TERMO DE REFERÊNCIA Nº 21624377 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

PORTAL DE COMPRAS

- Nº SOLICITAÇÃO DE COMPRA:

- Nº PEDIDO DE COMPRA:

PREÂMBULO

Este Termo de Referência apresenta todos os elementos necessários e suficientes para definir e dimensionar a contratação da locação de imóvel para abrigar o arquivo judicial da Comarca de **Salinas/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

1.1. OBJETO:

Locação do imóvel comercial, constituído pelo pavimento térreo, composto por uma loja com uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 140,00 m², situado na Av. Antônio Carlos, nº 141 - Bairro São Geraldo, em Salinas/MG para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Salinas/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar 21445122.

1.2. DEFINIÇÃO:

Trata-se da necessidade de elaboração de novo contrato de locação, visto que o contrato por ora vigente (Ct. nº 119/2017), 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

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 21445122, na atual edificação do fórum de Salinas não há área remanescente para a instalação integral do acervo judicial 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.

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 21445122, a única alternativa tecnicamente viável e devidamente justificada para a continuidade imediata da instalação do arquivo judicial será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Av. Antônio Carlos, nº 141 - Bairro São Geraldo, em Salinas/MG , com área total de 140,00 m², pelo prazo de 12 (doze) 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 comercial, constituído pelo pavimento térreo, composto por uma loja com uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 140,00 m², situado na Av. Antônio Carlos, nº 141 - Bairro São Geraldo, em Salinas/MG.

Considerando a revogação dessa lei e, consequentemente a implementação da Lei nº 14.133/2021, para a manutenção do arquivo judicial do fórum da Comarca de Salinas/MG 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 à locadora, tratadas nos documentos 21380403, 21623411 e 21623237, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R$ 1.654,80 (um mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), totalizando R$ 19.857,60 (dezenove mil oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos) para o período de 12 (doze) meses.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da Sra. Rosilane Castro Caetité, em conta bancária abaixo não devendo constar esses dados no contrato:

Rosilane Castro Caetité

Banco: 001 – Banco do Brasil.

Agência: 976-8

Conta corrente: 21837-5

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 12 (doze) meses, com início da vigência em 15/05/2025, considerando que até o dia 14/05/2025 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 119/2017.

Garantia: não há necessidade.

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

DOS LOCADORES

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

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

• Pagamento do IPTU do imóvel.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

• Pagamento da conta de energia elétrica;

• Pagamento da conta de água e esgoto;

• Pagamento do Seguro contra incêndio;

• Reembolso do IPTU do imóvel.

Entendemos ser desnecessário anexarmos os comprovantes de contas de água/esgoto e energia elétrica, 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 relatório técnico de vistoria anexo ao contrato nº 119/2017. Considerando que o TJMG encontra-se instalado nesse imóvel com todas a adequações realizadas, não será emitido novo relatório de vistoria inicial.

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

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. Gestor do contrato

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

8.3. Unidade fiscalizadora

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

9. ESPECIFICIDADES DO CONTRATO

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

CLÁUSULA PRIMEIRA: o item **1.2.6**, recomenda-se adequação do texto, removendo a descrição atual, qual seja, "Eventuais Anexos dos documentos supra citados (evento 21445122)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 21445122)".

CLÁUSULA TERCEIRA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2017 não será emitido novo relatório de vistoria inicial, devendo ser utilizado o laudo de vistoria emitido nessa época, anexo ao contrato nº 119/2017.

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 119/2017.

CLÁUSULA QUARTA: Não há adaptações a serem executadas pelos locadores.

CLÁUSULA SEXTA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2017, não haverá a emissão do Termo da Posse Direta do Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 12 (doze) meses, contados a partir da data de 15/05/2025, podendo ser prorrogado, por acordo entre as partes, mediante Termo Aditivo.

CLÁUSULA NONA: O valor do aluguel é fixo e irreajustável 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 Indice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Indice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no período.

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

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

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

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

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

a) Der causa à inexecução parcial do contrato;

b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c) Der causa à inexecução total do contrato;

d) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

e) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

f) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º. da Lei federal nº. 12.846/2013.".

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

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

d.1. Moratória de até 0,05% (cinco centésimos por cento) sobre o valor deste Contrato, a cada inadimplemento, na hipótese de descumprimento de obrigações relativas à documentação a ser entregue, conforme exigido no contrato.

d.1.1. O inadimplemento será apurado considerando a obrigação de entregar o conjunto de toda documentação na data exigível.

d.2. Compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto ou de infração que acarrete a rescisão contratual.

d.3. Compensatória de 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato na ocorrência das demais infrações que afetem o cumprimento das obrigações contratuais ou por descumprimento de normas legais.

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será depositado na conta bancária indicada pela LOCADORA, conforme programação orçamentária e financeira prevista na Portaria da Presidência nº 6.797, de 21 de agosto de 2024,, disponível no link https://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pesquisa.jsf;jsessionid=5299BD3F9DDCA9892C0375DA6B1C52BA.portal_node1.

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 12 (doze) meses, com início da vigência em 15/05/2025.

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 **Marcio da Costa Borges**, **Coordenador(a) em Exercício**, em 31/01/2025, às 17:38, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Newton Magalhães de Pádua Junior**, **Assessor(a) Técnico(a)**, em 03/02/2025, às 11:05, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos**, **Diretor(a) Executivo(a)**, em 03/02/2025, às 11:13, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha**, **Técnico(a) em Edificações**, em 05/02/2025, às 07:34, 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 06/02/2025, às 09:20, 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 **21624377** e o código CRC **2B29B24B**.

NOTA JURÍDICA Nº 81, DE 19 DE MARÇO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO JUDICIAL DA COMARCA DE SALINAS. 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 demanda formulada pela COGEP/DENGEP, submetida ao exame desta Assessoria Jurídica pela GECOMP, por meio Da Comunicação Interna - CI nº 3413 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP (21832198)**,** acerca da locação de imóvel por meio de inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, de propriedade de Rosilane Castro Caetité, CPF nº 062.051.476-02, de Lucas Castro Caetité, CPF nº 084.599.096-97, de Luana Castro Caetité, CPF nº 062.051.476-02, e de Maria Helena Pinheiro de Castro, CPF nº 369.335.706-49, e seu marido Vilson Pinheiro de Souza, CPF nº 002.288.198-06, para atender à necessidade de permanência do Arquivo Judicial da Comarca de Salinas/MG, com aluguel mensal de R$ 1.654,80 (mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), totalizando R$ 19.857,60 (dezenove mil e oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos) para o período de 12 (doze) meses.

O imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 119/2017, vigente até 14/05/2025, celebrado com base Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, revogada, devendo, ao final da vigência dos contratos de locações atuais, ser formalizado novo contrato com base na Lei nº 14.133/2021.

Destacam-se da instrução processual os seguintes documentos:

– Consulta SEPLAG. (documento SEI: 21380438);

– Estudo Técnico Preliminar - ETP (documento SEI: 21445122);

- Termo de Referência (documento SEI: 21624377);

– Laudo de Avaliação do imóvel (documento SEI: 21445030);

– Documentação do imóvel (documentos SEI: 21674959, 21675064);

– Documento dos Locadores (documento SEI: 21675083 e 21675057);

- Declaração de Nepotismo dos Locadores (documento SEI: 21675095);

- Certidões dos Locadores (21675057);

- Certidões atualizadas dos Locadores (22112679);

- Despacho TJMG/SUP-ADM/DEPLAG/CECOEX Nº 22054386 / 2025;

- Declaração de Compatibilidade com o Planejamento Orçamentário nº 21832192/2025;

- Disponibilidade Orçamentária nº 565/2025 (22059840);

- Despacho TJMG/SUP-ADM/DIRSEP/GESUP Nº 22086897 / 2025;

- Despacho TJMG/SUP-ADM/DIRSEP/GECOMP Nº 22088055 / 2025;

- Capa do Processo SIAD 162/2025 (22059840);

- Despacho TJMG/SUP-ADM/DIRSEP/GECOMP/COMPRA Nº 22114907 / 2025; e

- Documentação agrupada – certidões dos locadores (22145297 e 22337951).

É este, em síntese, o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO

De plano, registra-se que este parecer jurídico tem por finalidade auxiliar o gestor no controle prévio da legalidade dos atos praticados, conforme artigos 53, § 4º, e 72, inc. III, da Lei federal nº 14.133, de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos – NLLC). Assim, não serão analisadas questões de natureza técnica, mercadológica ou de conveniência e oportunidade. As especificações técnicas da contratação pretendida, seu detalhamento, características, requisitos e avaliação do preço estimado são responsabilidade da área demandante, que deve adotar sempre parâmetros técnicos objetivos, para melhor atender o interesse público. As decisões discricionárias do gestor (questões de oportunidade e conveniência) devem ser motivadas nos autos.

Segundo entendimento do TCU nos Acórdãos nºs 186/2010 e 492/21, ambos do Plenário "*O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital*".

Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

Antes de adentrar no mérito da análise jurídica da presente contratação e verificarmos a existência das condições necessárias à sua formalização, trazemos algumas considerações gerais sobre os requisitos para a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inc. V, da Lei federal nº 14.133, de 2021.

Sobre a obrigatoriedade de licitação, o art. 37, XXI, da CF/88 estabelece:

> "Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:
>
> (...)
>
> XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações."

Portanto, a licitação pública pode ser definida como o meio pela qual a Administração Pública contrata, garantindo o cumprimento dos princípios constitucionais da

legalidade, isonomia, moralidade, impessoalidade, dentre outros, buscando, ainda, a seleção da proposta mais vantajosa, nos termos do art. 11 da Lei federal nº 14.133, de 2021, *in verbis*:

> "Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:
>
> I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;
>
> II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;
>
> III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;
>
> IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável."

A seu turno, Justen Filho leciona que:

> "A licitação é um procedimento administrativo disciplinado por lei e por um ato administrativo prévio, que determina critérios objetivos visando a seleção da proposta de contratação mais vantajosa e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável, com observância do princípio da isonomia, conduzido por um órgão dotado de competência especifica." (Curso de Direito Administrativo. 10 ed. Revista, atualizada e ampliada- SÃO PAULO. Revista dos tribunais, 2014.)

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

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

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

Nos dizeres de Lucas Rocha Furtado:

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

Conclui-se assim, que a inexigibilidade é invocável quando não houver possibilidade de competição, ou seja, quando for inviável a realização de licitação para escolha objetiva da proposta mais vantajosa.

Sobre o assunto, aduz Marçal Justen Filho que a inviabilidade de competição é um conceito complexo e pode decorrer de fatores diversos, inclusive da ausência de critérios explícitos para seleção do objeto, *in verbis*:

> "[...]
>
> **1.3) "Inviabilidade de competição" como uma decorrência**
>
> É imperioso destacar que a inviabilidade de competição não é um conceito simples, que corresponda a uma ideia única. Trata-se de um gênero, comportando diferentes modalidades.
>
> Mais precisamente, a inviabilidade de competição é uma consequência, que pode ser produzida por diferentes causas, as quais consistem nas diversas hipóteses de ausência de pressupostos necessários à licitação.

[...]

3) Ausência de pressupostos necessários à licitação

[...]

3.1) Ausência de pluralidade de alternativas

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

3.2) Ausência de "mercado concorrencial"

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

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

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

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

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

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

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

> "Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
>
> ...
>
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.
>
> § 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do *caput* deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:
>
> I - **avaliação prévia do bem**, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

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

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

Depreende-se da leitura do excerto acima que, a Lei Geral de Licitações autoriza a contratação direta, sem licitação, para locação de imóvel selecionado pela Administração quando suas características "tornem necessária sua escolha" (inciso V), desde que atendidos todos os requisitos do §5º acima transcrito. No caso vertente, a área demandante objetiva a realização de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à manutenção e funcionamento do arquivo judicial da Comarca de Salinas/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. REQUSITOS DO § 5º DO ART. 74 DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021 .

A) AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL

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

Nesse contexto, consta neste processo o Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel cuja locação se pretende, realizado em 19/03/2022 (21445030).

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do item 3 do Estudo Técnico Preliminar (21445122) o seguinte:

" Para formalização de um novo contrato, conforme disposto pela Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade, a COGEP propôs a manutenção do valor atualmente pago, de R$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais), o que corresponde a R$ 9,43/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 21380403). Contudo, a proprietária apresentou uma contraproposta solicitando o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), conforme documento 21623411.

Ao comparar o valor solicitado com o laudo emitido em março de 2022 (documento 21445030), verificou-se que o valor proposto pela locadora, R$ 3.000,00, está acima do valor máximo apurado, que foi de R$ 1.654,80. Dessa forma, a COGEP apresentou uma nova proposta, oferecendo o valor máximo estabelecido pelo laudo de avaliação, ou seja, R$ 1.654,80 (mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos). A proprietária aceitou essa proposta, condicionada à formalização do contrato de locação com prazo máximo de 12 meses, conforme documento 21623237.

Considerando que a construção do novo Fórum da Comarca de Salinas está em andamento e tem previsão contratual de conclusão para novembro de 2025, e que, caso o contrato seja renovado por 12 meses, como solicitado pela proprietária, o prazo de vigência se estenderia até maio de 2026, conclui-se que a melhor opção será a manutenção do imóvel atualmente locado, localizado na Av. Antônio Carlos, 141 - São Geraldo, em Salinas/MG, com área total de 140,00 m², pelo período de 12 (doze) meses."

Assim, diante do laudo técnico de avaliação apresentado no evento 21445030, 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 08/01/2025 (evento 21380438), pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais, 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 Três Pontas/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização."*

Portanto, resta atendido tal requisito.

C) <u>JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL E VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO</u>

A análise da singularidade do imóvel, como regra geral, deve ser realizada através de Chamamento Público, que possui dois objetivos específicos. O primeiro é assegurar a isonomia, possibilitando que todos conheçam a necessidade administrativa e possam ofertar propostas para que a Administração verifique a viabilidade ou não de realizar licitação. O segundo é possibilitar o levantamento das condições do mercado e alternativas de contratação.

Contudo, o chamamento público pode ser dispensado quando restar demonstrado no Estudo Técnico Preliminar, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração.

No caso em apreço, a área demandante justificou nos itens 3 e 5.7 do Estudo Técnico Preliminar (21445122) 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:

> "**3. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA**
>
> Conforme supradito, à época dessa locação, foram prospectados os imóveis disponíveis na região e constatou-se que a opção mais adequada à instalação e ao funcionamento do arquivo judicial da Comarca de **Salinas**, principalmente em relação ao custo x benefício, foi o imóvel atualmente locado, situado na Av. Antônio Carlos, 141 - São Geraldo.
>
> A solução adotada, qual seja, <u>manutenção da locação do imóvel situado na Av. Antônio Carlos, 141 - São Geraldo,</u> se justifica pelo fato de que na atual edificação do fórum não há área remanescente para a instalação do acervo, pelo prazo significativo para a formalização do novo contrato e efetiva mudança, pela inexistência de outros imóveis disponíveis à locação com melhores características e, que uma nova locação para esse fim é economicamente inviável, considerando os custos diretos e indiretos para essa transferência, conforme apresentados no item acima
>
> (...)
>
> **5.7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**
>
> Os estudos preliminares aqui apresentados demonstraram que a contratação da solução proposta é a única alternativa tecnicamente viável e devidamente justificada para a continuidade imediata da instalação do arquivo judicial.
>
> Dessa forma, para assegurar a continuidade da instalação e do funcionamento do arquivo judicial

no Fórum de **Salinas**/**MG**, é imprescindível a manutenção da locação do imóvel situado na Av. Antônio Carlos, 141 - São Geraldo, com área de 140,00 m², pelo prazo de 12 (doze) meses, conforme aceito pela proprietária."

Portanto, restou demonstrado, a partir do Estudo Técnico Preliminar (21445122), 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 específico, pertencente à pessoa física.

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

A) INICIALIZAÇÃO DO PROCESSO.

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

No presente caso, conquanto não tenha sido apresentado referido documento, extrai-se da Comunicação Interna - CI nº 3413 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP (21832198), informações básicas que apontam 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 (21445122), 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 (21624377), materializando o planejamento administrativo da contratação, justificando sua necessidade, bem como os elementos necessários à sua completa caracterização.

Dessa forma, considerando as especificidades da pretendida contratação, restam atendidos os requisitos do inciso I do art. 72 da Lei federal nº 14.133, de 2021, diante da juntada aos autos do Estudo Técnico Preliminar (21445122) e do Termo de Referência (21624377).

B) <u>ESTIMATIVA DE DESPESA</u>.

A estimativa de despesa prevista no inciso II do referido artigo encontra-se detalhada no item 4 do Termo de Referência (21624377), que contempla que o valor mensal da locação será de R$ 1.654,80 (um mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), totalizando R$ 19.857,60 (dezenove mil oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos) para o período de 12 (doze) meses.

Resta, portanto, atendido tal requisito.

C) <u>PARECER JURÍDICO E PARECERES TÉCNICOS</u>.

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$ 19.857,60 (dezenove mil oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos) para o período de 12 (doze) meses, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos 21832192 (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário) e 22059840 (Disponibilidade Orçamentária nº 565/2025).

E) COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.

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

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

No caso em análise, foram carreados ao processo cópias dos documentos pessoais dos pretensos locadores Rosilane Castro Caetité, CPF nº 062.051.476-02, de Lucas Castro Caetité, CPF nº 084.599.096-97, Luana Castro Caetité, CPF nº 062.051.476-02, e de Maria Helena Pinheiro de Castro, CPF nº 369.335.706-49, e seu marido Vilson Pinheiro de Souza, CPF nº 002.288.198-06, e do imóvel pretendido, como: proposta de locação (21623411 e 21623237), documentos pessoais dos locadores (21675083), matrícula do imóvel (21674959) e Boletim de Cadastro Imobiliário (21675064).

A área técnica, por meio da Comunicação Interna - CI nº 3413 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP (21832198), entendeu “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 em sua fatura globalizada”.

Quanto à comprovação das regularidades fiscal (federal, estadual e municipal), social e trabalhista, bem como de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição de participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública, as Certidões dos locadores dos eventos 21675057, 22112679, 22145297 e 22337951 comprovam a regularidade no CAFIMP, Certidões Negativas Correcionais - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM) da CGU, Certidões Negativas de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade, Certidões Negativas de Débitos Tributários Estadual, Certidões Negativas de Débitos fiscal da União, Certidões Negativas de Licitantes Inidôneos do TCU, certidões

Negativas de Débitos Municipais e Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas.

Em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, apresentaram a Declaração de Nepotismo dos Locadores (documento SEI: 21675095).

Assim, presentes os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, o futuro locador se encontra 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 dos contratados 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 nos itens 2 e 3 do Estudo Técnico Preliminar (21445122) que replicamos adiante;

> "**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO**
>
> (...)
>
> Ademais, conforme pesquisa realizada por meio da *internet*, não foram encontrados anúncios de imóveis para locação na região central de Salinas, com melhores características, que justificam a substituição do imóvel atualmente utilizado..
>
> (...)
>
> **3. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA**
>
> Conforme supradito, à época dessa locação, foram prospectados os imóveis disponíveis na região e constatou-se que a opção mais adequada à instalação e ao funcionamento do arquivo judicial da Comarca de **Salinas**, principalmente em relação ao custo x benefício, foi o imóvel atualmente locado, situado na Av. Antônio Carlos, 141 - São Geraldo.
>
> A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Av. Antônio Carlos, 141 - São Geraldo, se justifica pelo fato de que na atual edificação do fórum não há área remanescente para a instalação do acervo, pelo prazo significativo para a formalização do novo contrato e efetiva mudança, pela inexistência de outros imóveis disponíveis à locação com melhores características e, que uma nova locação para esse fim é economicamente inviável, considerando os custos diretos e indiretos para essa transferência, conforme apresentados no item acima."

Portanto, tem-se como cumprido o requisito.

G) JUSTIFICATIVA DE PREÇO.

O **inciso VII**, por sua vez, indica como requisito para a contratação direta a necessidade de justificativa do preço.

Dentro desse cenário, a Lei federal nº 14.133, de 2021 previu em seu artigo 23, §4º, que "*nas contratações diretas por inexigibilidade ou por dispensa, quando não for possível estimar o valor do objeto na forma estabelecida nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo, o contratado*

deverá comprovar previamente que os preços estão em conformidade com os praticados em contratações semelhantes de objetos de mesma natureza, por meio da apresentação de notas fiscais emitidas para outros contratantes no período de até 1 (um) ano anterior à data da contratação pela Administração, ou por outro meio idôneo".

No que concerne ao caso ora analisado, a justificativa de preços, conforme já aduzido, há de ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

Outrossim, cumpre registrar que, como alhures relatado, o presente processo se encontra instruído com Laudo Técnico de avaliação prévia do imóvel e do valor do aluguel (21445030), de modo a comprovar a adequação aos valores praticados no âmbito municipal, em atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, extrai-se do item 3 do Estudo Técnico Preliminar (21445122) o seguinte:

> "Para formalização de um novo contrato, conforme disposto pela Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade, a COGEP propôs a manutenção do valor atualmente pago, de R$ 1.320,00 (mil trezentos e vinte reais), o que corresponde a R$ 9,43/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 21380403). Contudo, a proprietária apresentou uma contraproposta solicitando o valor de R$ 3.000,00 (três mil reais), conforme documento 21623411.
>
> Ao comparar o valor solicitado com o laudo emitido em março de 2022 (documento 21445030), verificou-se que o valor proposto pela locadora, R$ 3.000,00, está acima do valor máximo apurado, que foi de R$ 1.654,80. Dessa forma, a COGEP apresentou uma nova proposta, oferecendo o valor máximo estabelecido pelo laudo de avaliação, ou seja, R$ 1.654,80 (mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos). A proprietária aceitou essa proposta, condicionada à formalização do contrato de locação com prazo máximo de 12 meses, conforme documento 21623237.
>
> Considerando que a construção do novo Fórum da Comarca de Salinas está em andamento e tem previsão contratual de conclusão para novembro de 2025, e que, caso o contrato seja renovado por 12 meses, como solicitado pela proprietária, o prazo de vigência se estenderia até maio de 2026, conclui-se que a melhor opção será a manutenção do imóvel atualmente locado, localizado na Av. Antônio Carlos, 141 - São Geraldo, em Salinas/MG, com área total de 140,00 m², pelo período de 12 (doze) meses."

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

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

H) APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE.

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

I) PUBLICIDADE.

Salienta-se por fim, a necessidade de observância ao disposto no parágrafo único do artigo 72 da nova Lei de Licitações, que se propõe a conferir publicidade às contratações diretas devendo ser realizada a publicação do ato no PNCP, sem prejuízo de sua divulgação também ocorrer no sítio eletrônico deste Tribunal.

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

III. <u>OUTRO REQUISITO</u>.

A) <u>VIGÊNCIA</u>.

Quanto ao prazo, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação por 12 (doze) meses, com o início da vigência em 15/05/2025, prazo este que se mostra adequado, diante do término da vigência do contrato nº 119/2017, vigente até 14/05/2025.

3. <u>CONCLUSÃO</u>

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, constituído pelo pavimento térreo, composto por uma loja com uma instalação sanitária, perfazendo uma área total construída de 140,00 m², situado na Av. Antônio Carlos, nº 141 - Bairro São Geraldo, em Salinas/MG para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Salinas/MG, com aluguel mensal de R$ 1.654,80 (um mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos), totalizando R$ 19.857,60 (dezenove mil oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos) para o período de 12 (doze) meses, com vigência a partir de 15/05/2025, tendo como proprietários Rosilane Castro Caetité, Lucas Castro Caetité, Luana Castro Caetité, Maria Helena Pinheiro de Castro e seu marido Vilson Pinheiro de Souza.

Repisa-se que o presente exame se limita aos aspectos jurídicos, analisando a matéria em âmbito abstrato, não competindo adentrar na análise de aspectos técnicos e da conveniência e oportunidade que ficam a cargo dos órgãos competentes deste Tribunal.

Este é o Parecer que submetemos à elevada e criteriosa consideração de Vossa Senhoria.

Selma Michaelsen Dias

Assessora Jurídica I - ASCONT

Kelly Soares de Matos Silva

Assessora Jurídica II - ASCONT

Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva**, **Assessor(a) Jurídico(a)**, em 03/04/2025, às 10:45, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Selma Michaelsen Dias**, **Assessor(a) Jurídico(a)**, em 03/04/2025, às 10:52, 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 **22146475** e o código CRC **2214BFC9**.

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 8495 / 2025

Processo SEI nº: 0285667-93.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 162/2025

Número da Contratação Direta: 33/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel comercial, com área total construída de 140,00 m², situado na Avenida Antônio Carlos, nº 141, Bairro São Geraldo, Salinas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Salinas/MG.

Locadores: Rosilane Castro Caetité, Lucas Castro Caetite, Luana Castro Caetite, Maria Helena Pinheiro de Castro e seu marido Vilson Pinheiro de Souza.

Vigência: 12 (doze) meses, contados a partir de 15/05/2025.

Valor total: R$ 19.857,60 (dezenove mil oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, com área total construída de 140,00 m², situado na Avenida Antônio Carlos, nº 141, Bairro São Geraldo, Salinas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Salinas/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 565/2025 (22059840).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE

Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante**, **Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 14/04/2025, às 16:13, 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 **22423883** e o código CRC **DF971E37**.

- Joana Brant Miranda, 0-74559, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A158, PJ-77, por indicação da Desembargadora Mariângela Meyer Pires Faleiro, da 15ª Câmara Criminal (Portaria nº 3717/2025-SEI);
- João Bosco da Trindade, 0-29553, para o cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A122, PJ-41, por indicação do Desembargador José Augusto Lourenço dos Santos, da 12ª Câmara Cível (Portaria nº 3738/2025-SEI).

1ª INSTÂNCIA

Exonerando Marcus Satler Rocha, 1-212845, a partir de 15/04/2025, do cargo de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A466, PJ-56, da 2ª Vara Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Manhuaçu (Portaria nº 3721/2025-SEI)

Nomeando:
- Izabella Vieira Nunes para o cargo de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A693, PJ-56, por indicação da Juíza de Direito Letícia Rezende Castelo Branco, da Vara Empresarial, de Execuções Fiscais e de Registros Públicos da comarca de Uberaba (Portaria nº 3111/2025-SEI);
- Luana Souza Chaves para o cargo de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A1, PJ-56, por indicação do Juiz de Direito Rodrigo Maas dos Anjos, que responde pela 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Abre Campo (Portaria nº 3637/2025-SEI);
- Márcio Rafael Ferreira Coutinho, 1-250001, servidor efetivo, Oficial Judiciário C, especialidade Oficial Judiciário, lotado na Comarca de Monte Alegre de Minas, para o cargo de Gerente de Secretaria, PJ-CH-01, GS-L527, PJ-77, da Vara Única da Comarca de Monte Alegre de Minas (Portaria nº 3724/2025-SEI);
- Marcus Satler Rocha, 1-212845, para o cargo de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A650, PJ-56, por indicação do Juiz de Direito Alexandre de Almeida Rocha, da Vara de Família da Comarca de Sete Lagoas (Portaria nº 3722/2025-SEI);
- Victória Penha de Oliveira para o cargo de Assessor de Juiz, PJ-AS-04, AZ-A466, PJ-56, por indicação do Juiz de Direito Matheus Pinter Cardoso, da 2ª Vara Criminal e de Execuções Penais da comarca de Manhuaçu (Portaria nº 3549/2025-SEI).

ATOS DA JUÍZA AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DRª. MARCELA MARIA PEREIRA AMARAL NOVAIS, REFERENTES À DIRETORIA EXECUTIVA DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS HUMANOS

MAGISTRATURA

Designando as Juízas de Direito de Mariana, Ana Carolina Ferreira Marques dos Prazeres, titular da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude, e Fernanda Rodrigues Guimarães Andrade Mascarenhas, titular da 2ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais, para cooperarem mutuamente, a partir de 10.04.2025, nos termos da legislação vigente. Fica estabelecido que a cooperação não implica benefícios da Resolução 945/2020.

Designando os Juízes de Direito Joaquim Martins Gamonal, titular da Vara de Família, Sucessões e de Precatórias Criminais de Barbacena, e Naiara Leão Rodrigues Saldanha, titular da Vara de Execuções Penais de Igarapé, em acúmulo respondendo pela comarca de Alto Rio Doce, para cooperarem mutuamente, a partir de 07.04.2025, nos termos da legislação vigente. Fica estabelecido que a cooperação não implica benefícios da Resolução 945/2020.

Designando os Juízes de Direito de Salinas, Marcelo Bruno Duarte e Araújo, titular da 2ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude, e Danilo Soares Cordeiro, titular da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais, para cooperarem mutuamente, a partir de 10.04.2025, nos termos da legislação vigente. Fica estabelecido que a cooperação não implica benefícios da Resolução 945/2020.

1ª INSTÂNCIA

Retificando, na íntegra, por motivo de incorreção, a Portaria nº. 3514/2025 publicada em 14/04/2025 – DJe de 11/04/2025:

Aposentando a servidora Ivênis Leonel Albernaz, 1-105304, a partir de 10/01/2025, no cargo de Oficial Judiciário, PJ-NM, classe B, especialidade Oficial Judiciário, padrão de vencimento PJ-77, lotada na Comarca de Campo Belo, de Segunda Entrância, nos termos do artigo 3º da Emenda à Constituição Federal nº. 47, de 05/07/2005, observado o disposto no artigo 144 do Ato das Disposições Transitórias da Constituição do Estado de Minas Gerais, acrescentado pela Emenda à Constituição nº. 104, de 14/09/2020 (Portaria nº 3514/2025-SEI).

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

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 8495 / 2025

Processo SEI nº: 0285667-93.2024.8.13.0000
Processo SIAD nº: 162/2025
Número da Contratação Direta: 33/2025
Assunto: Inexigibilidade de Licitação
Embasamento Legal: artigo 74, V da Lei federal nº 14.133/2021.
Objeto: Locação do imóvel comercial, com área total construída de 140,00 m², situado na Avenida Antônio Carlos, nº 141, Bairro São Geraldo, Salinas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Salinas/MG.
Locadores: Rosilane Castro Caetité, Lucas Castro Caetite, Luana Castro Caetite, Maria Helena Pinheiro de Castro e seu marido Vilson Pinheiro de Souza.

Publicação DJe Contratação Direta 33/2025 (22466983) SEI 0285667-93.2024.8.13.0000 / pg. 21

Vigência: 12 (doze) meses, contados a partir de 15/05/2025.
Valor total: R$ 19.857,60 (dezenove mil oitocentos e cinquenta e sete reais e sessenta centavos).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, com área total construída de 140,00 m², situado na Avenida Antônio Carlos, nº 141, Bairro São Geraldo, Salinas/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Salinas/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 565/2025 (22059840).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 8419 / 2025

Processo SEI nº: 0059669-73.2025.8.13.0000
Processo SISUP nº: 179/2025
Número da Contratação Direta: 40/2025
Assunto: Inexigibilidade de Licitação
Embasamento Legal: artigo 74, inciso III, "f" e § 3º c/c artigo 6º, inciso XVIII, "f" ambos da Lei federal nº 14.133/2021.
Objeto: Prestação de serviços de docência referentes à disciplina Noções gerais sobre o Direito Animal e Oficina de Estudo de Caso: "Direitos Animais em Juízo: Desafios Processuais e Novas Perspectivas", no 14º Curso de Formação de Juízes de Direito Substitutos – CFI Turma 2, ação educacional promovida pela Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes – EJEF, na modalidade presencial.
Contratada: Monique Mosca Gonçalves.
Vigência: 30 (trinta) dias.
Valor total: R$1.020,00 (um mil e vinte reais), sendo R$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) pela prestação do serviço de docência e R$170,00 (cento e setenta reais) pelo encargo patronal devido pelo Tribunal na contratação de pessoa física.

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 de Monique Mosca Gonçalves para prestação de serviços de docência referentes à disciplina Noções gerais sobre o Direito Animal e Oficina de Estudo de Caso: "Direitos Animais em Juízo: Desafios Processuais e Novas Perspectivas", no 14º Curso de Formação de Juízes de Direito Substitutos – CFI Turma 2, ação educacional promovida pela Escola Judicial Desembargador Edésio Fernandes – EJEF, na modalidade presencial.

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 699/2025 (22265221).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 8421 / 2025

Processo SEI nº: 028594-16.2025.8.13.0000
Processo SIAD nº: 229/2025
Número da Contratação Direta: 41/2025
Assunto: Dispensa de Licitação
Embasamento Legal: art. 75, IX da Lei federal nº 14.133/2021.
Objeto: Prestação de serviços de modificação e melhoramento de rede de distribuição de energia elétrica, para suprir a demanda de energia necessária ao novo Fórum da Comarca de Caldas/MG.
Contratada: CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A.
Vigência: 180 (cento e oitenta) dias.
Valor total: R$ 18.779,28 (dezoito mil setecentos e setenta e nove reais e vinte e oito centavos).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a dispensa de licitação visando à contratação direta da CEMIG DISTRIBUIÇÃO S/A para prestação de serviços de modificação e melhoramento de rede de distribuição de energia elétrica, para suprir a demanda de energia necessária ao novo Fórum da Comarca de Caldas/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

Publicação DJe Contratação Direta 33/2025 (22466983) SEI 0285667-93.2024.8.13.0000 / pg. 22