro/2026. Todavia, conforme informado pela Gerência de Obras - GEOB/TJMG (23834849), no entanto, a empresa contratada apresentou correspondência solicitando um aditivo de prazo de execução de seis meses, o qual está atualmente em análise pela GEOB, considerando a situação atual, não há como estimar nova data para a referida conclusão da reforma.

Após concluída, todos os setores que estão no imóvel locado, serão integralmente transferidos para a edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida reforma.

Por não ser possível estimar prazo para a conclusão da reforma do Fórum Lafayette, sugere-se que a locação de imóvel para abrigar esses setores seja formalizada por 36 meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato.

Neste contexto, considerando que a instalação provisória da Vara Cível da Infância e da Juventude da Comarca de Belo Horizonte 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 complexidade de transferência de todos os setores e, considerando ainda a que a permanência desses setores será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG.

Portanto, restou demonstrado, a partir do Estudo Técnico Preliminar 23834181, que o imóvel em referência é o mais apropriado para a finalidade pretendida pela Administração, considerando a continuidade da prestação de serviço, as condições especiais do imóvel já adaptado e a vantajosidade para o TJMG nesta locação para atendimento à premente necessidade da Comarca de Belo Horizonte/MG.

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, o planejamento da contratação perpassou pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar (23834181), 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, caracterizando 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 o recurso mais adequado para sua solução.

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, (...)”

Sem 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, 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 especificidades da demanda administrativa e do detalhamento da necessidade e das potenciais soluções, se de fato resta configurada a inviabilidade de competição no caso concreto, ou se será o caso de licitar.

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.

Assim, a COGEP apresentou também 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 do Estudo Técnico Preliminar (23834181) e do Termo de Referência (23835188).

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 (23835188), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de locação será de R\$ 103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos), totalizando R\$ 6.230.083,80 (seis milhões, duzentos e trinta mil oitenta e três reais e oitenta centavos) 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 total de R\$

6.230.083,80 (seis milhões, duzentos e trinta mil oitenta e três reais e oitenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (24023442) e Disponibilidade Orçamentária nº 1925/2025 (24180279).

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 os seguintes documentos: E-mail - Resposta do Locador manifestando interesse de formalização do novo contrato (23941918), Declaração de Não Nepotismo (24024319), Declaração de que não emprega menor (24828620), Guia de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) (23944616), e cópia da matrícula do imóvel (23944514, 24905303).

Quanto à comprovação das regularidades fiscais (federal, estadual e municipal) e trabalhista, verifica-se que a pretensa contratada se encontra regular com suas obrigações, conforme se depreende das certidões acostadas aos eventos 24917139, 24917158, 24917175, 24917257, 24917297 e os cadastros CEIS, CNEP, CNIA, CAFIMP, eventos 24917202, 24917276, 24917195.

Acrescenta-se que, em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, o locador apresentou a Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo (24024319), 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, apresentou a declaração de não emprego de menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menores de dezoito anos, restando comprovado que 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 DA CONTRATADA.

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 dos contratados repousa na justificativa estampada no item 2 e no subitem 5.7 do Estudo Técnico Preliminar (23834181) que replicamos adiante:

"2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

(...)

Neste contexto, considerando que a instalação provisória da Vara Cível da Infância e da Juventude da Comarca de Belo Horizonte 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 complexidade de transferência de todos os setores e, considerando ainda a que a permanência desses setores será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG.

(...)

5.7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Os estudos preliminares aqui descritos evidenciaram que a contratação da solução apontada, mostra-se a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a continuidade da prestação dos serviços de forma imediata.

Portanto, para a continuidade da instalação provisória da instalação da Vara Cível da Infância e da Juventude do Fórum da Comarca de **Belo Horizonte**, torna-se necessário a manutenção da locação do imóvel situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG.

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

O prazo para a locação será de 60 (sessenta) meses e o valor mensal de R\$ 103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos), reajustáveis de acordo com a legislação vigente, conforme atualmente praticado.

Portanto, considera-se 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 quanto às suas condições e seu valor de mercado. Outrossim, cumpre registrar que o presente processo se encontra instruído com o Laudo de Avaliação 11/2022 (23834991), de modo a comprovar a adequação do valor de R\$ 103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos) mensais, aos praticados no âmbito do município de Belo Horizonte/MG, em atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, valemo-nos mais uma vez, no item 3 do Estudo Técnico Preliminar 23834181, que novamente replicamos a seguir:

"3. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

(...)

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\$ 103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos), correspondendo a R\$ 47,39/m², reajustáveis conforme legislação em vigor, o qual foi aceito pelo proprietário (vide documentos 23773327 e 23941918).

Em comparação com o laudo emitido em novembro/2022 (23834991), verifica-se que o valor supradito (R\$ 103.834,73 - 47,39/m²) está abaixo do valor máximo, sendo R\$ 128.063,95 (R\$ 58,45/m²).

Considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário desde a emissão do laudo de avaliação, entendemos que, para a formalização do novo contrato, o valor de R\$ 103.834,73 mensais, ainda apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo dos custos praticados no local.

Ressalta-se que para a formalização do novo contrato, o laudo emitido em novembro/2022 (23834991) poderá ser utilizado, visto que, como de praxe, os laudos de avaliações são válidos por 5 anos.

Assim, conclui-se que a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, com área total de 2.191,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses."

E do que consta no item 4 do Termo de Referência (23835188):

"4. VALOR DA CONTRATAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA PARA A DESPESA

Conforme negociações junto ao locador, tratadas nos documentos 23773327 e 23941918, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R\$ 103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos), totalizando R\$ 6.230.083,80 (seis milhões, duzentos e trinta mil oitenta e três reais e oitenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses."

Assim, resta atendido tal requisito, cuja responsabilidade da análise recai exclusivamente sobre a área técnica do TJMG, visto 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 18/01/2026, considerando que até 17/01/2026 o TJMG utilizará o imóvel por meio do Contrato nº 012/2023, com possibilidade de prorrogação ou rescisão antecipada, conforme explicitado no item 2 do Estudo Técnico Preliminar, retificado

pela Manifestação, evento 24930953:

"2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

(...)

Ao lado disso, registra-se que está em reforma o prédio do Fórum Lafayette da Comarca de Belo Horizonte, o qual contratualmente está prevista para inauguração em janeiro/2026. Todavia, conforme informado pela Gerência de Obras - GEOB/TJMG (23834849), no entanto, a empresa contratada apresentou correspondência solicitando um aditivo de prazo de execução de seis meses, o qual está atualmente em análise pela GEOB, considerando a situação atual, não há como estimar nova data para a referida conclusão da reforma.

Após concluída, todos os setores que estão no imóvel locado, serão integralmente transferidos para a edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida reforma.

Por não ser possível estimar prazo para a conclusão da reforma do Fórum Lafayette, sugere-se que a locação de imóvel para abrigar esses setores seja formalizada por 60 meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato."

E nos itens 6 e 11 do Termo de Referência (23835188) a seguir transcritos:

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

(...)

Condições de execução: manutenção do bem nas condições acordadas em contrato, atendendo às especificações do objeto.

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 18/01/2026, considerando que até o dia 17/01/2026 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 012/2023.

(...)

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 18/01/2026.

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."

Desta forma, diante das justificativas e informações apresentadas, o prazo estabelecido pela área demandante revela-se adequado, atendendo de forma satisfatória ao escopo desta contratação.

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 pelo 4º pavimento (salas 401 a 418), todo o 5º pavimento e 08 vagas de garagem no imóvel situado na Rua Jaceguai, nº 208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, para a permanência e funcionamento da Vara Cível da Infância e da Comarca de Belo Horizonte/MG, com aluguel mensal de R\$103.834,73 (cento e três mil oitocentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos) totalizando R\$ 6.230.083,80 (seis milhões, duzentos e trinta mil oitenta e três reais e oitenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses, tendo como locadora a empresa ER1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 - ASCONT



Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 17/12/2025, às 17:02, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Thais Nayane Pereira de Araujo Ivo, Oficial Judiciário**, em 18/12/2025, às 11:12, 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 **24899958** e o código CRC **B9051493**.

0171499-44.2025.8.13.0000

24899958v13



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 29143 / 2025

Processo SEI nº: 0171499-44.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 725/2025

Número da Contratação Direta: 125/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação de imóvel situado na Rua Jaceguai, nº 208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, com área total de 2.191,00 m², para a permanência e funcionamento da Vara Cível da Infância e da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Locador: ER1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Prazo de vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 17.01.2026.

Valor total: R\$ 6.230.083,80 (seis milhões, duzentos e trinta mil oitenta e três reais e oitenta centavos).

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 446/2025 (24899958), pelas razões e fundamentos ali contidos, autorizando, assim, a inexigibilidade de licitação visando à locação de imóvel situado na Rua Jaceguai, nº 208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, com área total de 2.191,00 m², para a permanência e funcionamento da Vara Cível da Infância e da Comarca de Belo Horizonte/MG.

O presente ato deverá ser ratificado pelo Juiz de 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.

Henrique Esteves Campolina Silva

Diretor-Executivo da Gestão de Bens, Serviços e Patrimônio



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Esteves Campolina Silva, Diretor(a) Executivo(a)**, em 22/12/2025, às 16:13, 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 **25012799** e o código CRC **A41F0350**.



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 29144 / 2025

Processo SEI nº: 0171499-44.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 725/2025

Número da Contratação Direta: 125/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação de imóvel situado na Rua Jaceguai, nº 208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, com área total de 2.191,00 m², para a permanência e funcionamento da Vara Cível da Infância e da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Locador: ER1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Prazo de vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 17.01.2026.

Valor total: R\$ 6.230.083,80 (seis milhões, duzentos e trinta mil oitenta e três reais e oitenta centavos).

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 de imóvel situado na Rua Jaceguai, nº 208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, com área total de 2.191,00 m², para a permanência e funcionamento da Vara Cível da Infância e da Comarca de Belo Horizonte/MG.

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 nº 1925/2025 (24180279).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE

Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 23/12/2025, às 12:04, 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 **25012841** e o código CRC **9F003A0C**.

