



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 20996043 / 2024 - 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 arquivo judicial do Fórum da Comarca de Januária/MG. Foi elaborado conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 e observando 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 loja comercial, composta por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizada na Rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária/MG, para a instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Januária/MG, conforme definido no Estudo Técnico complementar 20959619.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme prevista na Lei nº 14.133/2021, todas as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, é inexigível a licitação quando inviável a competição.

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar complementar (ETP 20959619), na atual edificação do fórum de Januária não há área remanescente para a instalação integral do acervo judicial e, nesse município não há outros imóveis estaduais disponíveis para utilização pelo TJMG.

Deste modo, conforme se verifica nesse ETP, o imóvel localizado na Rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária/MG, objeto do pedido desta contratação, é a única

opção disponível que atende plenamente à necessidade de implantação do arquivo, tendo em vista a inviabilidade de formalizar um novo contrato para manter o arquivo no imóvel atualmente locado, vinculado ao contrato nº 002/2015, devido a situação de nepotismo.

Registra-se ainda que a oferta de imóveis no município é bastante limitada e, a equipe técnica da DENGEP juntamente com a administração vistoriou todos os imóveis disponíveis na Corretora Astério Itabauana e na Imóveis Januária, sendo essas as únicas imobiliárias registradas no município.

Por este motivo, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a nova lei, por meio de inexigibilidade.

Neste contexto, conforme concluído no ETP complementar 20959619, a única e melhor opção será a locação do imóvel situado na Rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária/MG, com área total de 189 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a ser formalizada em conformidade com a Lei 14.133/2021, por inexigibilidade.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de uma loja comercial, composta por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizada na Rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária/MG.

Considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação 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 à locadora, o valor mensal da locação do imóvel será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

Esse valor demonstra vantajosidade para o TJMG, pois está abaixo do valor arbitrado no laudo de avaliação contratado, bem como do valor máximo permitido, que são de R\$ 3.175,20 e R\$ 3.651,48, respectivamente, conforme laudo nº 21056678.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da Corretora Astério Itabayana LTDA, em conta bancária abaixo não devendo constar esses dados no contrato:

Corretora Astério Itabayana LTDA

Banco: Banco Bradesco

Agência: 1943

Conta corrente: 0013843-6

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, cujo índice cadastral é 01.24.003.00001.000.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

- Pagamento da conta de energia elétrica, água e esgoto;
- Pagamento do Seguro contra incêndio;
- Ressarcimento do IPTU do imóvel, cujo índice cadastral é 01.24.003.00001.000.

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 intervenções sob responsabilidade do proprietário.

Finda a locação, o TJMG deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no laudo técnico de vistoria inicial, o qual será elaborado após o término das intervenções sob responsabilidade do locador.

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 20959619)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 20959619)".

CLÁUSULA QUARTA: As intervenções necessárias para permitir as condições de habitabilidade e de segurança no imóvel serão executados pelo(a) LOCADOR(A), às suas expensas, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a partir da última assinatura do contrato, conforme descrito abaixo:

- a) Eliminação de todas as manchas de infiltrações na alvenaria
- b) Pintura interna de todas paredes;
- c) Revisão do telhado, de modo a mitigar o risco de goteiras e infiltrações;
- d) Recomposição do forro em PVC existente, com a instalação das placas faltantes e substituição das danificadas e furadas;
- e) Instalação de forro em PVC no cômodo existente aos fundos (onde possui a instalação sanitária);
- f) Instalação de rufo na junção da telha com a alvenaria, entre o salão principal e a copa;
- g) Fechamento das caixas elétricas e retirada dos fios aparentes;
- h) Instalação de porta na instalação sanitária;
- i) Retirada do armário sob a pia (em estado precário de conservação);
- j) Fechamento em alvenaria da janela no cômodo lateral (na divisa com a oficina), que atualmente está sem grade e vidro;
- k) Ligação da rede de água e revisão do sistema hidráulico;
- l) Instalar ralo onde falta;
- m) Retirar relógio de ponto na parede do cômodo anexo;
- n) Realizar o fechamento do quadro de energia na entrada do imóvel.

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, no máximo, 30% (trinta por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da obrigação inadimplida, até o limite de 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 valor mensal do aluguel será depositado, no 7º (sétimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, em conta bancária indicada pela contratada (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 intervenções 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 10/12/2024, às 16:51, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Sacramento, Técnico(a) em Edificações**, em 10/12/2024, às 17:25, 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 11/12/2024, às 07:35, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 11/12/2024, às 15:06, 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 12/12/2024, às 07:34, 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 **20996043** e o código CRC **D8ACDCC9**.

0151258-83.2024.8.13.0000

20996043v14



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 412, DE 18 DE DEZEMBRO DE 2024.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO DO FÓRUM DA COMARCA DE JANUÁRIA/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 COGEP/DENGEP, e submetida pela GECOMP ao exame desta Assessoria Jurídica (21352606), 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 do Sr. RAIMUNDO MÁRIO DE ANDRADE, inscrito no CPF sob nº 369.586.466-49, por intermédio da CORRETORA ASTERIO ITABAYANA LTDA., CNPJ 31.971.560/0001-17, responsável pela administração do imóvel (21000696), para atender à necessidade de instalação do arquivo do Fórum da Comarca de Januária/MG. O aluguel mensal do imóvel será de R\$3.000,00 (três mil reais), e valor total de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação.

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar (20515038), bem como Manifestação Complementar ao ETP (20959619), o TJMG não dispõe de outros imóveis a ele vinculados no Município de Januária, e não há imóveis públicos disponíveis para ocupação. Ademais, a área demandante relata a inviabilidade da aquisição de imóvel particular ou da construção de uma edificação para esse fim, devido ao tempo a ser despendido para a transferência, restando como alternativa para a transferência imediata do arquivo do Fórum da Comarca de Januária a locação de imóvel particular.

Além dos citados, destacamos ainda da instrução processual os seguintes documentos:

- Proposta de Locação/Contrato de Prestação de Serviço (21089012);
- Termo de Referência (21000696);
- Laudo de Avaliação (21056678);
- Consulta SEPLAG (20443235);
- Certidões do locador (21006930);
- Documentos da imobiliária (21000678, 21000696, 21000705 e 21000804);
- Documentos do imóvel (21000754, 21000778 e 21251120);
- Declaração - Não nepotismo (21006987 e 21103182);
- Declaração - Não emprego de menores (21091056);
- Comunicação Interna - CI 29126 (21222618);
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (21224308);
- Disponibilidade Orçamentária nº 54/2025 (21314744);
- Despacho GESUP (21347040);
- Capa do Processo SIAD 916/2024 (21347191).

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.)

Entretanto, o próprio dispositivo constitucional admite a ocorrência de casos específicos, expressamente previstos pela legislação, em que se permitem exceções à regra geral da prévia licitação como requisito à celebração de contratos com a Administração. Tais exceções encontram-se previstas atualmente nos arts. 74 e 75 da Lei federal nº 14.133, de 2021, que tratam, respectivamente, de

inexigibilidade e de dispensa de licitação.

A leitura dos dispositivos constitucionais e legais sobre o tema permite concluir que a validade da contratação direta está igualmente condicionada à observância dos princípios fundamentais norteadores da licitação – legalidade, impessoalidade, moralidade, igualdade, publicidade, probidade administrativa e julgamento objetivo.

Especificamente acerca das hipóteses de inexigibilidade, a contratação direta será possível quando houver inviabilidade de competição, que decorre da falta de um pressuposto lógico da licitação: a própria concorrência. Ou seja, não se mostra razoável exigir da Administração Pública a realização de um procedimento licitatório se desde já é sabido a quem será direcionada a contratação.

Nos dizeres de Lucas Rocha Furtado:

"(...) sabe-se que a competição é um dos fundamentos básicos da licitação. Realiza-se esta a fim de que se possa obter a proposta que, nos termos da lei, seja considerada mais vantajosa para a Administração. A licitação não pode ser realizada quando não houver competitividade em relação ao objeto licitado." (Curso de licitações e contratos administrativos. 6. ed. Belo Horizonte: Fórum, 2015, p. 161.)"

Conclui-se assim, que a inexigibilidade é invocável quando não houver possibilidade de competição, ou seja, quando for inviável a realização de licitação para escolha objetiva da proposta mais vantajosa. Sobre o assunto, aduz Marçal Justen Filho que a inviabilidade de competição é um conceito complexo e pode decorrer de fatores diversos, inclusive da ausência de critérios explícitos para seleção do objeto, *in verbis*:

"[...]

1.3) "Inviabilidade de competição" como uma decorrência

É imperioso destacar que a inviabilidade de competição não é um conceito simples, que corresponda a uma ideia única. Trata-se de um gênero, comportando diferentes modalidades.

Mais precisamente, a inviabilidade de competição é uma consequência, que pode ser produzida por diferentes causas, as quais consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação.

"[...]

3) Ausência de pressupostos necessários à licitação

"[...]

3.1) Ausência de pluralidade de alternativas

A primeira hipótese de inviabilidade de competição reside na ausência de pluralidade de alternativas de contratação para a Administração Pública. Quando existe uma única solução e um único particular em condições de executar a prestação, a licitação é imprestável. Mais precisamente, não há alternativa diversas para serem entre si cotejadas.

3.2) Ausência de "mercado concorrencial"

"[...]" (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters, 2021, p. 959/960).

Tendo em vista a realidade fática e que nem sempre a licitação será considerada viável, por ausência de competição, ou conveniência para o atendimento do interesse público, a Constituição admitiu que a legislação definisse casos de contratação direta, desde que devidamente motivada decisão neste sentido e verificada alguma das hipóteses legais de afastamento do procedimento. Entretanto, em que pese a norma permitir algumas contratações sem a necessidade do processo licitatório, isso não significa que a Administração pode atuar de modo arbitrário. Pelo contrário, em tais casos, deve adotar o procedimento administrativo mais adequado, destinado à realização da melhor contratação possível, devendo sempre justificar a escolha do contratado, com vistas à satisfação do interesse público.

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido. Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho:

“As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração encontra o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel disponível; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.” (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021, p. 998.)

Assim, a inexigibilidade de licitação é exceção à regra da licitação, admitida apenas diante da ausência de outras opções viáveis ao atendimento da necessidade da Administração, como enfatiza o art. 51 da Lei federal nº 14.133, de 2021:

“Art. 51. Ressalvado o disposto no inciso V do caput do art. 74 desta Lei, **a locação de imóveis deverá ser precedida de licitação** e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários.” (Destaque nosso)

O §5º do inc. V do art. 74, da Lei federal nº 14.133, de 2021 pontua requisitos a serem obedecidos visando à locação de imóvel por inexigibilidade de licitação:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

...

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do *caput* deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de

adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - **certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;**

III - **justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel** a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”

Depreende-se da leitura do excerto acima, que a Lei Geral de Licitações autoriza a contratação direta, sem licitação, para locação de imóvel selecionado pela Administração quando suas características "tornem necessária sua escolha" (inciso V), desde que atendidos todos os requisitos do § 5º acima transcrito. No caso presente, 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 da Comarca de Januária/MG, que possui características específicas, e, consoante informações colacionadas ao processo, afigura-se ideal e vantajoso às necessidades da Administração, devendo assim ser aferido o cumprimento dos demais requisitos.

I. REQUISITOS DO § 5º DO ART. 74 DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021.

A) AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL

A locação do bem imóvel deverá ser precedida de avaliação prévia que demonstre a compatibilidade do preço de locação proposto com a realidade do mercado imobiliário local. Desta forma, somente é possível a celebração do contrato, caso o valor proposto esteja dentro da margem de valor de mercado, conforme avaliação prévia.

Nesse contexto, consta neste processo o Laudo Técnico da Avaliação do Imóvel cuja locação se pretende, realizada em outubro de 2024 (21056678).

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do Termo de Referência (20959619) elaborado pela área demandante, o seguinte:

“(…)

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de uma loja comercial, composta por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizada na Rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária/MG.

Considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação 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 à locadora, o valor mensal da locação do imóvel será de R\$

3.000,00 (três mil reais), totalizando R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

Esse valor demonstra vantajosidade para o TJMG, pois está abaixo do valor arbitrado no laudo de avaliação contratado, bem como do valor máximo permitido, que são de R\$ 3.175,20 e R\$ 3.651,48, respectivamente, conforme laudo nº 21056678”.

Assim, julga-se cumprido o requisito em comento.

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

Requisito também indispensável, 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 de disponibilidade de imóvel realizada em 19/09/2024 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (20443235), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, cuja resposta foi a seguinte: *“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 Januária/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização.”*

Portanto, também foi atendido o requisito em análise.

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 na complementação do Estudo Técnico Preliminar (20959619) a singularidade do imóvel, expondo, a inexistência de outro imóvel na localidade, apto a atender à necessidade desta Administração, bem como a vantajosidade da contratação. Vejamos:

“De acordo com o Estudo Técnico Preliminar (ETP) 20515038, conclui-se que, para a instalação do arquivo judicial da Comarca de Januária, torna-se necessária a locação de um imóvel de terceiros. Isso se deve à inexistência de área disponível para a guarda desse acervo no atual edifício do fórum, bem como à ausência de imóveis estaduais disponíveis para utilização pelo TJMG no município.

Inicialmente, a alternativa mais viável seria a manutenção do imóvel atualmente locado, situado na Rua Professor Manoel Ambrósio, nº 764, Centro, devido à sua localização favorável em relação ao fórum. Ademais, todas as adaptações necessárias para essa instalação (montagem de estantes e sistema de segurança) foram realizadas desde 2015, quando o imóvel foi locado. Contudo, para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, fomos surpreendidos com a informação de que a proprietária, Sra. Maria das Mercês Santos Ribeiro, é mãe da Gerente de Secretaria do Fórum de Januária, o que configura situação de nepotismo e, portanto, impossibilita a locação do imóvel, conforme declarado no documento 20761524.

Nessa vistoria, além dos imóveis indicados pela administração do fórum, vistoriamos também todos os imóveis disponíveis na Corretora Astério Itabauana e na Imóveis Januária, sendo essas as únicas imobiliárias registradas no município, conforme registrados abaixo:

(...)

7 - Rua Coronel Serrão, nº 775 - próximo ao posto VIP

Loja com aproximadamente 190 m², composta por três cômodos e uma instalação sanitária. A área total é distribuída da seguinte forma: 130 m² correspondem ao galpão principal, 30 m² à copa nos fundos (onde se encontra também a instalação sanitária) e 20 m² ao quarto anexo à copa.

Todos os ambientes, exceto a instalação sanitária, podem ser utilizados para a instalação do acervo.

Localizada na mesma rua do Fórum de Januária, a loja está a aproximadamente 800 metros da edificação. Possui um padrão razoável de acabamento, mas, para a acomodação do acervo, serão necessários alguns reparos pontuais, os quais se destacam abaixo:

(...)

Após análise, as adequações necessárias são simples de executar. Em consulta ao proprietário, foi informado que ele se compromete a realizá-las para possibilitar a instalação do arquivo do fórum.

De acordo com o layout proposto por esta COGEP, a área disponível da loja será suficiente para acomodar tanto o acervo existente no imóvel atualmente locado quanto o localizado na edificação do fórum.

Dessa forma, considerando a área adequada, a boa localização e a disposição do proprietário em realizar as adequações necessárias, este imóvel será adequado para a guarda integral do acervo dessa comarca.

Conclusão

Com base nas pesquisas realizadas, constata-se que o imóvel localizado na "7 - Rua Coronel Serrão, nº 775 - próximo ao posto VIP" **é o único que possui a área necessária para a instalação integral do arquivo** da Comarca de Januária, embora exija pequenas adequações em seu acabamento.

Considerando que o proprietário se comprometeu a realizar essas adequações, conforme manifestação favorável, a equipe da COGEP conclui que este imóvel é a única e melhor opção para atender à demanda do TJMG.

Ressalta-se ainda que a oferta de imóveis no município é bastante limitada".

Desta forma, a COGEP apresentou todas as condições especiais do imóvel em relação a outros eventualmente existentes, demonstrando de forma inequívoca, que o imóvel em referência é o único apropriado para a finalidade pretendida pela Administração, bem como a vantajosidade da contratação desta locação para o TJMG.

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 pertencente específico, pertencente à pessoa jurídica.

II. REQUISITOS DO ART. 72 DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021.

A) INICIALIZAÇÃO DO PROCESSO.

No **inciso I**, o primeiro elemento a ser constituído para a contratação direta é o Documento de Formalização da Demanda, identificado no âmbito do TJMG como Documento de Inicialização de Demanda (DID), nos termos do inciso III, do artigo 4º da Portaria nº 6.370/PR/2023, e, conquanto no presente caso não tenha

sido referido documento apresentado, possível extrair da Comunicação Interna - CI 29126 (21222618), acostada em momento posterior ao de inicialização da demanda, as informações básicas que apontam a necessidade da contratação pelo TJMG, mormente diante da urgência da contratação para fins de instalação do arquivo da Comarca de Januária/MG, tendo em vista que será necessária realização de obras emergenciais na Edificação do atual Fórum.

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, e 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 (ETP), 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 (20515038 e 20959619) e do Termo de Referência (20996043).

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 (20996043), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R\$3.000,00 (três mil reais), totalizando R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de contrato.

Fica, portanto, atendido tal requisito.

C) PARECER JURÍDICO E PARECERES TÉCNICOS.

O **inciso III** exige que a instrução processual seja acompanhada do parecer jurídico e dos pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos. No que tange a este inciso, o artigo 53 da Lei federal nº 14.133, de 2021 torna obrigatória a realização de parecer jurídico para as contratações públicas, logo ao final da fase preparatória. Em relação às contratações diretas, há a previsão expressa da análise jurídica no artigo 53, §4º, o que se encontra atendido, com o documento decorrente da presente análise.

D) DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

No que concerne à demonstração da compatibilidade com o

Planejamento Orçamentário, faz-se necessária a apresentação de comprovação de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, de Ação Governamental e Lei Orçamentária Anual.

Nesse sentido, a demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido pelo TJMG, prevista no **inciso IV**, no valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos 21224308 (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário) e 21314744 (Disponibilidade Orçamentária nº 54/2025).

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 do pretendo locador, Sr. Raimundo Mário de Andrade (21062940 e 21115394), da corretora de imóveis, bem como do imóvel pretendido, como: proposta de locação (21000696), matrícula do imóvel (21000754); comprovante de IPTU (21000778). Foram acostadas ainda ao evento 21006930 e 21380958, as Certidões Negativa de Débitos Trabalhistas e Tributários Federais, Estaduais e Municipais do locador, observando-se em relação à administradora do imóvel a ser locado, em atendimento ao §4º do art. 39 da Portaria nº 3.519/PR/2016, de 07 de novembro de 2016, o contrato social e alteração contratual (21000678), procuração/contrato de administração (20546942).

No evento 21368764 se encontram os comprovantes de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública, e, em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, foi acostada ao processo a Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo ([21006987](#)).

Desta forma, resta comprovado que os pretendos locadores preenchem

os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, estando, portanto, aptos para esta contratação, nos termos do **inciso V**, do art. 72, da Lei federal nº 14.133, de 2021, o que deverá ser ratificado por ocasião da contratação, nos termos do § 4º do art. 91 da citada Lei, *verbis*:

“Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo”.

F) RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA.

O inciso VI, impõe a necessidade de justificar a escolha do contratado, visto que, nas contratações diretas, pode haver uma dose de discricionariedade na seleção do sujeito, devendo assim ser motivada.

A razão de escolha do contratado é de fundamental importância no processo de inexigibilidade de licitação, devendo-se adotar critérios objetivos e impessoais para a escolha do imóvel que atenda às necessidades da Administração Pública. Justificada a escolha do imóvel, por consequência, estará devidamente justificada a escolha do(a) contratado(a).

No caso em comento, a razão da escolha do contratado repousa nas justificativas estampadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar (21062995) que replicamos adiante:

" 1. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

De acordo com o Estudo Técnico Preliminar (ETP) 20515038, conclui-se que, para a instalação do arquivo judicial da Comarca de Januária, torna-se necessária a locação de um imóvel de terceiros. Isso se deve à inexistência de área disponível para a guarda desse acervo no atual edifício do fórum, bem como à ausência de imóveis estaduais disponíveis para utilização pelo TJMG no município.

Inicialmente, a alternativa mais viável seria a manutenção do imóvel atualmente locado, situado na Rua Professor Manoel Ambrósio, nº 764, Centro, devido à sua localização favorável em relação ao fórum. Ademais, todas as adaptações necessárias para essa instalação (montagem de estantes e sistema de segurança) foram realizadas desde 2015, quando o imóvel foi locado. Contudo, para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, fomos surpreendidos com a informação de que a proprietária, Sra. Maria das Mercês Santos Ribeiro, é mãe da Gerente de Secretaria do Fórum de Januária, o que configura situação de nepotismo e, portanto, impossibilita a locação do imóvel, conforme declarado no documento 20761524.

(...)

Nessa vistoria, além dos imóveis indicados pela administração do fórum, vistoriamos também todos os imóveis disponíveis na Corretora Astério Itabauana e na Imóveis Januária, sendo essas as únicas imobiliárias registradas no município, conforme registrados abaixo:

(...)

7 - Rua Coronel Serrão, nº 775 - próximo ao posto VIP

Loja com aproximadamente 190 m², composta por três cômodos e uma instalação sanitária. A área total é distribuída da seguinte forma: 130 m² correspondem ao galpão principal, 30 m² à copa nos fundos (onde se encontra também a instalação sanitária) e 20 m² ao quarto anexo à copa.

Todos os ambientes, exceto a instalação sanitária, podem ser utilizados para a instalação do acervo.

Localizada na mesma rua do Fórum de Januária, a loja está a aproximadamente 800 metros da edificação. Possui um padrão razoável de acabamento, mas, para a acomodação do acervo, serão necessários alguns reparos pontuais, os quais se destacam abaixo:

- a) Eliminação de todas as manchas de infiltrações na alvenaria
- b) Pintura interna de todas paredes;
- c) Revisão do telhado, de modo a mitigar o risco de goteiras e infiltrações;
- d) Recomposição do forro em PVC existente, com a instalação das placas faltantes e substituição das danificadas e furadas;
- e) Instalação de forro em PVC no cômodo existente aos fundos (onde possui a instalação sanitária);
- f) Instalação de rufo na junção da telha com a alvenaria, entre o salão principal e a copa;
- g) Fechamento das caixas elétricas e retirada dos fios aparentes;
- h) Instalação de porta na instalação sanitária;
- i) Retirada do armário sob a pia (em estado precário de conservação);
- j) Fechamento da janela no cômodo lateral (na divisa com a oficina), que atualmente está sem grade e vidro.

Após análise, as adequações necessárias são simples de executar. Em consulta ao proprietário, foi informado que ele se compromete a realizá-las para possibilitar a instalação do arquivo do fórum.

De acordo com o layout proposto por esta COGEP, a área disponível da loja será suficiente para acomodar tanto o acervo existente no imóvel atualmente locado quanto o localizado na edificação do fórum.

Dessa forma, considerando a área adequada, a boa localização e a disposição do proprietário em realizar as adequações necessárias, este imóvel será adequado para a guarda integral do acervo dessa comarca.

Com base nas pesquisas realizadas, constata-se que o imóvel localizado na "7 - Rua Coronel Serrão, nº 775 - próximo ao posto VIP" **é o único que possui a área necessária para a instalação integral do arquivo** da Comarca de Januária, embora exija pequenas adequações em seu acabamento.

Considerando que o proprietário se comprometeu a realizar essas adequações, conforme manifestação favorável, a equipe da COGEP conclui que este imóvel é a única e melhor opção para atender à demanda do TJMG.

Ressalta-se ainda que a oferta de imóveis no município é bastante limitada".

Pelo exposto, resta cumprido o requisito em comento.

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 (21090584), de modo a comprovar a adequação aos valores praticados no âmbito municipal, em atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, extrai-se também do item 4 do Termo de Referência (20996043) as seguintes justificativas:

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

Conforme negociações junto à locadora, o valor mensal da locação do imóvel será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

Esse valor demonstra vantajosidade para o TJMG, pois está abaixo do valor arbitrado no laudo de avaliação contratado, bem como do valor máximo permitido, que são de R\$ 3.175,20 e R\$ 3.651,48, respectivamente, conforme laudo nº 21056678".

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, restando atendido tal requisito, cuja responsabilidade da análise, ressalta-se, é da exclusivamente competência da 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 data da última assinatura do contrato, prazo este que se mostra adequado, diante das justificativas e informações apontadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar ([20515038](#)) do *verbis*:

“2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

(...)

Ato contínuo, registra-se que está incluída no Plano de Obras do TJMG, aprovado para o período de 2025-2030, a construção do novo fórum dessa comarca, com previsão para conclusão em maio/2028.

Após concluída, o acervo que encontra-se no imóvel locado deverá ser integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra. Considerando que essa obra não iniciou e considerando também as possíveis intercorrências durante sua execução, a locação do imóvel para a permanência do acervo judicial deverá ser realizada pelo período de 60 (sessenta) meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato.

”

Diante da impossibilidade de permanecer no atual imóvel locado para abrigar o arquivo judicial da Comarca de Januária pois a locatária é parente de primeiro grau de servidor lotado naquela Comarca, a COTEP apresentou a seguinte justificativa para locação de outro imóvel (20959619):

“1. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

De acordo com o Estudo Técnico Preliminar (ETP) 20515038, conclui-se que, para a instalação do arquivo judicial da Comarca de Januária, torna-se necessária a locação de um imóvel de terceiros. Isso se deve à inexistência de área disponível para a guarda desse acervo no atual edifício do fórum, bem como à ausência de imóveis estaduais disponíveis para utilização pelo TJMG no município.

Inicialmente, a alternativa mais viável seria a manutenção do imóvel atualmente locado, situado na Rua Professor Manoel Ambrósio, nº 764, Centro, devido à sua localização favorável em relação ao fórum. Ademais, todas as adaptações necessárias para essa instalação (montagem de estantes e sistema de segurança) foram realizadas desde 2015, quando o imóvel foi locado. Contudo, para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, fomos surpreendidos com a informação de que a proprietária, Sra. Maria das Mercês Santos Ribeiro, é mãe da Gerente de Secretaria do Fórum de Januária, o que configura situação de nepotismo e, portanto, impossibilita a locação do imóvel, conforme declarado no documento 20761524.

(...)”

Quanto ao prazo, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação por 60 (sessenta) meses, com o início da vigência a partir da data da última assinatura do contrato, prazo este que se mostra adequado, diante das justificativas e informações apontadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar ([20515038](#)) do *verbis*:

E também nos itens 6 e 11 do Termo de Referência ([20996043](#)), *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 24 (vinte e quatro) 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 da loja comercial, composta por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizada na Rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária/MG, para instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Januária/MG, com aluguel mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), totalizando R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir da data da última assinatura do contrato, tendo como proprietário Raimundo Mário de Andrade.

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.

Isabela Jorge Rios
Assessora Técnica

Kelly Soares de Matos Silva
Assessora Jurídica - ASCONT



Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 02/01/2025, às 12:57, 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 **21357671** e o código CRC **1C2BCFDC**.

0151258-83.2024.8.13.0000

21357671v32



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 4 / 2025

Processo SEI nº: 0151258-83.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 916/2024

Número da Contratação Direta: 01/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel comercial, composto por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizado na rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária /MG, para instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Januária/MG.

Locador: Raimundo Mário de Andrade.

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

Valor total: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, composto por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizado na rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária /MG, para instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Januária/MG, tendo como proprietário Raimundo Mário de Andrade.

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 54/2025 (21314744).

Publique-se.

LUÍS FERNANDO DE OLIVEIRA BENFATTI

Juiz Auxiliar da Presidência



Documento assinado eletronicamente por **Luís Fernando de Oliveira Benfatti, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 08/01/2025, às 14:32, 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 **21394879** e o código CRC **A90D0F6D**.

0151258-83.2024.8.13.0000

21394879v3

- Laís Lopes de Sousa, para exercer o cargo em comissão de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A302, PJ-56, mediante indicação da Juíza de Direito Letícia Machado Vilhena Dias, da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Diamantina (Portaria nº 11504/2024-SEI);

- Lúcia Élen Oliveira de Deus, para exercer o cargo em comissão de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A277, PJ-56, mediante indicação do Juiz de Direito Vinícius Miranda Gomes, da 6ª Vara Cível da Comarca de Contagem (Portaria nº 11574/2024-SEI);

- Marina Figueiredo Santos Lucio, 0-106575, para exercer o cargo em comissão de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A612, PJ-56, mediante indicação da Juíza de Direito Sabrina Alves Freesz, que responde pela 2ª Vara Cível da Comarca de Santa Luzia (Portaria nº 11587/2024-SEI);

- Melissa Mendes Câmara, para exercer o cargo em comissão de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A807, PJ-56, mediante indicação do Juiz de Direito João Paulo Toledo, que responde pela Vara Única da Comarca de Itanhomi (Portaria nº 59/2025-SEI).

**ATOS DO JUIZ AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DR. MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE, REFERENTES À
SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA**

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 4 / 2025

Processo SEI nº: 0151258-83.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 916/2024

Número da Contratação Direta: 01/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel comercial, composto por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizado na rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária /MG, para instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Januária/MG.

Locador: Raimundo Mário de Andrade.

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

Valor total: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, composto por três cômodos e uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 189 m², localizado na rua Coronel Serrão, nº 775, em Januária /MG, para instalação do arquivo judicial do fórum da Comarca de Januária/MG, tendo como proprietário Raimundo Mário de Andrade.

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 54/2025 (21314744).

Publique-se.

Luís Fernando de Oliveira Benfatti
Juiz Auxiliar da Presidência

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 10 / 2025

Processo SEI nº: 0021605-28.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 908/2024

Número da Contratação Direta: 02/2025

Assunto: Dispensa de Licitação

Embasamento Legal: art. 75, IX da Lei federal nº 14.133/2021.

Objeto: Prestação de Serviço Telefônico Fixo Comutado (STFC), na modalidade Voz sobre IP e Plataforma PABX em nuvem, englobando serviços telefônico fixo, Longa Distância Nacional (LDN) e Discagem Direta Gratuita (DDG), e comodato de aparelhos telefônicos IP, conforme especificações técnicas contidas no Termo de Referência e demais anexos.

Contratada: TELECOMUNICAÇÕES BRASILEIRAS S.A. - TELEBRÁS

Vigência: 60 (sessenta) meses.

Valor total: R\$ 38.871.265,57 (trinta e oito milhões oitocentos e setenta e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e sete centavos).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a dispensa de licitação visando à contratação direta da TELECOMUNICAÇÕES BRASILEIRAS S.A. – TELEBRÁS, para prestação de Serviço Telefônico Fixo Comutado (STFC) na modalidade Voz sobre IP e Plataforma PABX em nuvem, englobando serviços telefônico fixo, Longa Distância Nacional (LDN) e Discagem Direta Gratuita (DDG), e comodato de aparelhos telefônicos IP, conforme especificações técnicas contidas no Termo de Referência e demais anexos

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