



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

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 23150384 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

UNIDADE DEMANDANTE: Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial- DENGEP/ Coordenação de Gestão Predial - COGEP

PORTAL DE COMPRAS

- Nº SOLICITAÇÃO DE COMPRA:

- Nº PEDIDO DE COMPRA:

PREÂMBULO

Este Termo de Referência apresenta todos os elementos necessários e suficientes para definir e dimensionar a contratação da locação de imóvel para abrigar o Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo/MG. Foi elaborado em conformidade à Lei Federal nº 14.133/2021 e observando-se todos os princípios que regem a Administração Pública.

Assim, apresentamos neste Termo de Referência a viabilidade técnica da contratação, os custos, premissas e prazos. Indicamos, ainda, todos os elementos necessários para o plano de contratação, gestão e fiscalização do serviço até o término da vigência contratual.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

Locação de imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro em Monte Belo/MG para a instalação do Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar - ETP 23150009.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Em razão do aparecimento supeveniente de mofo na atual edificação que abriga o Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo, o imóvel encontra-se em condições insalubres e de inabitabilidade. Inicialmente, a alternativa mais viável seria a realização de intervenções necessárias para sanar os transtornos enfrentados com infiltrações, umidade e mofo no imóvel atualmente locado, situado à Rua Antônio Ruela, nº 01. O êxito das intervenções permitiria a continuidade da prestação jurisdicional de forma adequada. No entanto, registra-se que apesar das inúmeras intervenções executadas, dos esforços empreendidos tanto pela proprietária do imóvel quanto pela Gerência de Manutenção do TJMG para correção das patologias apresentadas, nenhuma dessas intervenções foi suficiente para solucionar definitiva e satisfatoriamente as patologias acometidas no imóvel atualmente locado.

Deste modo, conforme se verifica no Estudo Técnico Preliminar 23150009, para a instalação do Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo/MG, faz-se necessária a locação de um novo imóvel de terceiros para a transferência imediata dos setores forenses justificando-se pelas condições inadequadas e pela má estrutura da atual edificação que abriga o Fórum da Comarca de Monte Belo.

As novas locações, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, é inexistente a licitação quando comprovada a inviabilidade de competição.

Nestas circunstâncias, em vistoria à Comarca, após exaustiva pesquisa foram identificados 04 (quatro) imóveis disponíveis para locação na cidade de Monte Belo/MG, conforme consta no ETP 23150009 e concluiu-se que o imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro em Monte Belo/MG é o único que reúne as condições mínimas para a instalação temporária do Fórum de Monte Belo, destacando a área satisfatória, localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Descrição do Imóvel:

1- Avenida Getúlio Vargas, nº 467 - Centro:

Edificação comercial composta por salão principal em vão livre, 02 (duas) instalações sanitárias, 01 (uma) cozinha e 01 (um) mezanino, com área de 224 m² aproximadamente.

O imóvel está localizado a 350 m do Fórum da Comarca e o valor de locação proposto pelo proprietário é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 31,25/m² (trinta e um reais e vinte e cinco centavos

por metro quadrado de área).

Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel.

Nestes termos, para viabilizar a possível instalação do Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo/MG no local, o responsável pelo imóvel demonstrou disposição em realizar todas as intervenções e adaptações necessárias em tempo hábil, com prazo de execução de 20 (vinte) dias, devendo ser finalizadas até a assinatura do contrato de locação.

Para viabilizar a ocupação do TJMG, o proprietário deverá realizar as seguintes adequações:

Adaptações necessárias:

- 1 - Instalar grade em todas as portas e janelas de vidro do imóvel;
- 2 - Fechar com grade / alvenaria o vão da porta de acesso à garagem;
- 3 - Instalar película nos vidros das janelas e portas de vidro;
- 4 - Recomposição do pilar (próximo à escada);
- 5 - Recomposição da parede (próxima à janela);
- 6 - Fechamento em alvenaria da abertura de acesso à loja;
- 7 - Fechamento de todas as caixinhas de tomadas com altura inferior a 2,10 m;
- 8 - Pintura das paredes e teto;
- 9 - Colocar tampa nos ralos dos banheiros;
- 10 - Obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) junto ao CBMMG;
- 11 - Realizar a adequação do alimentador do Quadro de Distribuição de Circuitos (QDC) existente, garantindo a compatibilização com a demanda disponibilizada e com a proteção instalada no medidor;
- 12 - Realizar a substituição do QDC atual, devendo instalar o novo quadro fora das áreas destinadas à cozinha e aos banheiros.

Conclusão:

Em face das vistorias realizadas, constata-se que o imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro, é o único que reúne as condições mínimas para a instalação temporária do Fórum de Monte Belo, destacando a área satisfatória, boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Monte Belo/MG que reúnam as características mínimas necessárias à instalação do Fórum Provisório.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar 23150009, considerando as condições inadequadas do prédio que abriga o Fórum da Comarca de Monte Belo atualmente e dado à **urgência** de transferência do Fórum Provisório do atual imóvel locado, faz-se necessária a locação, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, do imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro em Monte Belo/MG, por inexigibilidade.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se da locação de 01 (uma) edificação comercial composta por salão principal em vão livre, 02 (duas) instalações sanitárias, 01 (uma) cozinha e 01 (um) mezanino, com área aproximada de 224 m², situada à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro, em Monte Belo/ MG.

Considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação, que reúnam as características mínimas necessárias à instalação do Fórum Provisório e, conseqüentemente, a inviabilidade de concorrência, a locação deste imóvel será realizada por meio de inexigibilidade em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

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

Conforme negociações junto ao locador, registradas no documento 23041410, o **valor mensal** da locação do imóvel será de **R\$ 5.788,27 (cinco mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, totalizando R\$ 347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil duzentos e noventa e seis reais e vinte centavos) para o período de **60 (sessenta) meses**.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da Sr. Diogo Dias Vicente, portador do CPF: 082.542.036-95, em conta bancária abaixo, não devendo constar esses dados no contrato:

Diogo Dias Vicente
CPF: 082.542.036-95
Banco: 748 – Banco Sicred
Agência: 0361
Conta: 282301

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 a partir da última assinatura do contrato.

Garantia: não há necessidade.

7. OBRIGAÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS (LOCADORA E LOCATÁRIO);

DA LOCADORA

Responsabilizar-se pela execução dos serviços de manutenção com vistas a solucionar problemas decorrentes de infiltrações, trincas, fissuras, desprendimento de materiais de revestimento, mau funcionamento de esquadrias das janelas, dentre outros que porventura advenham, desde que derivados do uso normal do imóvel, durante todo o período do contrato.

Manter sua regularidade no CAGEF (Cadastro Geral de Fornecedores do Estado de Minas Gerais) durante todo o período de vigência do contrato para receber os pagamentos dos aluguéis, ressarcimentos e reembolsos a serem efetuados pelo TJMG.

- Pagamento do IPTU do imóvel.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

- Pagamento do Seguro Contra Incêndio;
- Pagamento da conta de água e esgoto;
- Pagamento da conta de energia elétrica;
- Ressarcimento do IPTU do imóvel.

O Tribunal de Justiça somente dará início ao pagamento do valor do aluguel e demais tarifas a partir do recebimento do imóvel, concluída todas as adequações sob responsabilidade do proprietário.

Finda a locação, deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no laudo técnico de vistoria inicial.

OBS: Demais obrigações de ambas as partes serão conforme minuta padrão do TJMG.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. Gestor do contrato

A gestão do contrato será realizada pela Coordenação de Gestão Predial (COGEP), que desempenhará suas funções em conformidade com as normas aplicáveis.

8.3. Unidade fiscalizadora

A fiscalização do contrato será exercida por servidor lotado na Coordenação de Gestão Predial (COGEP).

9. ESPECIFICIDADES DO CONTRATO

Considerando as especificidades desse contrato, deverão ser alteradas as cláusulas abaixo, constantes na nova minuta padrão de locação (documento 18176642 do processo sei 0204961-60.2023.8.13.0000):

CLÁUSULA PRIMEIRA: o item 1.2.6, recomenda-se adequação do texto, removendo a descrição atual, qual seja, "Eventuais Anexos dos documentos supra citados (evento 23001344)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 23150009)".

CLÁUSULA QUARTA: Os serviços de adaptação no imóvel serão executados pelo(a) LOCADOR(A), no prazo de até 20 (vinte) dias corridos a partir da última assinatura do contrato, conforme descrito abaixo:

- 1 - Instalar grade em todas as portas e janelas de vidro do imóvel;

- 2 - Fechar com grade / alvenaria o vão da porta de acesso à garagem;
- 3 - Instalar película nos vidros das janelas e portas de vidro;
- 4 - Recomposição do pilar (próximo à escada);
- 5 - Recomposição da parede (próxima à janela);
- 6 - Fechamento em alvenaria da abertura de acesso à loja;
- 7 - Fechamento de todas as caixinhas de tomadas com altura inferior a 2,10 m;
- 8 - Pintura das paredes e teto;
- 9 - Colocar tampa nos ralos dos banheiros;
- 10 - Obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) junto ao CBMMG;
- 11 - Realizar a adequação do alimentador do Quadro de Distribuição de Circuitos (QDC) existente, garantindo a compatibilização com a demanda disponibilizada e com a proteção instalada no medidor;
- 12 - Realizar a substituição do QDC atual, devendo instalar o novo quadro fora das áreas destinadas à cozinha e aos banheiros.

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da última assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, por acordo entre as partes, mediante Termo Aditivo.

CLÁUSULA NONA: O valor do aluguel é fixo e irrevogável no prazo de um ano, contado da data do início de vigência do contrato.

9.1. Após o interregno de um ano, **contado da data de início de vigência do contrato**, e independentemente de pedido do(a) LOCADOR(A), o valor do aluguel será reajustado, mediante a aplicação da variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no período.

CLÁUSULA DÉCIMA: recomenda-se adequação do texto, a fim de evitar futura elaboração de Termo Aditivo caso a Locadora altere a conta bancária, fazendo constar da seguinte forma, "**CLÁUSULA DÉCIMA:** O pagamento será depositado na conta bancária indicada pela LOCADORA, conforme programação orçamentária e financeira prevista em Regulamento específico expedido pelo TRIBUNAL.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: no item 13.1, na alínea a, recomenda-se adequação no texto, removendo o seguinte trecho, "...elaborado conjuntamente com a LOCADORA...".

No item 13.2.2, recomenda-se a substituição de todo o texto, fazendo constar da seguinte forma, "O LOCATÁRIO poderá optar pelo ressarcimento em espécie às LOCADORAS do valor correspondente ao custo total dos serviços necessários para o reestabelecimento das mesmas condições do imóvel constantes no relatório de vistoria inicial.".

No item 13.3.1, recomenda-se a substituição do prazo estipulado, fazendo constar 15 (quinze) dias úteis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: recomenda-se adequação no texto, fazendo constar da seguinte forma: "**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:** A LOCADORA será responsabilizada administrativamente, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, se:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- e) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- f) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º. da Lei federal nº. 12.846/2013."

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: as multas constantes na alínea "d" da **Cláusula Décima Sexta** da nova minuta padrão de locação, deverão ser redigidas da seguinte forma:

"**d) Multa**, observados os seguintes limites:

d.1. Moratória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor do fornecimento, serviço ou obra não realizados ou entrega de objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas, limitado a 30 (trinta) dias;

d.2. Moratória de até 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor deste Contrato, a cada inadimplemento, na hipótese de descumprimento de obrigações relativas à documentação a ser entregue, conforme exigido no contrato.

d.2.1. O inadimplemento será apurado considerando a obrigação de entregar o conjunto de toda documentação

na data exigível.

d.3. Compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou de infração que acarrete a rescisão contratual.

d.4. Compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato na ocorrência das demais infrações que afetem o cumprimento das obrigações contratuais ou por descumprimento de normas legais.

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será depositado na conta bancária do(a) LOCADOR(A), conforme programação orçamentária e financeira prevista na Portaria da Presidência nº 6.797, de 21 de agosto de 2024, disponível no link https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pesquisa.jsf?jsessionid=5299BD3F9DDCA9892C0375DA6B1C52BA.portal_node1 (conforme nova minuta padrão do TJMG).

O Tribunal de Justiça somente dará início ao pagamento do valor do aluguel e demais tarifas, a partir do recebimento do imóvel, concluída todas as adequações sob responsabilidade do proprietário.

Quando a locação não ocorrer na integralidade do mês, o pagamento será calculado *pro rata temporis* (conforme nova minuta padrão do TJMG).

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir da data da última assinatura do contrato.

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

12. SANÇÕES CONTRATUAIS

Conforme nova minuta padrão do TJMG.

13. CONDIÇÕES GERAIS, SE HOUVER

Não há.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Mara Souza da Silva, Coordenador(a)**, em 13/06/2025, às 10:19, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 13/06/2025, às 10:20, 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 13/06/2025, às 10:29, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 13/06/2025, às 10:38, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Newton Magalhães de Pádua Junior, Assessor(a) Técnico(a)**, em 13/06/2025, às 13:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luís Fernando de Oliveira Benfatti, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 13/06/2025, às 14:44, 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 **23150384** e o código CRC **72259F61**.



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 222, DE 23 DE JUNHO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO FÓRUM PROVISÓRIO DA COMARCA DE MONTE BELO/MG. 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 controle prévio de legalidade mediante análise jurídica, de demanda formulada pela DENGEP/COGEP ([22762452](#), [22762958](#)), submetida ao exame desta Assessoria Jurídica pela GECOMP por meio do Despacho de evento [23163043](#), 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 Diogo Dias Vicente e Lanamara Roberta Martins Reis Vicente, para atender à necessidade de instalação do Fórum provisório da Comarca de Monte Belo/MG, com aluguel mensal de R\$5.788,27 (cinco mil, setecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), e valor total de R\$347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e vinte centavos) para o período de 60 (sessenta) meses.

Registra-se que a necessidade desta nova contratação decorre da inadequação das instalações da atual sede temporária, localizada na Rua Antônio Ruela, nº 01, que apresenta problemas estruturais significativos, como infiltração e mofo, comprometendo o ambiente de trabalho e o atendimento ao público, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar ([23150009](#)).

Destacam-se ainda da instrução processual os seguintes documentos:

- Manifestação COINP ([22788788](#));
- Consulta SEPLAG ([23074934](#));
- Manifestação da Direção do Foro ([22906833](#));

- Projeto Programa de Necessidades ([22907890](#));
- Quadro de Áreas ([22907902](#));
- Especificação Técnica ([22866263](#));
- Despacho COGEP ([23076156](#));
- Laudo de Avaliação ([23074997](#));
- Proposta do locador ([23041410](#));
- Matrícula e IPTU do imóvel ([23041480](#), [23041510](#));
- Conta de Água e Luz ([23075012](#));
- Documentos pessoais e certidões do locador Diogo ([23041486](#), [23041502](#));
- Documentos pessoais e certidões da locadora Lana ([23115025](#), [23115037](#));
- Declarações de Não Nepotismo ([23041506](#), [23115015](#));
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário ([23073266](#));
- Disponibilidade Orçamentária nº 1.188/2025 ([23106961](#));
- Despacho GESUP ([23139867](#));
- Despacho GECOMP ([23142397](#));
- Termo de Referência ([23150384](#));
- Capa do Processo SIAD 416/2025 ([23155808](#));
- Portaria 3.519/PR/2016 ([23140655](#));
- Promoção COGEP - Requerimento de permissão para prosseguimento do processo de contratação sem a regularização do imóvel no registro imobiliário ([23140062](#));
- Comunicação Interna - CI 13552 - COGEP ([23170231](#));
- Decisão nº 13.962/2025 – Autorização da Presidência para o processamento da contratação sem a regularização do imóvel no registro imobiliário ([23173984](#)).

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 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 destinado a instalação e funcionamento do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Monte Belo/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 do processo o Laudo Técnico da Avaliação do Imóvel cuja locação se pretende, realizada em junho de 2025 ([23074997](#)), e dele se

extraem os seguintes valores apurados para a locação: mínimo R\$4.278,29 (quatro mil duzentos e setenta e oito reais e vinte e nove centavos); médio R\$5.033,28 (cinco mil e trinta e três reais e vinte e oito centavos) e máximo R\$5.788,27 (cinco mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), sendo este último valor aceito pelo proprietário para a locação, conquanto houvesse proposto inicialmente o valor de R\$7.000,00 (sete mil reais), conforme consignado no item 5.5 do Estudo Técnico Preliminar ([23150009](#)).

“1- Avenida Getúlio Vargas, nº 467 - Centro:

Edificação comercial composta por salão principal em vão livre, 02 (duas) instalações sanitárias, 01 (uma) cozinha e 01 (um) mezanino, com área de 224 m² aproximadamente.

O imóvel está localizado a 350 m do Fórum da Comarca e o valor de locação proposto é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 31,25/m² (trinta e um reais e vinte e cinco centavos por metro quadrado de área).

Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel, ...”

Assim, diante do laudo técnico de avaliação apresentado ([23074997](#)), 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 27/11/2024 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais ([23074934](#)), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, quanto a

disponibilidade de imóvel que pudesse atender à necessidade do TJMG, obtendo-se 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 Monte Belo/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 no Estudo Técnico Preliminar ([23150009](#)) 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:

“ 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Conforme registrado no Parecer [20986458](#), elaborado pela Gerência de Obras (GEOB/TJMG), a edificação do atual Fórum da Comarca de Monte Belo, construída em 1950, possui um pavimento no nível da Avenida Getúlio Vargas (situada sobre aterro) e uma parte de subsolo, onde se encontravam arquivos e alguns objetos antigos.

Em junho de 2024, teve início a obra de reforma e ampliação do fórum, que está sendo executada em duas etapas. A primeira consiste na construção de um anexo com dois pavimentos, e a segunda, na reforma da edificação existente.

A fundação da edificação original é composta por pedras sobrepostas e unidas com argamassa, uma solução construtiva que, nos padrões atuais, seria substituída por estacas, conforme os conceitos adotados pelos métodos construtivos mais modernos. Embora a fundação tenha se comportado de maneira satisfatória até o momento, estando confinada em um terreno sem grandes movimentações, o início do corte do solo para a execução da fundação do anexo provocou o desconfinamento das pedras da fundação original. Isso resultou em movimentações da estrutura e o surgimento de fissuras, que evoluíram

para trincas e rachaduras.

Além disso, foi constatado que, no subsolo, as alvenarias que fazem o fechamento externo, nos fundos da edificação, estão seriamente comprometidas, apresentando descolamento da estrutura. Essas alvenarias se mantêm no lugar devido a um escoramento externo providenciado pela fiscalização.

Em complemento ao parecer supracitado, a Coordenação Bombeiros Militar (COABM/TJMG) emitiu o Parecer [21052616](#), no qual confirmaram as informações fornecidas pela GEOB e relataram que várias das trincas identificadas evoluíram, indicando movimentações ainda mais significativas na estrutura. Além disso, foi observado o estufamento e o desprendimento do reboco no subsolo, sinais de que a estrutura está sendo pressionada pelo peso dos pavimentos superiores. Nas paredes externas dos arquivos localizados nos fundos da edificação, as escoras providenciadas para mitigar o risco impediram o colapso. Por fim, o parecer constatou que, no 1º pavimento, foram instaladas escoras em todos os compartimentos sobre os arquivos comprometidos no subsolo, incluindo nas áreas de circulação. No entanto, essas escoras estão perdendo fixação e caindo em alguns pontos, o que indica a possibilidade de recalque diferenciado na laje/piso.

Diante desse cenário, a COABM recomendou a restrição total de acesso ao prédio existente, bem como a transferência urgente das atividades para outra localidade. Em razão disso, foi necessária a transferência imediata da prestação jurisdicional da comarca para outro local.

Considerando a urgência na transferência dos setores para um local que pudesse abrigar provisoriamente o Fórum da Comarca de Monte Belo, com o objetivo de assegurar a continuidade da prestação jurisdicional de forma segura para servidores, colaboradores e usuários, durante as obras de reforma e ampliação do referido Fórum que estão em andamento, esta COGEP realizou duas vistorias onde foram avaliados todos os imóveis possíveis para locação, sendo que, naquela ocasião, foi constatado que o único que atenderia minimamente às necessidades do TJMG, de forma imediata, considerando a urgência da situação, seria o imóvel localizado na Rua Antônio Ruela, nº 01.

O referido imóvel trata-se de uma loja comercial com duas instalações sanitárias e uma área de garagem, que anteriormente abrigava um polo de uma instituição de ensino superior. Para melhor adequação às necessidades do TJMG e melhorar as condições de habitabilidade, a proprietária do imóvel realizou a pintura interna de todo o espaço, instalou grades nas janelas e portas, e executou um novo quadro de energia para possibilitar a instalação de condicionadores de ar, sob responsabilidade do TJMG.

Além da climatização, o TJMG realizou a instalação de divisórias internas, bem como a execução da rede elétrica e lógica. O imóvel possui uma área aproximada de 190 m², o que permitiu a instalação de todos os serviços necessários ao funcionamento temporário do Fórum, conforme o layout elaborado por esta DENGEP e aprovado pela Direção

do Foro. Ressalta-se que houve também a necessidade de manter alguns serviços realizados em regime de teletrabalho. O valor proposto pela proprietária para a locação mensal foi de R\$ 2.500,00, o que corresponde a aproximadamente R\$ 13,00/m².

Além de apresentar, à época, condições consideradas satisfatórias, o imóvel demonstrou ainda vantajosidade para o TJMG, pois o valor de locação proposto pela proprietária se mostrou coerente com o laudo de avaliação contratado.

Diante do exposto, e considerando as vistorias realizadas com o objetivo de identificar imóveis aptos a abrigar provisoriamente o Fórum da Comarca de Monte Belo, esta coordenação informou que, dentre todos os imóveis avaliados, o imóvel localizado na Rua Antônio Ruela nº 01, foi o único que, à época, reuniu as condições mínimas necessárias para a instalação imediata do Fórum. Assim, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos da Lei nº 14.133/2021, foi celebrado o Contrato de Locação de Imóvel nº 423/2024 com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses.

Durante as providências necessárias para a realização da mudança para o Fórum provisório, foi informada através da Manifestação [21590301](#), a ocorrência de uma grande infiltração no local onde seria instalada a Assessoria. Visando a realização das intervenções necessárias a fim de mitigar os riscos de danos aos documentos institucionais no recinto acautelados, bem como do imóvel, foi enviado à Locadora o Ofício 5304 ([21614062](#)) notificando-a do ocorrido e solicitando a realização das devidas intervenções, sendo informado através do documento [21627096](#) que as providências para sanar o problema já estavam sendo tomadas.

Na Manifestação [21890071](#) foi informado pela Direção do Foro que as medidas adotadas para solucionar o problema de infiltração na sala da assessoria não surtiram efeito, pois a infiltração persistiu de forma significativa. O forte odor de mofo proveniente da umidade já estava impactando não apenas a referida sala, mas também a secretaria e a sala de audiências. Diante disso, esta COGEP, encaminhou novo e-mail à Locadora, com o Ofício 12222 ([21945767](#)), informando que o problema de infiltração não havia sido solucionado de forma efetiva e reiterando a solicitação de novas intervenções, a fim de mitigar os riscos de danos aos documentos institucionais, bem como ao imóvel. A Locadora prontamente respondeu, informando que verificaria o que poderia ser feito para solucionar o problema de forma definitiva, no prazo de 20 (vinte) dias.

Por meio da Manifestação [22249194](#), a Direção do Foro informou que o problema de infiltração persistia e que, até aquele momento, nenhuma providência havia sido adotada pela Locadora para sua solução. O problema então agravou-se, atingindo outros setores do imóvel, ocasionando danos a equipamentos e gerando risco à saúde dos servidores e colaboradores que atuam no local.

Foi reiterado o Ofício 18444 ([22264882](#)) à Locadora, estabelecendo o prazo de 05 (cinco) dias para a execução dos serviços necessários de

modo a estabelecer as condições normais do imóvel, sendo enviado, pela Locadora, um e-mail [22283188](#) de resposta informando que foi solicitada providências de novo rejunte na área superior da casa, visando solucionar o problema de infiltração relatado.

Diante da inércia da proprietária em adotar as medidas efetivas necessárias para a correção das intercorrências supervenientemente surgidas no imóvel locado, esta COGEP solicitou a adoção imediata das providências cabíveis, pela Gerência de Manutenção GEMAP, para a execução das obras indispensáveis à correção das infiltrações identificadas no imóvel, a fim de sanar o problema de forma definitiva. Requereu-se, ainda, o encaminhamento das notas fiscais e demais documentos comprobatórios dos custos incorridos, para fins de posterior verificação da legitimidade de pedido de ressarcimento pelo Tribunal à proprietária.

Após deliberação para que a Gerência de Manutenção atuasse no prédio e realizasse as intervenções necessárias para resolver o problema de forma definitiva, o técnico da Coordenação de Manutenção COMAP, responsável pela região de Monte Belo, informou as ações realizadas pelo TJMG para tentar solucionar as infiltrações e mofo no prédio.

Entre as medidas adotadas pelo TJMG, destacam-se: a investigação das causas da infiltração nas paredes da secretaria, a aplicação de impermeabilizante, o emassamento e a pintura acrílica das paredes internas da secretaria, além da demolição de parte da calçada para substituição da tubulação de água fria que apresentava vazamentos. Também foi realizada a demolição da parede lateral externa para investigar possíveis rompimentos na tubulação, a impermeabilização da parede dos fundos da secretaria pelo lado externo, a substituição da torneira localizada no muro da área externa da residência e a reconstituição da canaleta de escoamento de água, com a respectiva impermeabilização.

Apesar de todos os esforços empreendidos pela equipe da COMAP, observou-se que nenhuma dessas intervenções foi capaz de resolver o problema de forma definitiva.

Considerando as ocorrências supervenientes à locação do imóvel que o colocaram em condições inadequadas de ocupação, a ineficiência nas ações tomadas para resolver a situação de forma definitiva e a urgência em melhorar as condições de trabalho no Fórum de Monte Belo, foi realizada uma vistoria no referido imóvel. A vistoria contou com a presença dos Juízes Auxiliares da DENGEP e da Corregedoria, Dr. Luís Fernando de Oliveira Benfatti e Dr. João Luiz Nascimento de Oliveira, respectivamente, do Diretor da DENGEP, Marcelo Junqueira Santos, da Juíza Substituta da Comarca de Monte Belo, Dra. Cristiane Vieira Tavares Zampar, do representante do Sindicato SERJUSMIG, Dr. André Ricardo Ferreira, além de servidores e colaboradores da Comarca.

Durante a visita, foram apresentados aos presentes os esforços já realizados pela Gerência de Manutenção do TJMG para resolver os problemas do imóvel. Contudo, foi concluído que, apesar das tentativas,

não houve êxito em solucionar as questões. Na ocasião, também foi comunicado que o TJMG tem a intenção de transferir o Fórum para outro imóvel, como parte das ações para melhorar as condições do ambiente de trabalho.

Posteriormente, através do Despacho [22759589](#), o Diretor da DENGEP, Sr. Marcelo Junqueira, considerando os acontecimentos imprevisíveis que colocaram o atual prédio que abriga o Fórum da Comarca de Monte Belo em condições inadequadas de uso, solicitou a esta Coordenação providências necessárias para o início dos trâmites referentes à locação de um novo imóvel para instalação e funcionamento do Fórum provisório da Comarca de Monte Belo.

3. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando todo o ocorrido, bem como o fato de que o TJMG não dispõe de outros imóveis vinculados no município, e que não há imóveis públicos disponíveis para ocupação, além da inviabilidade da aquisição de imóvel particular ou da construção de uma edificação para esse fim, devido ao tempo necessário para a transferência e ao fato de que, após a conclusão das obras na edificação existente, esses imóveis ficariam inutilizados, conclui-se que a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a transferência imediata dos setores forenses de Monte Belo é a locação de novo imóvel particular.”

(....)

“5. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

5.1. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Considerando a necessidade urgente de transferência dos setores localizados no fórum devidas as condições inadequadas e a estrutura precária do atual prédio que abriga provisoriamente o Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo, será necessária a locação imediata de uma nova edificação, com características adequadas para atender às demandas do TJMG.

Essa decisão foi fundamentada no levantamento das alternativas viáveis (item 3 deste Estudo Técnico Preliminar), bem como na análise dos custos e do tempo necessário para a efetiva ocupação do novo espaço.

(...)

5.7. CONCLUSÃO

Em face das vistorias realizadas, constata-se que o imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro, item "1" descrito acima no item "5.5", é o único que reúne as condições mínimas para a instalação temporária do Fórum de Monte Belo, destacando a área satisfatória, boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Monte Belo/MG que reúnam as características mínimas necessárias à instalação do Fórum Provisório.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.

Conforme apresentado neste Estudo Técnico Preliminar, considerando as condições inadequadas do prédio que abriga o Fórum da Comarca de Monte Belo

atualmente e dado à **urgência** de transferência do Fórum Provisório do atual imóvel locado, **faz-se necessária a locação, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, do imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro em Monte Belo/MG, por inexigibilidade.**”

Portanto, restou demonstrado, a partir do Estudo Técnico Preliminar (23150009) 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 para atendimento à premente necessidade da Comarca de Monte Belo/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 pessoas físicas.

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 do Despacho DENGEP 22762452, informações básicas que apontam a necessidade da formalização, por parte do TJMG, da contratação em

análise.

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, 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, 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 ([23150009](#)) e do Termo de Referência ([23150384](#)).

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 ([23150384](#)), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R\$5.788,27 (cinco mil, setecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), e valor total de **R\$347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e vinte centavos)** para o período de 60 (sessenta) meses de contrato.

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\$347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e vinte centavos)** para o período de 60 (sessenta) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos [23073266](#) (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário) e [23106961](#) (Disponibilidade Orçamentária nº 1.188/2025).

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 pessoais dos pretensos locadores Diogo Dias Vicente e Lanamara Roberta Martins Reis Vicente ([23041486](#), [23115025](#)), e-mail proposta do locador ([23041410](#)), guia do IPTU ([23041510](#)) e cópia da matrícula do imóvel ([23041480](#)).

Quanto à observada ausência de averbação da construção do imóvel pretendido em locação junto ao registro imobiliário, em decorrência da excepcionalidade da situação, o Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Presidência da DENGEP, acolheu a Promoção de evento [23140062](#) da DENGEP/COGEP, nos termos adiante transcritos, direcionando-a ao Exmo. Senhor Presidente do TJMG, com vistas a concessão de permissão para o prosseguimento do processo de contratação, conforme previsto no art. 39, § 5º da Portaria nº 3.519/PR/2016 ([23140655](#)):

“Como já é do vosso conhecimento, o imóvel locado para receber provisoriamente o Fórum da Comarca de Monte Belo, situado na Rua Antônio Ruela, não atendeu a finalidade prevista, tendo ocorrido diversos problemas durante o período da locação. Nesse viés será necessária a mudança de imóvel para não impactar na prestação jurisdicional da comarca. Destaca-se que no momento da locação do referido imóvel, não existia outros disponíveis na cidade, tendo em vista que a oferta de imóveis naquela municipalidade é escassa.

Sendo assim, informa-se que foi realizado buscas no Município a fim de localizar imóveis compatíveis e disponíveis para atender a demanda da Comarca, todavia, conforme já informado, a oferta de imóveis no município é bastante limitada.

Noutro ponto, com base nas pesquisas realizadas, constatou-se que o imóvel localizado na "Avenida Getúlio Vargas, nº 467 - Centro", **é o único que reúne as condições mínimas para a instalação temporária do Fórum de Monte Belo**, destacando a área satisfatória, condições de habitabilidade, além da concordância do locador em realizar as adequações e do valor de locação.

Nesse sentido, iniciou-se negociação com o proprietário do bem, momento em que foi possível identificar que o assento imobiliário do imóvel se encontra irregular, uma vez que não consta averbado na Matrícula nº 6301 a benfeitoria a ser utilizada pelo TJMG. Sendo assim, o registro do imóvel carece de atualizações, de endereço, benfeitorias, área e confrontações.

Nesse contexto, tendo em vista que não temos tempo hábil para aguardar as providências de regularização por parte do locador e considerando que não há imóveis disponíveis e aptos a atender a demanda da comarca e a necessidade de transferir de forma imediata as atividades jurisdicionais para outra localidade, entende-se que a locação do imóvel em epígrafe, nessas condições, revela-se ser a providência mais viável a evitar prejuízo a continuidade da prestação jurisdicional daquela comarca.

Deste modo, levamos a questão à apreciação de V. Exa. e solicitamos o encaminhamento ao Excelentíssimo Sr. Presidente do TJMG para que seja concedida a permissão para prosseguimento do processo de formalização do contrato sem a regularização do assento imobiliário do bem, conforme previsto no Art. 39, §5º da Portaria 3.519/2016 ([23140655](#)), se de acordo.”

A seu turno, por meio do Decisão nº 13.962/2025 ([23173984](#)), o Exmo. Senhor Presidente do TJMG, Desembargador Luiz Carlos de Azevedo Corrêa Júnior, autorizou o prosseguimento da instrução processual e formalização de novo contrato, nos seguintes termos:

“À luz da irretocável fundamentação encartada na Promoção supramencionada e com vistas à continuidade da prestação jurisdicional na Comarca de Monte Belo, autorizo, de forma excepcional, o prosseguimento do processo de formalização do contrato de locação objeto do presente expediente.”

Desta forma, conquanto não tenha sido regularizada a situação fática do imóvel junto ao registro imobiliário, restou equacionada a questão, diante da autorização concedida, inexistindo óbice para que se concretize a locação.

Quanto à comprovação das regularidades fiscais (federal, estadual e municipal) 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 se encontram nos eventos [23041502](#), [23115037](#).

Anota-se ainda que, em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, foram apresentadas as Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo ([23041506](#), [23115015](#)).

Assim, ante a dispensa de apresentação da documentação de regularização do imóvel nos termos da mencionada Decisão nº 13.962/2025 ([23173984](#)), e presentes os demais requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, a futura locadora se encontra apta

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 da(o) contratada(o).

No caso em comento, a razão da escolha da contratada repousa na justificativa estampada no subitem 5.7 do Estudo Técnico Preliminar ([23150009](#)) que novamente replicamos adiante;

“5.7. CONCLUSÃO

Em face das vistorias realizadas, constata-se que o imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro, item "1" descrito acima no item "5.5", é o único que reúne as condições mínimas para a instalação temporária do Fórum de Monte Belo, destacando a área satisfatória, boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Monte Belo/MG que reúnam as características mínimas necessárias à instalação do Fórum Provisório.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.”

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 ([23074997](#)), de modo a comprovar a adequação aos valores praticados no âmbito municipal, em atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, valemo-nos mais uma vez do que consta no subitem 5.5 do Estudo Técnico Preliminar ([23150009](#)):

“5.5. PROVIDÊNCIAS ADOTADAS

Realização de visita à Comarca de Monte Belo para prospectar imóveis disponíveis para locação que atendam às características necessárias para a instalação e funcionamento do Fórum Provisório da Comarca.

Em vistoria à Comarca, após exaustiva pesquisa foram identificados 04 (quatro) imóveis disponíveis para locação na cidade de Monte Belo/MG, conforme descrito abaixo:

1- Avenida Getúlio Vargas, nº 467 - Centro:

Edificação comercial composta por salão principal em vão livre, 02 (duas) instalações sanitárias, 01 (uma) cozinha e 01 (um) mezanino, com área de 224 m² aproximadamente.

O imóvel está localizado a 350 m do Fórum da Comarca e o valor de locação proposto é de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), equivalente a aproximadamente R\$ 31,25/m² (trinta e um reais e vinte e cinco centavos por metro quadrado de área).

Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel.”

E do item 4 do Termo de Referência ([23150384](#)):

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

Conforme negociações junto ao locador, registradas no documento 23041410, o **valor mensal** da locação do imóvel será de **R\$ 5.788,27 (cinco mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)**, totalizando R\$ 347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil duzentos e noventa e seis reais e vinte centavos) para o período de **60 (sessenta) meses**.”

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 a partir da última assinatura do contrato, o que se mostra adequado, diante das justificativas e informações apontadas no item 2 e subitem 5.4 do Estudo Técnico Preliminar ([23150009](#)), *verbis*:

“2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

(...)

Em junho de 2024, teve início a obra de reforma e ampliação do fórum, que está sendo executada em duas etapas. A primeira consiste na construção de um anexo com dois pavimentos, e a segunda, na reforma da edificação existente...”

(...)

5.4. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel visa criar condições adequadas e favoráveis para a implementação temporária dos setores do Fórum de Monte Belo, enquanto as obras de reforma e ampliação são realizadas na edificação atual, garantindo assim a continuidade da prestação jurisdicional.”

E também nos itens 6 e 11 do Termo de Referência ([23150384](#)), *verbis*:

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

(...)

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir da última assinatura do contrato.

(...)

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir da data da última assinatura do contrato.

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.”

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 situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro, no município de Monte Belo/MG para a instalação do Fórum provisório da Comarca de Monte Belo/MG, com aluguel mensal de R\$5.788,27 (cinco mil setecentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos), e valor total de R\$347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil duzentos e noventa e seis reais e vinte centavos) para o período de 60 (sessenta) meses de contrato, com vigência a partir da última assinatura lançada no contrato, tendo como proprietários Diogo Dias Vicente e Lanamara Roberta Martins Reis Vicente.

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.

Mário Marcos Godoy Júnior
Técnico Judiciário – ASCONT

Kelly Soares de Matos Silva
Assessora Jurídica - ASCONT



Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 24/06/2025, às 17:22, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Marcos Godoy Junior, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 24/06/2025, às 17:33, 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 **23221945** e o código CRC **13E004CD**.

0114496-34.2025.8.13.0000

23221945v6



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 14608 / 2025

Processo SEI nº: 0114496-34.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 416/2025

Número da Contratação Direta: 66/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro em Monte Belo/MG para a instalação do Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo/MG.

Locadores: Diogo Dias Vicente e Lanamara Roberta Martins Reis Vicente.

Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir da última assinatura do contrato.

Valor total: R\$347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil duzentos e noventa e seis reais e vinte 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 do imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro, no município de Monte Belo/MG para a instalação do Fórum provisório da Comarca de Monte Belo/MG, tendo como proprietários Diogo Dias Vicente e Lanamara Roberta Martins Reis Vicente.

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 1188/2025 (23106961).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE
Juiz Auxiliar da Presidência



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 24/06/2025, às 18:54, 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 **23244309** e o código CRC **6C990584**.

0114496-34.2025.8.13.0000

23244309v2

- Maria Beatriz Gomes da Silva, 1-230508, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, lotada na 2ª Vara Cível da comarca de Lagoa Santa, por 2 anos, até 22/06/2027 (Portaria nº 6179/2025-SEI);
- Poliane Dias Ferreira, 1-242354, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, lotada na Vara Única da comarca de Itapagipe, por 2 anos, até 23/06/2027 (Portaria nº 6083/2025-SEI);
- Priscilla Paiva Rodrigues, 1-293472, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, lotada na Vara Única da comarca de Ouro Branco, por 6 meses, até 27/12/2025 (Portaria nº 6175/2025-SEI);
- Rafaella Salviano Fernandes, 1-202663, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, lotada na 24ª Vara Cível da comarca de Belo Horizonte, por 1 ano, até 30/06/2026. (Portaria nº 6054/2025-SEI);
- Rodrigo de Oliveira Menezes, 1-342956, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, lotado na Vara Única da comarca de Juatuba, por 1 ano, até 21/06/2026 (Portaria nº 6239/2025-SEI);
- Wanda Beatriz da Silva, 1-252890, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, lotada na Vara Única da comarca de Espera Feliz, por 2 anos, até 26/05/2027 (Portaria nº 6195/2025-SEI).

Desligando do teletrabalho os seguintes servidores:

- Ana Cláudia Guedes de Carvalho, 1-206474, Analista Judiciário/Analista Judiciário, da Coordenação Especial da Direção do Foro da comarca de Belo Horizonte, em 09/06/2025 (Portaria nº 6071/2025-SEI);
- Cristiane da Silva Costa, 1-219212, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, da Vara de Família da comarca de Sete Lagoas, a partir de 18/04/2024 (Portaria nº 6062/2025-SEI);
- Débora Aparecida Costa Lemos, 1-278499, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, da 3ª Vara Criminal e Violência Doméstica da Comarca de Ribeirão das Neves, em 19/04/2025 (Portaria nº 5850/2025-SEI);
- Ellen Cristiane Costa, 1-202184, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, da 3ª Unidade Jurisdicional da Fazenda Pública do Juizado Especial Cível da comarca de Belo Horizonte, em 20/06/2025 (Portaria nº 6073/2025-SEI);
- Fernando César Lotti de Faria, 1-60186, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, do 3º Juizado de Violência Doméstica Contra a Mulher da Comarca de Belo Horizonte, a partir de 02/11/2025 (Portaria nº 6067/2025-SEI);
- Janaina Kelly Martins, 1-76000, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, da Contadoria do Juizado Especial Cível da comarca de Belo Horizonte, em 29/04/2025 (Portaria nº 5551/2025-SEI);
- Lucas Carvalho de Freitas, 1-312314, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da comarca de São Gonçalo do Sapucaí, em 15/06/2025 (Portaria nº 6075/2025-SEI);
- Mônica Gonçalves Fonseca Pinheiro, 1-158147, Analista Judiciário/Psicólogo, da Vara Cível da Infância e Juventude da comarca de Belo Horizonte, a partir de 21/01/2025 (Portaria nº 6068/2025-SEI);
- Patrícia Rocha Couto, 1-198812, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, da Contadoria e Tesouraria - CONTES, em 02/04/2025 (Portaria nº 6061/2025-SEI);
- Pollyanne Santos Arruda Moreira, 1-160432, Oficial Judiciário/Oficial Judiciário, da 3ª Vara Cível da comarca de Varginha, em 26/05/2025 (Portaria nº 6063/2025-SEI).

**ATO DO JUIZ AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DR. MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE, REFERENTE À
SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA**

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 14608 / 2025

Processo SEI nº: 0114496-34.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 416/2025

Número da Contratação Direta: 66/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro em Monte Belo/MG para a instalação do Fórum Provisório da Comarca de Monte Belo/MG.

Locadores: Diogo Dias Vicente e Lanamara Roberta Martins Reis Vicente.

Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir da última assinatura do contrato.

Valor total: R\$347.296,20 (trezentos e quarenta e sete mil duzentos e noventa e seis reais e vinte 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 do imóvel situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 467, bairro Centro, no município de Monte Belo/MG para a instalação do Fórum provisório da Comarca de Monte Belo/MG, tendo como proprietários Diogo Dias Vicente e Lanamara Roberta Martins Reis Vicente.

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 1188/2025 (23106961).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência