



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 19834723 / 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 Luz/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

a) definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação: (inc. XXII, art. 6º, 14.133 NLL)

1.1. OBJETO:

Locação do imóvel comercial situado no térreo de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, 01 (um) banheiro, lavabo e depósito, perfazendo uma área total construída de 164,00 m², situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Luz/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar 19260666.

1.2. DEFINIÇÃO:

Trata-se da necessidade de elaboração de novo contrato de locação, visto que o contrato por ora vigente (Ct. nº 319/2014), foi formalizado em conformidade com a Lei nº 8.666/1993 que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, a qual foi substituída pela Lei nº 14.133/2021.

Neste sentido, ao final da vigência dos contratos de locações atuais, bem como nas novas locações, deverá ser instruído novo processo de locação atendendo ao estabelecido na nova Lei.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

b) fundamentação da contratação, que consiste na referência aos estudos técnicos preliminares correspondentes ou, quando não for possível divulgar esses estudos, no extrato das partes que não contiverem informações

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.

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

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 19260666, na atual edificação do fórum de Luz não há área remanescente para a instalação integral do acervo e a transferência desse arquivo para outro imóvel a ser locado, acarretará alto investimento para adaptação desse outro imóvel (execução de *layout*, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

Neste contexto, conforme concluído no ETP 19260666, a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz, com área total de 164,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a ser formalizada por meio de um novo contrato de locação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se do imóvel comercial situado no térreo de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, 01 (um) banheiro, lavabo e depósito, perfazendo uma área total construída de 164,00 m², situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz/MG.

Considerando a revogação dessa lei e, consequentemente a implementação da Lei nº 14.133/2021, para a manutenção dos setores nesse imóvel será necessário a instrução de novo processo com conformidade com a nova legislação.

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

Conforme negociações junto ao locador, tratadas nos documentos 19290864 e 19332991, para a formalização do novo contrato, o valor mensal do aluguel será de R\$ 1.412,00 (um mil, quatrocentos e doze reais), totalizando R\$ 84.720,00 (oitenta e quatro mil, setecentos e vinte reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome do Sr. Sebastião Bento de Oliveira, portador do CPF: 336.486.899-91, em conta

bancária abaixo, não devendo constar esses dados no contrato:

Sebastião Bento de O liveira
CPF: 336.486.899-91
Banco: Caixa Econômica Federal
Agência: 1747
Conta: 693-1

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

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

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 22/10/2024, considerando que até o dia 21/10/2024 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 319/2014.

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.

Manter a regularidade do imóvel junto ao Corpo de Bombeiros do Estado de Minas Gerais durante todo o período de vigência do contrato.

DO LOCATÁRIO (TJMG).

• Pagamento da conta de energia elétrica;

• Pagamento da conta de água e esgoto;

• Pagamento do Seguro contra incêndio;

• Reembolso do IPTU do imóvel cuja inscrição cadastral é 00.02.023.0415.0002, correspondente ao período efetivamente locado, sem adição de juros, mora ou outras taxas, proporcionais ao uso.

Entendemos ser desnecessário anexarmos os comprovantes de contas de energia elétrica, água e esgoto, uma vez que o TJMG já ocupa o imóvel objeto do contrato e o pagamento das referidas contas já estão sob a responsabilidade da área gestora.

O Tribunal de Justiça somente dará início ao pagamento do valor do aluguel e demais tarifas, a partir da vigência do contrato.

Finda a locação, deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no laudo de vistoria anexo ao contrato nº 319/2014. Considerando que o TJMG encontra-se instalado nesse imóvel com todas as adequações realizadas, não será emitido novo laudo de vistoria inicial.

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

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

f) modelo de gestão do contrato, que descreve como a execução do objeto será acompanhada e fiscalizada pelo órgão ou entidade: [inc. XXII, art.6º, 14.133 NLL](#)

8.1. Gestão e fiscalização do contrato

A DENGEP – Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial providenciará que sua unidade gestora e a coordenação fiscalizadora assumam suas atribuições perante ao contrato.

8.2. Gestor do contrato

O Gestor do Contrato será o Diretor da Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial - DENGEP que e exercerá suas atividades observando as normas aplicáveis.

8.3. Unidade fiscalizadora

Nos termos do art. 7º da Lei Federal nº 14.133/2021 e em observância à Resolução nº 1017/2022 que alterou a Resolução nº 522/2007, os serviços serão fiscalizados pela (a) Coordenador (a) da COGEP - COORDENAÇÃO DE GESTÃO PREDIAL.

9. ESPECIFICIDADES DO CONTRATO

Considerando as especificidades desse contrato, deverão ser alteradas as cláusulas abaixo, constantes na nova minuta padrão de locação:

CLÁUSULA TERCEIRA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2014 não será emitido novo laudo de vistoria inicial, devendo ser utilizado o laudo emitido nessa época, anexo ao contrato nº 319/2014.

Assim, finda a locação, o TJMG deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no laudo de vistoria anexo ao contrato nº 319/2014.

CLÁUSULA QUARTA: Não há adaptações a serem executadas pelas locadoras.

CLÁUSULA SEXTA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2014 não haverá a emissão do Termo da Posse Direta do Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de 22/10/2024,

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.

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 TJMG dará início ao pagamento do valor acordado a partir da vigência do contrato.

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 em 22/10/2024.

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 12/08/2024, às 12:00, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Sacramento, Técnico(a) em Edificações**, em 12/08/2024, às 16:36, 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 12/08/2024, às 16:44, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 13/08/2024, às 10:25, 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 20/08/2024, às 17:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **19834723** e o código CRC **1FDACE01**.



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 280, DE 25 DE SETEMBRO DE 2024.

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E
CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA.
INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE
IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO
JUDICIAL DA COMARCA DE LUZ/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 instaurada pela COGEP/DENGEP (19200473), e submetida pela GECOMP ao exame desta Assessoria Jurídica (20024315), 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 das pessoas físicas Sebastião Bento de Oliveira - CPF nº 336.486.899-91 e Maria da Luz Braga Bento - CPF nº 565.361.866-72, para atendimento à necessidade de permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Luz/MG, com aluguel mensal de R\$1.412,00 (um mil quatrocentos e doze reais), e valor total de R\$84.720,00 (oitenta e quatro mil setecentos e vinte reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

O imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 319/2014, que terá sua vigência encerrada em 21/10/2024, não sendo recomendável a sua renovação com base na revogada Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, por força do que dispõe o art. 5º da Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742, de 17 de abril de 2023, que, diante da ausência de normativo desta Casa que trate da questão, em nosso entendimento, s.m.j., deve ser subsidiariamente aplicada no âmbito

deste Tribunal.

Destacam-se da instrução processual os seguintes documentos:

- Despacho COGEP (19200473);
- Planta baixa - Layout (19200573);
- Informação GEARQ (19234576);
- Informação - Custos de alarmes (19260390);
- Orçamento - Custos de alarme (19334898);
- Ofício 28005 - COGEP (19290864);
- Manifestação aceite locador - Resposta ofício 28005 (19332991);
- Pesquisa de Imóveis (19309713);
- Estudo Técnico Preliminar - ETP (19260666);
- Termo de Referência (19834723);
- Manifestação GEPRO - novo fórum (19672027);
- Laudo de Avaliação 19261224/2024 (19691578);
- Consulta SEPLAG (19876406);
- Certidão matrícula do imóvel (19795268);
- IPTU do imóvel (19787603);
- Documentos pessoais dos locadores (19767476);
- Declarações sobre nepotismo - locadores (20033215 e 20033239);
- Certidões - locadores (19923795 e 19923803);
- Comunicação Interna - CI 18042 (19766949);
- Despacho GESUP (20004872);
- Capa do Processo SIAD 584/2024 (20017860); e
- Certidão Negativa de Débitos Municipais - locador Sebastião Bento de Oliveira (20033184);
- Despacho ASCONT (20274028);
- Despacho ASCONT (20371838);
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (20386697);
- Disponibilidade Orçamentária 1685/2024 (20406985);
- Certidão Negativa de Débitos Tributários Municipais - Maria da Luz Braga Bento (20431840);
- Certidão Positiva de Débitos Tributários Municipais - Sebastião Bento de Oliveira (20445448);
- Promoção COGEP - Permissão para prosseguimento do processo sem comprovação de regularidade fiscal (20508735);
- Decisão da Presidência 26485/2024 (20535628) - Autorização para o processeguimento da instrução e formalização de

contrato.

É este 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 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 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,

proibição 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, veja-se:

“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 14.133/21:

“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.” (g.n.)

O §5º do inc. V do art. 74, da Lei nº 14.133/2021 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 Luz/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 14.133/2021:

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 de Avaliação do Imóvel nº 19261224/2024 que se pretende locar, conforme evento 19691578.

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do Estudo Técnico Preliminar (19671037) elaborado pela área demandante, o seguinte:

“Atualmente, o TJMG paga por essa locação o valor mensal de R\$ 1.271,39 (R\$ 7,75/m²). Contudo, para a formalização de um novo contrato de locação desse imóvel, o proprietário solicitou acréscimo de R\$ 140,61 mensal, passando de R\$ 1.271,39 para R\$ 1.412,00 (R\$ 8,61/m²). Em comparação com o laudo emitido em 07/2019, esse valor proposto pela locadora (R\$ 1.412,00 mensal) ainda apresenta vantajosidade ao TJMG, visto que está bem próximo do valor arbitrado, sendo de R\$ 1.370,00 (R\$ 8,35/m²) e, conseqüentemente, abaixo do valor máximo, sendo R\$ 1.600,00 (R\$ 9,76/m²). Contudo, para certificar tal comparação, esta COGEP solicitou a empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de um novo laudo, o qual será concluído em até 15 (quinze) dias a contar da presente data.

O novo laudo será utilizado para negociação junto ao proprietário do valor mensal, sendo no máximo, R\$ 1.412,00 mensal conforme aceito por ele e, para subsidiar a formalização de um novo contrato para a locação desse imóvel, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade. Registra-se que a quantia solicitada pelo proprietário ainda apresenta vantajosidade ao TJMG, uma vez este valor está próxima ao valor arbitrado no laudo de 07/2019, considerando que desde então, não houve grandes variações no mercado imobiliário.

Assim, considerando que o arquivo judicial já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará alto investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, considerando ainda a que a permanência do acervo será até a conclusão do novo fórum, o que não se justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, define-se que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz, com área total de 164,00 m².”

Assim, diante dos valores apurados pelo laudo técnico apresentado, 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 órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

A respeito desta 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 01/08/2024 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (19876406), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, de disponibilidade de imóvel cuja resposta à consulta foi que *“não foram localizados imóveis pertencentes ao Estado de Minas Gerais, no município de Luz/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, o Estudo Técnico Preliminar justificou 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:

“Para determinação da solução a ser adotada, (manutenção do atual imóvel ou locação de outro), deverá ser verificada no mercado

imobiliário local a disponibilidade de imóveis para locação compatíveis com as necessidades do TJMG e apuração dos custos relativos a essa transferência, considerando os valores de adaptação do novo imóvel (execução de pontos elétricos e lógicos, montagem de estantes, instalação de sistema de segurança, entre outros), mudança e devolução do imóvel atualmente utilizado.

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

O imóvel atualmente locado possui 164,00 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 4.060 caixas-arquivo, conforme informado pela GEARQ (19234576). Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.271,39 (um mil, duzentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos), representado R\$ 7,75/m².

Para apuração do valor locatício em relação ao mercado imobiliário local, em 07/2019, foi contratado pelo TJMG um laudo de avaliação, cujo valor da locação ficou compreendido entre R\$ 1.200,00 (R\$ 7,32/m²) e R\$ 1.600,00 (R\$ 9,76/m²) sendo o valor arbitrado de R\$ 1.370,00 (R\$ 8,35/m²). Conforme se verifica, o valor pago atualmente, de R\$ 1.271,39 (R\$ 7,75/m²) está próximo ao valor mínimo apurado no referido laudo, representando assim, boa relação custo x benefício.

Conforme se verifica no layout 19200573, para a guarda integral do acervo, é necessário a instalação de no mínimo 85 estantes. Conforme informado pela GEARQ (19234576) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 05 dias de trabalho. Para essa transferência estima-se a necessidade de no mínimo 12 colaboradores da COPAT e GEARQ de forma simultânea, além dos veículos de carga.

Além dos custos com pessoal (diárias, transporte, etc.), na transferência de imóveis há de se considerar os custos de adaptação do novo imóvel, tais como instalação de sistemas de alarmes, equipamentos de segurança, entre outros, estimado em R\$ 2.500,00 conforme informado pela GEMAP (documento 19334898) e os custos para a devolução do imóvel atualmente ocupado, de modo a restituir as mesmas condições à época da locação, os quais são estimados em no mínimo R\$ 5.000,00, considerando a necessidade de pintura interna do imóvel, remoção do sistema de alarme e pequenos reparos na sua estrutura. Para apuração do valor da pintura, utilizamos como referência o valor unitário dado pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SIPANI, sendo de R\$ 10,27/m².

Registra-se que nesse caso (troca do imóvel), durante todo o período de transferência do acervo e devolução do imóvel utilizado atualmente (estimado em 30 dias) o TJMG deverá arcar com o pagamento dos aluguéis dos 2 imóveis.

Registra-se também que além do prazo para efetiva mudança, qual seja 30 dias, estima-se que a formalização do contrato de locação de outro imóvel será em um prazo de aproximadamente 6 meses, considerando a necessidade de instrução de processo licitatório com a elaboração prévia de todos os documentos necessários (formalização da demanda,

orçamentos, especificação técnica, edital, entre outros).

(...)

Ato contínuo, registra-se que está previsto no Plano de Obras deste TJMG, a construção o novo prédio do Fórum da Comarca Luz, com data para início em 07/2025 e término em 08/2026. Após concluída, todo o acervo que está no imóvel locado (conforme a quantidade informada pela GEARQ 19234576), será integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra.

(...)

Ademais, conforme pesquisa realizada por meio da internet (documento 19309713), atualmente há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Luz, especialmente, imóveis com as características mínimas à instalação do arquivo. Além disso, dos poucos imóveis localizados, todos apresentam valor locatício superior ao atualmente locado.

Neste contexto, considerando que o arquivo judicial já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará alto investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, considerando ainda a que a permanência do acervo será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz, com área total de 164,00 m²."

Portanto, restou demonstrado, no Estudo Técnico Preliminar, 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.

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 à pessoas físicas.

I. 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, extrai-se do Despacho nº 19200473/2024 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP, informações básicas que identificam e justificam a necessidade da contratação pelo TJMG.

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 (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, através do qual, materializou 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 confecção e juntada aos autos dos indispensáveis Estudo Técnico Preliminar (19260666) e Termo de Referência (19834723).

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 (19834723), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R\$1.412,00 (um mil quatrocentos e doze reais), totalizando R\$84.720,00 (oitenta e quatro mil setecentos e vinte reais) pelos 60 (sessenta) meses de contratação.

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 de R\$84.720,00 (oitenta e quatro mil setecentos e vinte reais), encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos 20386697 (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário) e 20406985 Disponibilidade Orçamentária nº 1685/2024).

E) COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

E QUALIFICAÇÃO.

É inegável que as contratações realizadas pela Administração (mediante licitação ou contratação direta), como regra, devem ser precedidas pela esmerada análise da regularidade fiscal, trabalhista e social do sujeito que com ela deseja contratar. Pessoas físicas ou jurídicas com pendências perante o fisco, a princípio, não possuem a idoneidade necessária para firmar negócios jurídicos com o Poder Público e, portanto, não podem ser contratados por este último.

Portanto, no universo das contratações envolvendo órgãos e entidades da Administração Pública, a regra é que a formação de ajuste junto a particulares está vinculada à comprovação de que eles preenchem todos os requisitos previstos na legislação de regência.

No caso em análise, foram carreados ao processo os documentos dos Locadores Sebastião Bento de Oliveira e Maria da Luz Braga Bento, tais como manifestação de interesse em locar o imóvel (19332991), documentos pessoais (19767476), como também foram acostadas aos eventos 19923795, 19923803 e 20033184, as Certidões, Negativa de Débitos Tributários Federais, Estaduais e Trabalhistas, e de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública, Negativa correcional (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM, CNIA e CAFIMP). Já a certidão de regularidade municipal da locadora

Conforme informado pela COGEP na Promoção acostada ao evento 20508735, o Locador Sebastião Bento de Oliveira possui apresentou Certidão de Débitos Municipais Positiva (20445448). Nesse aspecto, vejamos as justificativas e o pedido apresentados pela área demandante, promoção acolhida pelo Exmo. Juiz Auxiliar da DENGEP, Dr. Luíz Fernando de Oliveira Benfatti (20508735):

"Insta salientar que o locador encontra-se irregular perante o Município de Luz, conforme o documento 19923859 e 20445448. Contudo, informamos que ele foi devidamente notificado sobre o saneamento da irregularidade citada, conforme e-mail enviado (19923914) e estamos acompanhando para a devida regularização.

No entanto, tendo em vista que o contrato se encerrará em **21/10/2024** e que não há tempo hábil para aguardar as providências de regularização por parte do locador e considerando que se trata de imóvel imprescindível para o Foro da Comarca de Luz, necessitamos que seja dado prosseguimento no processo de formalização do novo contrato, pois a formalização contratual nessas condições revela-se a providência menos onerosa ao interesse público e sem prejuízo a continuidade da prestação jurisdicional."

Encaminhado o expediente ao Exmo. Sr. Presidente deste Tribunal, Desembargador Luiz Carlos de Azevedo Corrêa Júnior, foi autorizado o prosseguimento da instrução do processo e celebração do novo contrato de locação, por analogia ao disposto na Orientação Administrativa 05/2024 (20535628).

Acrescenta-se que, em cumprimento ao disposto no inciso V do art. 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, os pretensos Locadores apresentaram as Declarações de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo (20033215 e 20033239), restando comprovado que preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, estando, portanto, apto para esta contratação, nos termos do inciso V, do art. 72, da Lei federal nº 14.133, de 2021, o que deve ser ratificado por ocasião da contratação, nos termos do § 4º do art. 91 da citada Lei, verbis:

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

F) RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO.

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 presente, a razão da escolha da contratada repousa na justificativa estampada no item 2. do Estudo Técnico Preliminar (19671037) que replicamos adiante;

“Para determinação da solução a ser adotada, (manutenção do atual imóvel ou locação de outro), deverá ser verificada no mercado imobiliário local a disponibilidade de imóveis para locação compatíveis com as necessidades do TJMG e apuração dos custos relativos a essa transferência, considerando os valores de adaptação do novo imóvel (execução de pontos elétricos e lógicos, montagem de estantes,

instalação de sistema de segurança, entre outros), mudança e devolução do imóvel atualmente utilizado.

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

O imóvel atualmente locado possui 164,00 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 4.060 caixas-arquivo, conforme informado pela GEARQ (19234576). Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 1.271,39 (um mil, duzentos e setenta e um reais e trinta e nove centavos), representado R\$ 7,75/m².

Para apuração do valor locatício em relação ao mercado imobiliário local, em 07/2019, foi contratado pelo TJMG um laudo de avaliação, cujo valor da locação ficou compreendido entre R\$ 1.200,00 (R\$ 7,32/m²) e R\$ 1.600,00 (R\$ 9,76/m²) sendo o valor arbitrado de R\$ 1.370,00 (R\$ 8,35/m²). Conforme se verifica, o valor pago atualmente, de R\$ 1.271,39 (R\$ 7,75/m²) está próximo ao valor mínimo apurado no referido laudo, representando assim, boa relação custo x benefício.

Conforme se verifica no layout 19200573, para a guarda integral do acervo, é necessário a instalação de no mínimo 85 estantes. Conforme informado pela GEARQ (19234576) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 05 dias de trabalho. Para essa transferência estima-se a necessidade de no mínimo 12 colaboradores da COPAT e GEARQ de forma simultânea, além dos veículos de carga.

Além dos custos com pessoal (diárias, transporte, etc.), na transferência de imóveis há de se considerar os custos de adaptação do novo imóvel, tais como instalação de sistemas de alarmes, equipamentos de segurança, entre outros, estimado em R\$ 2.500,00 conforme informado pela GEMAP (documento 19334898) e os custos para a devolução do imóvel atualmente ocupado, de modo a restituir as mesmas condições à época da locação, os quais são estimados em no mínimo R\$ 5.000,00, considerando a necessidade de pintura interna do imóvel, remoção do sistema de alarme e pequenos reparos na sua estrutura. Para apuração do valor da pintura, utilizamos como referência o valor unitário dado pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SIPANI, sendo de R\$ 10,27/m².

Registra-se que nesse caso (troca do imóvel), durante todo o período de transferência do acervo e devolução do imóvel utilizado atualmente (estimado em 30 dias) o TJMG deverá arcar com o pagamento dos alugueis dos 2 imóveis.

Registra-se também que além do prazo para efetiva mudança, qual seja 30 dias, estima-se que a formalização do contrato de locação de outro imóvel será em um prazo de aproximadamente 6 meses, considerando a necessidade de instrução de processo licitatório com a elaboração prévia de todos os documentos necessários (formalização da demanda, orçamentos, especificação técnica, edital, entre outros).

(...)

Neste contexto, considerando que o arquivo judicial já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando

que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará alto investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, considerando ainda a que a permanência do acervo será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz, com área total de 164,00 m².””

Consta ainda no item 2 do Termo de Referência ([19770397](#)):

“Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 19260666, na atual edificação do fórum de Luz não há área remanescente para a instalação integral do acervo e a transferência desse arquivo para outro imóvel a ser locado, acarretará alto investimento para adaptação desse outro imóvel (execução de layout, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

Neste contexto, conforme concluído no ETP 19260666, a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz, com área total de 164,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a ser formalizada por meio de um novo contrato de locação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade.””

Portanto, observada a legislação, 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 no presente processo há avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel (19691578), de modo a comprovar a adequação aos valores dispostos no âmbito municipal, em vistas ao atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, extrai-se do item 3 do Estudo Técnico Preliminar a seguinte justificativa:

“Atualmente, o TJMG paga por essa locação o valor mensal de R\$ 1.271,39 (R\$ 7,75/m²). Contudo, para a formalização de um novo contrato de locação desse imóvel, o proprietário solicitou acréscimo de R\$ 140,61 mensal, passando de R\$ 1.271,39 para R\$ 1.412,00 (R\$ 8,61/m²). Em comparação com o laudo emitido em 07/2019, esse valor proposto pela locadora (R\$ 1.412,00 mensal) ainda apresenta vantajosidade ao TJMG, visto que está bem próximo do valor arbitrado, sendo de R\$ 1.370,00 (R\$ 8,35/m²) e, conseqüentemente, abaixo do valor máximo, sendo R\$ 1.600,00 (R\$ 9,76/m²). Contudo, para certificar tal comparação, esta COGEP solicitou a empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de um novo laudo, o qual será concluído em até 15 (quinze) dias a contar da presente data.

O novo laudo será utilizado para negociação junto ao proprietário do valor mensal, sendo no máximo, R\$ 1.412,00 mensal conforme aceito por ele e, para subsidiar a formalização de um novo contrato para a locação desse imóvel, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade. Registra-se que a quantia solicitada pelo proprietário ainda apresenta vantajosidade ao TJMG, uma vez este valor está próxima ao valor arbitrado no laudo de 07/2019, considerando que desde então, não houve grandes variações no mercado imobiliário.

Assim, considerando que o arquivo judicial já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará alto investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, considerando ainda a que a permanência do acervo será até a conclusão do novo fórum, o que não se justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, define-se que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, em Luz, com área total de 164,00 m².”

Como visto, o novo laudo apresentado (19691578), apontou como valor justo de locação R\$2.407,11 (dois mil quatrocentos e sete reais

e onze centavos), e o valor negociado pelo TJMG com a locadora foi de R\$1.412,00 (um mil quatrocentos e doze reais), ou seja, valor significativamente menor que o apurado pelo perito.

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.

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.

VIGÊNCIA.

Quanto ao prazo da contratação, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com o início da vigência em **21/10/2024**, apresentado no item 6 do Termo de Referência (19845832) a seguinte justificativa:

“Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 22/10/2024, considerando que até o dia 21/10/2024 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 319/2014.”

3. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, observados os preceitos da legislação vigente e os apontamentos acima enumerados, opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133, de 2021, tendo como objeto a locação do imóvel comercial situado no térreo, constituído de uma edificação mista com 02 (dois) pavimentos, composto por um salão comercial, 01 (um) banheiro, lavabo e depósito, perfazendo uma área total construída de 164,00 m², situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, no município de Luz/MG, destinado à permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Luz/MG, com aluguel mensal no valor de R\$1.412,00 (um mil quatrocentos e doze reais), e valor total de R\$84.720,00 (oitenta e quatro mil setecentos e vinte reais) para o período contratual de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir de 22/10/2024.

Repisa-se que o presente exame limita-se 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 11/10/2024, às 19:15, 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 **20431167** e o código CRC **B8E89643**.



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 27421 / 2024

Processo SEI nº: 0099795-05.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 584/2024

Número da Contratação Direta: 41/2024

Assunto: Inexigibilidade de Licitação.

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

Objeto: Locação do imóvel situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, no município de Luz/MG, para o funcionamento do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Luz/MG.

Locadores: Sebastião Bento de Oliveira e sua esposa, Maria da Luz Braga Bento.

Vigência: 60 (sessenta) meses, a partir de 22/10/2024.

Valor total: R\$84.720,00 (oitenta e quatro mil setecentos e vinte 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 de imóvel situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, no município de Luz/MG, de propriedade de Sebastião Bento de Oliveira, para o funcionamento do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Luz/MG.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária 1685/2024 (20324294).

Publique-se.

THIAGO COLNAGO CABRAL
Juiz Auxiliar da Presidência



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Colnago Cabral, Juiz(a) de Direito Auxiliar**, em 15/10/2024, às 10:14, 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 **20620827** e o código CRC **3B9F922F**.

0099795-05.2024.8.13.0000

20620827v3

das Disposições Transitórias da Constituição do Estado de Minas Gerais, acrescentado pela Emenda à Constituição nº. 104, de 14/09/2020 (Portaria nº 9498/2024-SEI);

- Marlene Aparecida Rosa de Paulo, 1-102145, a partir de 02/05/2024, no cargo de Oficial Judiciário, PJ-NM, classe B, especialidade Oficial Judiciário, padrão de vencimento PJ-77, lotada na Comarca de Vespasiano, de Entrância Especial, nos termos do artigo 147, § 2º, I, § 3º, I, e § 5º, do Ato das Disposições Transitórias da Constituição do Estado de Minas Gerais, acrescentado pela Emenda nº. 104, de 14/09/2020 (Portaria nº 9491/2024-SEI).

**ATOS DO JUIZ AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DR. THIAGO COLNAGO CABRAL, REFERENTES À
SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA**

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 27421 / 2024

Processo SEI nº: 0099795-05.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 584/2024

Número da Contratação Direta: 41/2024

Assunto: Inexigibilidade de Licitação.

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

Objeto: Locação do imóvel situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, no município de Luz/MG, para o funcionamento do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Luz/MG.

Locadores: Sebastião Bento de Oliveira e sua esposa, Maria da Luz Braga Bento.

Vigência: 60 (sessenta) meses, a partir de 22/10/2024.

Valor total: R\$84.720,00 (oitenta e quatro mil setecentos e vinte 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 de imóvel situado na Rua Antônio Gomes Macedo, nº 1.172, Centro, no município de Luz/MG, de propriedade de Sebastião Bento de Oliveira, para o funcionamento do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Luz/MG.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária 1685/2024 ([20324294](#)).

Publique-se.

Thiago Colnago Cabral
Juiz Auxiliar da Presidência

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 27481 / 2024

Processo SEI nº: 0018959-45.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 618/2024

Número da Contratação Direta: 61/2024

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Prestação de serviço de produção de 1 (uma) Revista Especial em quadrinhos com a Turma da Mônica, que aborde, de modo lúdico, sobre a "Estrutura e o Funcionamento do Poder Judiciário".

Contratado: INSTITUTO CULTURAL MAURÍCIO DE SOUSA.

Vigência: 24 (vinte e quatro) meses.

Valor total: R\$ 89.000,00 (oitenta e nove 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 contratação direta do INSTITUTO CULTURAL MAURÍCIO DE SOUSA para prestação de serviço de produção de 1 (uma) Revista Especial em quadrinhos com a Turma da Mônica, que aborde, de modo lúdico, sobre a estrutura e o funcionamento do Poder Judiciário.

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 1758/2024 ([20178038](#)).

Publique-se.

Thiago Colnago Cabral
Juiz Auxiliar da Presidência