



## TERMO DE REFERÊNCIA Nº 19823136 / 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 Juiz de Fora/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 constituído por um galpão e área com dois pavimentos, dotados com escritório, copa, refeitórios e instalações sanitárias, com área total locável de 2.151,52 m², situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz em Juiz de Fora/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Juiz de Fora/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar 19200984.

#### 1.2. DEFINIÇÃO:

Trata-se da necessidade de elaboração de novo contrato de locação, visto que o contrato por ora vigente (Ct. nº 294/2003), 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 19200984, na atual edificação do fórum de Juiz de Fora 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, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

Ademais, a permanência do arquivo no imóvel locado será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, ressaltando ainda a complexidade de todo procedimento.

Neste contexto, conforme concluído no ETP 19200984, a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz em Juiz de Fora, com área total de 2.151,52 m², pelo prazo de 36 (trinta e seis) 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 de imóvel constituído por um galpão e área com dois pavimentos, dotados com escritório, copa, refeitórios e instalações sanitárias, com área total locável de 2.151,52 m², situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz em Juiz de Fora/MG.

Considerando a revogação dessa lei e, conseqüentemente 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 19290015 e 19450407, para a formalização do novo contrato, o valor mensal do aluguel será de R\$ 14.280,00 (quatorze mil, duzentos e oitenta reais), totalizando R\$ 514.080,00 (quinhentos e quatorze mil e oitenta reais) para o período de 36 (trinta e seis) meses.

### 5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da empresa JC Participações e Empreendimentos Ltda, inscrita no CNPJ 19.769.256/0001-96, Administradora do contrato de locação, em conta bancária abaixo, não devendo constar esses dados no contrato:

JC Participação e Empreendimentos Ltda  
CNPJ: 19.769.256/0001-96  
Banco: BANCO DO BRASIL  
Agência: 0024-8  
Conta: 208.252-7

## 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 36 (tinta e seis) meses, com início da vigência em 01/01/2025, considerando que até o dia 31/12/2024 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 294/2003.

Prazo de locação necessário para a conclusão do novo prédio do Fórum da Comarca, o qual após concluído, receberá integralmente o arquivo judicial.

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.

### 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 075.189/002, correspondente ao período efetivamente locado, sem adição de juros, mora ou outras taxas, proporcionais ao uso.

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 294/2003. 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 2003 não será emitido novo laudo de vistoria inicial, devendo ser utilizado o laudo emitido nessa época, anexo ao contrato nº 294/2003.

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 294/2003.

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

**RETIRAR A "CLÁUSULA QUINTA:** O(A) LOCADOR(A) deverá providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, o Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB, ou a Declaração de Dispensa de Licenciamento – DDL, a ser entregue junto com o Termo de Posse Direta do Imóvel, responsabilizando-se por todo o projeto, fornecimento e instalação dos equipamentos de combate a incêndio e

pânico."

**Nota Explicativa (não constar no contrato):**

Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2003, por meio do contrato nº 294/2003 e, à época dessa locação, não havia a exigência da regularização junto ao Corpo de Bombeiros pelo locador, uma vez que o plano de regularização foi pioneiramente iniciado pelo TJMG a partir de 2018.

Considerando que, na atual conjuntura, a obtenção do AVCB demandará obras onerosas de grande vulto e, possivelmente, necessitará de desocupação parcial e/ou total desse imóvel para adaptação;

Considerando ainda que o novo contrato de locação para esse imóvel será firmado por curto período, visto que está em fase de construção o novo fórum dessa Comarca, entendemos não ser factível exigir do locador a regularização junto ao Corpo de Bombeiro com a emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, do Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros – CLCB, ou da Declaração de Dispensa de Licenciamento – DDL, nesse momento;

Contudo, visando sempre a segurança da edificação, dos usuários e do acervo, o TJMG providenciou a instalação dos equipamentos de combate a incêndio e pânico necessários e realiza desde o início da locação a devida manutenção durante todo o período de utilização desse imóvel.

**CLÁUSULA SEXTA:** Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2003, não haverá a emissão do Termo da Posse Direta do Imóvel, nem será exigida a apresentação do AVCB ou do CLCB, pelos motivos expostos na cláusula acima.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O prazo de vigência da presente Locação será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data de 01/01/2025, 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 36 (trinta e seis) meses, com início da vigência em 01/01/2025.

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 03/09/2024, às 12:40, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Sacramento, Técnico(a) em Edificações**, em 04/09/2024, às 09:40, 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 04/09/2024, às 10:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 05/09/2024, às 09:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Fernando de Oliveira Benfatti, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 05/09/2024, às 10:06, 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 **19823136** e o código CRC **DF954BDF**.



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 265, DE 16 DE SETEMBRO DE 2024.**

**DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO JUDICIAL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA/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, 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 da pessoa jurídica J.C. Participação e Empreendimento Ltda. – CNPJ nº 19.769.256/0001-96, para atender à necessidade de permanência do Arquivo Judicial da Comarca de Juiz de Fora/MG, com aluguel mensal de R\$14.280,00 (quatorze mil duzentos e oitenta reais), e valor total de R\$514.080,00 (quinhentos e quatorze mil e oitenta reais) para o período de 36 (trinta e seis) meses.

O imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 294/2003 (19792014), 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 (19138973);
- Planta baixa - Layout arquivo atual (19201087);
- Despacho COFOC (19154861);
- Manifestação COMEP (19193654);
- Ofício 27993 - COGEP (19290015);
- Laudo de Avaliação 06/2024 (19443779);
- Orçamento estimado para devolução de imóvel (19445755);
- Manifestação proprietário (19450407);

- Informação GEARQ (19459815);
- Estudo Técnico Preliminar - ETP (19200984);
- Consulta SEPLAG (20125196);
- Certidão matrícula do imóvel (19542611);
- Alteração do Contrato Social 21ª alteração (19789442);
- CNPJ Locadora (19789463);
- Documentos Representantes Legais (19789510 e 20149589);
- Certidões proprietário (20092817);
- Declaração de Não Nepotismo (20202288);
- Termo de Referência (19823136);
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (19832711);
- Comprovante de IPTU (20090998);
- Comunicação Interna - CI 20734 - COGEP (20090984);
- Disponibilidade Orçamentária 1767/2024 (20205781);
- Despacho GESUP (20230618);
- Capa do Processo SIAD 632/2024 (20275256);
- Certidão estadual (20275300);
- CRC atualizado (20294980).

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, proibidade 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,

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 Juiz de Fora/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 que se pretende locar, realizada em junho de 2024, conforme evento 19443779.

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do Estudo Técnico Preliminar (19200984) elaborado pela área demandante, o seguinte:

"Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, inicialmente a proprietária desse imóvel solicitou aumento de 10% sobre o valor atualmente pago, passando de R\$ 13.600,00 para R\$ 14.960,00. Após negociações desta COGEP, a proprietária concordou com o aumento de 5%, resultando no valor da locação em R\$

14.280,00 mensais, reajustáveis conforme legislação em vigor.

Para análise se esse valor de aluguel a ser praticado no novo contrato (R\$ 14.280,00 mensais), está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário atual, em junho/2024 foi contratado pelo TJMG o laudo de avaliação 19443779, realizado pela empresa PR1 Engenharia LTDA. De acordo com a referido laudo, o valor mensal da locação desse imóvel ficou compreendido entre R\$ 15.544,73 (R\$ 7,23/m<sup>2</sup>) e R\$ 21.031,11 (R\$ 9,78/m<sup>2</sup>) sendo o valor arbitrado de R\$ 17.373,52 (R\$ 8,08/m<sup>2</sup>). Neste contexto, verifica-se que a quantia mensal aceita pelo proprietário (R\$ 14.280,00) apresenta vantajosidade do TJMG, uma vez este valor está inferior à quantia mínima apurada no referido laudo, que dentre todas as amostras captadas, esse imóvel é um dos que possui o menor valor de aluguel e, na possibilidade de transferência de imóvel, os custos desta transferência somados ao valor do novo aluguel, serão significativamente superiores ao valor aceito pelo proprietário."

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 um órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

A respeito dessa questão, esse é o entendimento do professor Marçal Justen Filho:

"Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo." (Ob. Cit, p. 363)

No caso presente, em atendimento ao inciso II do §5º do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 2021, consta dos autos a consulta realizada em 13/08/2024 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (20125196), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, de disponibilidade de imóvel cuja resposta à consulta foi que *"Ao consultar arquivos documentais desta Unidade e aos dados imobiliários do Módulo de Imóveis do SIAD, informamos que não foram localizados imóveis pertencentes ao Estado de Minas Gerais, no município de Juiz de Fora/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.

Atualmente, o galpão utilizado possui 2.151,52 m<sup>2</sup>, onde encontra-se armazenadas aproximadamente 58.330 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ, contida no documento 19459815. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 13.600,00 (treze mil e seiscentos reais), representado R\$ 6,32/m<sup>2</sup>.

Ainda de acordo com a informação da GEARQ (19459815) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 58 dias. Para essa transferência estima-se a necessidade de 12 colaboradores da COPAT e GEARQ de forma simultânea, além dos veículos de carga.

Neste caso, durante todo o período de transferência (estimado em 58 dias) somado ao prazo para devolução de um dos imóveis (estimado em 30 dias) o TJMG deverá arcar com o pagamento dos aluguéis dos 2 imóveis.

Na transferência desse imóvel, além dos custos com pessoal (diárias, transporte, etc.), há de considerar também os custos de adaptação do novo imóvel, tais como instalação de sistemas de alarmes e equipamentos de segurança, estimado em R\$ 20.000,00, sendo R\$ 14.000,00 dos equipamentos e cerca de R\$ 6.000,00 dos pontos elétricos e lógicos, conforme informado pela GEMAP (19193654) e os custos para a devolução do imóvel atualmente ocupado de modo a restituir nas mesmas condições à época da locação, estimado em aproximadamente R\$ 70.000,00, com base nas devoluções realizadas desde 2022 dos imóveis locados para a mesma finalidade (instalação de arquivo), sendo o valor médio para ressarcimento de R\$ 32,17/m<sup>2</sup>, conforme consta na planilha 19445755. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

(...)

Ato contínuo, registra-se que está em construção o novo prédio do Fórum da Comarca de Juiz de Fora, o qual contratualmente estava prevista para inauguração em fevereiro/2025. Todavia, conforme informado pela Gerência de Obras - GEOB/TJMG (19154861), essa obra encontra-se em atraso em relação ao cronograma e, até a presente data, considerando a situação atual, não há como estimar nova data para a referida conclusão.

Após concluída, o acervo que encontra-se no imóvel locado deverá ser transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra. Na impossibilidade de instalação integral do arquivo na edificação do novo fórum, conforme o *layout* apresentado nos documentos 19186135 e 19186955, sugere-se que seja avaliado a possibilidade de alteração desse *layout* e/ou verificar junto a GEARQ a possibilidade de eliminações, conforme realizado periodicamente.

(...)

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 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, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz em Juiz de Fora.”

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 pessoa jurídica.

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

### **A) INICIALIZAÇÃO DO PROCESSO.**

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

No presente caso, foi acostado o Despacho nº 19138973/2024 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP, que, comutando o Documento de Inicialização de Demanda (DID), identificou a necessidade do TJMG, apresentando as descrições mínimas sobre o que se pretende locar, a exemplo da especificação do objeto e a justificativa da contratação.

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, 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 dos indispensáveis Estudo Técnico Preliminar (19200984) e do Termo de Referência (19823136).

#### **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 (19823136), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R\$14.280,00 (quatorze mil duzentos e oitenta reais), e o valor total da contratação de R\$514.080,00 (quinhentos e quatorze mil e oitenta

reais) por 36 (trinta e seis) meses.

Resta, portanto, atendido tal requisito.

### **C) PARECER JURÍDICO E PARECERES TÉCNICOS.**

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

### **D) DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.**

No que concerne à demonstração da compatibilidade com o Planejamento Orçamentário, faz-se necessária a apresentação de comprovação de que a despesa possui adequação com o Plano Plurianual, de Ação Governamental e Lei Orçamentária Anual.

Nesse sentido, a demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido pelo TJMG, prevista no **inciso IV**, no valor de R\$514.080,00 (quinhentos e quatorze mil e oitenta reais) para os 36 (trinta e seis) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos 20205781 (Disponibilidade Orçamentária nº 1.767/2024) e 19832711 (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário).

### **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 da pretensa Locadora J.C. Participação e Empreendimento Ltda., tais como manifestação de interesse em locar o imóvel (19450407), documentos do imóvel e da pessoa jurídica proprietária (19789463, 19789442, 19789510, 20149589, 19542611 e 20090998), como também foram acostadas aos eventos 20294980 e 20275300, a Certidão de Registro Cadastral do Fornecedor - CRC, e a Certidão Negativa de Débitos com a Fazenda Estadual (ICMS), do respectivo Estado onde está instalada a pessoa jurídica, posto que esta se encontra vencida no CRC, devendo a Contratada ser instada pela

gestora à regularizá-la.

Dentre os documentos carreados ao evento 20092817 se encontram os comprovante de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM, CNIA e CAFIMP).

Acrescenta-se que, em cumprimento ao disposto no inciso V do art. 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, a futura Locadora apresentou a Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo (20202288), e ainda, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal; no art. 68, VI da Lei federal nº 14.133, de 2021; e no inciso V do art. 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, consta como aceita no campo Habilitação Jurídica do CRC da pretensa Contratada (20294980), a declaração de menores e fato superveniente.

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

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

## **F) RAZÃO DA ESCOLHA 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 em comento, a razão da escolha da contratada repousa nas justificativas estampadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar (19200984) 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.

Atualmente, o galpão utilizado possui 2.151,52 m², onde encontra-se armazenadas aproximadamente 58.330 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ, contida no documento 19459815. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 13.600,00 (treze mil e seiscentos reais), representado R\$ 6,32/m².

Ainda de acordo com a informação da GEARQ (19459815) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 58 dias. Para essa transferência estima-se a necessidade de 12

colaboradores da COPAT e GEARQ de forma simultânea, além dos veículos de carga.

Neste caso, durante todo o período de transferência (estimado em 58 dias) somado ao prazo para devolução de um dos imóveis (estimado em 30 dias) o TJMG deverá arcar com o pagamento dos aluguéis dos 2 imóveis.

Na transferência desse imóvel, além dos custos com pessoal (diárias, transporte, etc.), há de considerar também os custos de adaptação do novo imóvel, tais como instalação de sistemas de alarmes e equipamentos de segurança, estimado em R\$ 20.000,00, sendo R\$ 14.000,00 dos equipamentos e cerca de R\$ 6.000,00 dos pontos elétricos e lógicos, conforme informado pela GEMAP (19193654) e os custos para a devolução do imóvel atualmente ocupado de modo a restituir nas mesmas condições à época da locação, estimado em aproximadamente R\$ 70.000,00, com base nas devoluções realizadas desde 2022 dos imóveis locados para a mesma finalidade (instalação de arquivo), sendo o valor médio para ressarcimento de R\$ 32,17/m<sup>2</sup>, conforme consta na planilha 19445755. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

Registra-se que além do prazo para a adaptação de outro imóvel e efetiva mudança, qual seja 90 dias, estima-se que a formalização do novo contrato de locação será em um prazo de aproximadamente 4 meses, considerando a necessidade de instrução de processo licitatório com a elaboração prévia de todos 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 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, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz em Juiz de Fora."

### Consta ainda no item 2 do Termo de Referência (19823136):

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 19200984, na atual edificação do fórum de Juiz de Fora 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, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

Ademais, a permanência do arquivo no imóvel locado será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, ressaltando ainda a complexidade de todo procedimento.

Neste contexto, conforme concluído no ETP 19200984, a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz em Juiz de Fora, com área total de 2.151,52 m<sup>2</sup>, pelo prazo de 36 (trinta e seis) 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 (19443779), 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\$ 13.600,00 (treze mil e seiscentos reais), representando R\$ 6,32/m<sup>2</sup>.

Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, inicialmente a proprietária desse imóvel solicitou aumento de 10% sobre o valor atualmente pago, passando de R\$ 13.600,00 para R\$ 14.960,00. Após negociações desta COGEP, a proprietária concordou com o aumento de 5%, resultando no valor da locação em R\$ 14.280,00 mensais, reajustáveis conforme legislação em vigor.

Para análise se esse valor de aluguel a ser praticado no novo contrato (R\$ 14.280,00 mensais), está em conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário atual, em junho/2024 foi contratado pelo TJMG o laudo de avaliação 19443779, realizado pela empresa PR1 Engenharia LTDA. De acordo com a referido laudo, o valor mensal da locação desse imóvel ficou compreendido entre R\$ 15.544,73 (R\$ 7,23/m<sup>2</sup>) e R\$ 21.031,11 (R\$ 9,78/m<sup>2</sup>) sendo o valor arbitrado de R\$ 17.373,52 (R\$ 8,08/m<sup>2</sup>). Neste contexto, verifica-se que a quantia mensal aceita pelo proprietário (R\$ 14.280,00) apresenta vantajosidade do TJMG, uma vez este valor está inferior à quantia mínima apurada no referido laudo, que dentre todas as amostras captadas, esse imóvel é um dos que possui o menor valor de aluguel e, na possibilidade de transferência de imóvel, os custos desta transferência somados ao valor do novo aluguel, serão significativamente superiores ao valor aceito pelo proprietário.”

O laudo concluiu que o valor justo de locação seria de R\$17.373,52 (dezesseite mil trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), tendo o TJMG negociado com a locadora o valor de R\$14.280,00 (quatorze mil duzentos e oitenta reais), e estando o valor negociado abaixo do valor obtido pelo avaliador, conclui-se que tal valor se encontra compatível com o praticados pelo mercado, apresentando vantajosidade para o TJMG.

Impõe-se salientar que esta Assessoria não detém competência técnica para avaliar a exatidão dos critérios e parâmetros utilizados na avaliação, razão pela qual se atesta apenas a conformidade documental do processo.

Assim, resta atendido tal requisito, cuja responsabilidade da análise recai exclusivamente sobre a área técnica do TJMG.

## **H) APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE.**

Quanto a previsão do **inciso VIII**, o processo será regularmente encaminhado à análise e aprovação do Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Presidência da Diretoria Executiva da Gestão de Bens, Serviços e Patrimônio - DIRSEP, a quem compete ratificar a contratação direta, nos exatos termos da Portaria nº 6.626/PR/2024, com suas alterações posteriores.

## **I) PUBLICIDADE.**

Salienta-se por fim, a necessidade de observância ao disposto no parágrafo único do artigo 72 da nova Lei de Licitações, que se propõe a conferir

publicidade às contratações diretas devendo ser realizada a publicação do ato no PNCP, sem prejuízo de sua divulgação também ocorrer no sítio eletrônico deste Tribunal.

Diante do exposto, sendo ratificada a contratação direta pela Autoridade Competente, será providenciada a publicação do referido ato no DJe, bem como no PNCP.

### **III. OUTRO REQUISITO.**

#### **VIGÊNCIA.**

Quanto ao prazo da contratação, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, com o início da vigência em **01/01/2025**, apresentado no item 6 do Termo de Referência (19823136) a seguinte justificativa:

“Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 01/01/2025, considerando que até o dia 31/12/2024 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 294/2003.

Prazo de locação necessário para a conclusão do novo prédio do Fórum da Comarca, o qual após concluído, receberá integralmente o arquivo judicial.”

### **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 constituído por um galpão e área com dois pavimentos, dotados com escritório, copa, refeitórios e instalações sanitárias, com área total locável de 2.151,52 m<sup>2</sup>, situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz em Juiz de Fora/MG, destinado à permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Juiz de Fora/MG, com aluguel mensal no valor de R\$14.280,00 (quatorze mil duzentos e oitenta reais), e valor total de R\$514.080,00 (quinhentos e quatorze mil e oitenta reais), para o período contratual de 36 (trinta e seis) meses, com vigência a partir de 01/01/2025, de propriedade da pessoa jurídica J.C. Participação e Empreendimento Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 19.769.256/0001-96.

Por oportuno, conquanto a certidão acostada ao evento 20275300, demonstre a regularidade da Locadora J.C. Participação e Empreendimento Ltda. quanto a prova de quitação com a Fazenda Estadual (ICMS), do respectivo Estado onde está instalada a pessoa jurídica, ressalta-se a necessidade que a área gestora solicite à pretensa contrata que atualize junto ao CAGEF a respectiva certidão, vencida em 06/09/2024, conforme se observa no documento colacionado ao evento 20294980.

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 03/10/2024, às 18:01, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Marcos Godoy Junior, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 03/10/2024, às 18:01, 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 **20295268** e o código CRC **3A6452D9**.



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 26454 / 2024

**Processo SEI nº:** 0095290-68.2024.8.13.0000

**Processo SIAD nº:** 632/2024

**Número da Contratação Direta:** 51/2024

**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação.

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

**Objeto:** Locação do imóvel constituído por um galpão e área com dois pavimentos, dotado com escritório, copa, refeitórios e instalações sanitárias, com área total locável de 2.151,52 m<sup>2</sup>, situado na Rua Álvaro Coelho Lemos nº 65, Bairro Santa Cruz, Juiz de Fora/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Juiz de Fora/MG.

**Locador:** J.C. Participação e Empreendimento Ltda.

**Prazo de vigência:** 36 (trinta e seis) meses, contado a partir de 01.01.2025.

**Valor total:** R\$514.080,00 (quinhentos e quatorze mil e oitenta 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 constituído por um galpão e área com dois pavimentos, dotados com escritório, copa, refeitórios e instalações sanitárias, com área total locável de 2.151,52 m<sup>2</sup>, situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz, Juiz de Fora/MG, de propriedade da empresa J.C. Participação e Empreendimento Ltda., para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Juiz de Fora/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 1767/2024 (20205781).

Publique se.

# MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE

Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 08/10/2024, às 10:16, 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 **20531192** e o código CRC **2FC1E531**.

0095290-68.2024.8.13.0000

20531192v2

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, com área útil de 159,98 m², localizado na Rua André Martins Andrade Filho, nº 297, Bairro Cruzeiro, em Itajubá/MG, de propriedade de Márcia Maria Silva Alves e seu marido, Sebastião César Alves, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Itajubá/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 1742/2024 (20179689).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante  
Juiz Auxiliar da Presidência – DIRSEP

#### DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 26454 / 2024

**Processo SEI nº:** 0095290-68.2024.8.13.0000

**Processo SIAD nº:** 632/2024

**Número da Contratação Direta:** 51/2024

**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação.

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

**Objeto:** Locação do imóvel constituído por um galpão e área com dois pavimentos, dotado com escritório, copa, refeitórios e instalações sanitárias, com área total locável de 2.151,52 m², situado na Rua Álvaro Coelho Lemos nº 65, Bairro Santa Cruz, Juiz de Fora/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Juiz de Fora/MG.

**Locador:** J.C. Participação e Empreendimento Ltda.

**Prazo de vigência:** 36 (trinta e seis) meses, contado a partir de 01.01.2025.

**Valor total:** R\$514.080,00 (quinhentos e quatorze mil e oitenta 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 constituído por um galpão e área com dois pavimentos, dotados com escritório, copa, refeitórios e instalações sanitárias, com área total locável de 2.151,52 m², situado na Rua Álvaro Coelho Lemos, nº 65, Bairro Santa Cruz, Juiz de Fora/MG, de propriedade da empresa J.C. Participação e Empreendimento Ltda., para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Juiz de Fora/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 1767/2024 (20205781).

Publique se.

Marcelo Rodrigues Fioravante  
Juiz Auxiliar da Presidência – DIRSEP

#### ASSESSORIA DE PRECATÓRIOS

08 de outubro de 2024

De ordem do MM. Juiz de Direito, Paulo José Rezende Borges, da Assessoria de Precatórios do TJMG, ASPREC, ficam intimadas as partes e procuradores, das decisões e despachos, conforme lista em discriminação ANEXA ao final desta publicação.

Dayane Almeida  
Gerente

#### CENTRAL DE CONCILIAÇÃO DE PRECATÓRIOS

08 de outubro de 2024

De ordem do MM. Juiz de Direito, PAULO JOSÉ REZENDE BORGES, Coordenador da CENTRAL DE CONCILIAÇÃO DE PRECATÓRIOS DO TJMG, a CEPREC informa:

Edital 01/2024 do Estado de Minas Gerais  
Precatório – 0298820582023/Comum/DER/MG  
Advogado: Diego Gomes Brugnara OAB/MG 198.628.