



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 23834181 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1 – INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Número da Solicitação no Portal de Compras MG: 1031022 00XXX/2025 (a ser identificado no momento da instrução do processo de inexigibilidade)

Área solicitante: COGEP

1.2. EQUIPE DE PLANEJAMENTO

Patrícia Mara Souza da Silva - Coordenadora COGEP

Bruna Caroline Dobscha - Técnica COGEP

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando que na atual edificação do Fórum de **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. 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 é o imóvel atualmente utilizado.

Considerando que essa lei foi revogada e substituída pela Lei nº 14.133/2021, todas as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório, conforme prevê a referida norma.

De acordo com a nova legislação, é inexigível a licitação quando inviável a competição. Deste modo, caso comprovada a inexistência de outros imóveis aptos a atenderem à demanda do TJMG e/ou a inviabilidade de transferência, considerando os custos diretos e indiretos, os prazos de mudança e, se houver, necessidade de suspensão de expedientes, entendemos que o TJMG poderá permanecer nos imóveis por ora ocupados, formalizado por meio de novo contrato de locação, em conformidade com a nova lei, contratado por inexigibilidade.

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.

Além disso, há ainda custos indiretos de difícil apuração, tais como, mobiliários, mobilização do pessoal e transporte para a mudança, suspensão de expediente, entre outros.

Atualmente, o imóvel utilizado possui 2.191,00 m², constituído por parte do 4º pavimento (salas 401 a 418), todo o 5º pavimento e 08 vagas de garagem, subdivididos em diversas salas para instalação dos setores do TJMG. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 103.834,73, representado R\$ 47,39/m².

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.

Em síntese, para a transferência da Vara Cível da Infância e da Juventude da Comarca de Belo Horizonte para outro imóvel, deverá ser analisado:

- Prazo para formalização do contrato: aproximadamente 4 meses (processo licitatório);
- Prazo para adaptação do novo imóvel e a efetiva transferência dos setores: aproximadamente 6 meses;
- Custos estimados para adaptação do novo imóvel
- Custo estimado para devolução do atualmente utilizado: estimado em R\$ 150.696,98
- Custos indiretos com pessoal (diárias, transporte, etc.), cerca de 30 colaboradores durante 15 dias.

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.

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 provisória da Vara Cível da Infância e da Juventude da Comarca de **Belo Horizonte** foi o imóvel atualmente locado, situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG.

Esse imóvel foi locado em 2023 por dispensa de licitação em conformidade com a Lei 8.666/1993.

A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em Belo Horizonte/MG, e justifica pelo fato de que na atual edificação do fórum não há área remanescente para a instalação de todos esses setores e uma nova locação para esse fim é economicamente inviável, considerando os custos diretos e indiretos para essa transferência, conforme apresentados no item acima, mormente se considerado que o prazo da locação não será muito grande, haja vista a construção do novo prédio em andamento.

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.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Em virtude de revogação da Lei nº 8.666/1993 a qual foi substituída pela Lei nº 14.133/2021, as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, comprovada a inviabilidade de competição e/ou a inviabilidade de transferência entre os possíveis imóveis, considerando os custos diretos e indiretos, os prazos de mudança e, se houver, necessidade de suspensão de expedientes, essa locação poderá ser realizada por inexigibilidade.

Neste contexto, para a manutenção do imóvel locado será necessária a instrução de um novo processo de locação, em conformidade com a nova legislação.

Em atendimento a nova legislação, a locação desse imóvel será realizada por inexigibilidade, visto a impossibilidade de competição e a vantajosidade para o TJMG, conforme apresentado neste ETP.

5. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

5.1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Tendo em vista o término da vigência do contrato de locação nº 012/2023, bem como a mudança da legislação, com a revogação da Lei nº 8.666/93 pela Lei 14.133/21, e a necessidade de manutenção da locação do imóvel situado na Rua Jaceguai, nº208, Bairro Prado, em **Belo Horizonte** para a continuidade da instalação provisória da Vara Cível da Infância e da Juventude dessa Comarca, visto a inexistência de outros imóveis aptos a esta demanda, a formalização do novo contrato deverá se dar por meio de inexigibilidade.

5.2. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

É viável o parcelamento da solução? () SIM - (**X**) NÃO

É tecnicamente e economicamente inviável dividir a solução em contratações separadas visto ser uma continuidade na prestação de serviços.

5.3. RESULTADOS PRETENDIDOS

Continuidade do funcionamento para a instalação da Vara Cível da Infância e da Juventude do Fórum da Comarca de Belo Horizonte/MG.

5.4. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

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

Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução ser contratada e o serviço prestado, visto que todas as providências já foram previamente tomadas e os setores dessa comarca está instalado nesse imóvel desde 2023.

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 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.

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 25/08/2025, às 14:36, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 25/08/2025, às 15:27, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 26/08/2025, às 09:19, 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 27/08/2025, às 11:47, 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 **23834181** e o código CRC **3CAAD317**.
