TERMO DE REFERÊNCIA Nº 21456813 / 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 **São Lourenço/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 tipo sobrado de três níveis, sendo objeto desta contratação a loja composta do salão no pavimento térreo e o mezanino, com área construída de 182,54 m², localizado na Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de São Lourenço/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar 21432146.

1.2. DEFINIÇÃO:

Trata-se da necessidade de elaboração de novo contrato de locação, visto que o contrato por ora vigente (Ct. nº 124/2010), 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 21432146, na atual edificação do fórum de São Lourenço 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.

Neste contexto, conforme concluído no ETP 21432146, 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 Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, com área total de 182,54 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a ser formalizada por meio de um novo contrato de locação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de loja composta do salão no pavimento térreo e o mezanino, com área construída de 182,54 m², localizado na Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, Bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de São Lourenço/MG.

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

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

Conforme negociações junto aos locadores, tratadas nos documentos 21373393 e 21432143, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R$ 2.261,26 (dois mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), totalizando R$ 135.675,60 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da Sra. Carolina Moreira Vieira Carvalho, CPF nº. 000.313.756-26, em conta bancária abaixo não devendo constar esses dados no contrato:

Carolina Moreira Vieira Carvalho

Banco: 104 - Caixa

Agência: 2057

Conta: 20503-0

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

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

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 07/04/2025, considerando que até o dia 06/04/2025 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 124/2010.

Garantia: não há necessidade.

7. OBRIGAÇÕES DAS PARTES ENVOLVIDAS (LOCADORA 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 cujo índices cadastrais são nº. 11.03.321.001 e nº. 11.03.321.002.

• Pagamento da conta de água e esgoto.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

• Pagamento da conta de energia elétrica, vinculada ao imóvel;

• Reembolso da conta de água e esgoto;

• Pagamento do Seguro contra incêndio;

• Reembolso do IPTU do imóvel cujo índices cadastrais são nº. 11.03.321.001 e nº. 11.03.321.002.

Entendemos ser desnecessário anexarmos os comprovantes de contas de 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 laudo de vistoria anexo ao contrato nº 124/2010. Considerando que o TJMG encontra-se instalado nesse imóvel com todas a 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

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 21432146)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 21432146)".

CLÁUSULA TERCEIRA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2010 não será emitido novo laudo de vistoria inicial, devendo ser utilizado o laudo emitido nessa época, anexo ao contrato nº 124/2010.

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 124/2010.

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

CLÁUSULA SEXTA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2010, não haverá a emissão do Termo da Posse Direta do Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de 07/04/2025, 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 Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no período.

CLÁUSULA DÉCIMA: recomenda-se adequação do texto, a fim de evitar futura elaboração de

Termo Aditivo caso a Locadora altere a conta bancária, fazendo constar da seguinte forma, **"CLAUSULA 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 às LOCADORAS do valor correspondente ao custo total dos serviços necessários para o reestabelecimento das mesmas condições do imóvel constantes no relatório de vistoria inicial.".

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

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

a) Der causa à inexecução parcial do contrato;

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

c) Der causa à inexecução total do contrato;

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

e) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;

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

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

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

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

d.1. Moratória de até 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 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 07/04/2025.

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 13/01/2025, às 18:54, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Henrique Sacramento**, **Técnico(a) em Edificações**, em 14/01/2025, às 11:55, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos**, **Diretor(a) Executivo(a)**, em 14/01/2025, às 14:16, 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 14/01/2025, às 17:12, 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 15/01/2025, às 10:42, 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 **21456813** e o código CRC **C9A82E06**.

NOTA JURÍDICA Nº 23, DE 27 DE JANEIRO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO JUDICIAL DA COMARCA DE SÃO LOURENÇO/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, submetida ao exame desta Assessoria Jurídica pela GECOMP, por meio do Despacho de evento 21563054, acerca da locação por meio de inexigibilidade de licitação com fundamento no art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do imóvel de propriedade de Carolina Moreira Vieira Carvalho, CPF nº 000.313.756-26, e de Tiago Moreira Vieira, CPF nº 045.038.836-07, para atender à necessidade de permanência do Arquivo Judicial da Comarca de São Lourenço/MG, com aluguel mensal de R$2.261,26 (dois mil duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), e valor total de R$135.675,60 (cento e trinta e cinco mil seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses.

O imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 124/2010 (21166912), 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 (21373100);
· Ofício nº 66.408 - COGEP (21373393);
· Consulta SEPLAG (21374398);
· Manifestação locador - Resp. Ofício nº 66.408 (21432143);

· Laudo de Avaliação - 10/2024 (21432109);
· Estudo Técnico Preliminar - ETP (21432146);
· Orçamento estimado devolução de imóvel (21432937);
· Orçamento estimado sistema de alarme (21432949);
· Termo de Referência (21456813);
· Docs. Pessoais dos Locadores (21463708, 21463732, 21486601);
· Certidões dos Locadores (21463736, 21486552, 21605307, 21605938);
· Declaração de não nepotismo (21463760, 21486515);
· Certidão matrícula e IPTU do imóvel (21463748, 21463744);
· E-mail notificação locatários regularização de pendência com o fisco estadual (21464293);
· Comunicação Interna – COGEP - CI 1109 (21514975);
· Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (21514947);
· Orientação Administrativa nº 5/2018 (21493667);
· Portaria 3.519/PR/2016 (21493694);
· Promoção COGEP – Requerimento de permissão para processamento da contratação sem regularização do imóvel no registro imobiliário e com pendência fiscal dos locadores (21491343);
· Disponibilidade Orçamentária nº 177/2025 (21530877);
· Despacho GESUP (21540711);
· Decisão da Presidência nº 1.312/2025 – autorização para processamento da contratação sem regularização do imóvel junto ao registro imobiliário e com pendência fiscal dos locadores (21552131);
· Capa do Processo SIAD 22/2025 (21552035).

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 a instalação e funcionamento do arquivo judicial da Comarca de São Lourenço/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 da Avaliação do Imóvel cuja locação se pretende, realizada em outubro de 2024 (21432109).

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do item 3 do Estudo Técnico Preliminar (21432146) o seguinte:

> "Para a formalização de um novo contrato, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade, a COGEP propôs a manutenção do valor atualmente pago, que é de R$ 2.261,26 (dois mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), correspondendo a R$ 12,39/m², o qual foi aceito

pelos locadores. (vide documentos 21373393 e 21432143).
Para verificar se o valor supracitado está em conformidade com o mercado imobiliário e subsidiar a formalização do novo contrato, em outubro de 2024, o TJMG elaborou o laudo de avaliação 21432109. A partir desse laudo, constata-se que o valor mensal de R$ 2.261,26 é inferior ao valor mínimo apurado, que é de R$ 4.058,96, apresentando assim, vantajosidade ao TJMG."

Assim, diante do laudo técnico de avaliação apresentado (21432109), 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 20/12/2024 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (21374398), 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 São Lourenço/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização."*

Portanto, resta atendido tal requisito.

C) JUSTIFICATIVAS QUE DEMONSTREM A SINGULARIDADE DO IMÓVEL E VANTAGEM PARA A ADMINISTRAÇÃO

A análise da singularidade do imóvel, como regra geral, deve ser

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

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

No caso em apreço, a área demandante justificou nos itens 3 e 5.7 do Estudo Técnico Preliminar (21432146) 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 **São Lourenço**, principalmente em relação ao custo x benefício, foi o imóvel atualmente locado, situado na Rua Jayme Sotto Maior, nº. 452, Bairro Nossa Senhora de Fátima.
> A solução adotada, qual seja, manutenção da locação do imóvel situado na Rua Jayme Sotto Maior, nº. 452, Bairro Nossa Senhora de Fátima, 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 **São Lourenço/MG**, é imprescindível a manutenção da locação do imóvel situado na Rua Jayme Sotto Maior, nº 452, Bairro Nossa Senhora de Fátima, com área de 182,54 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses."

Portanto, restou demonstrado, a partir do Estudo Técnico Preliminar (21432146), 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 pessoas físicas.

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

A) INICIALIZAÇÃO DO PROCESSO.

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

No presente caso, conquanto não tenha sido apresentado referido documento, extrai-se do Despacho COGEP 21373100, 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, que trouxe os elementos mínimos exigidos pelo art. 18, § 1º da Lei federal nº 14.133, de 2021, dentre estes a justificativa da solução adotada; a conclusão de que o modelo selecionado para contratação está apto a satisfazer a necessidade administrativa; a análise da vantagem econômica da locação do imóvel, se comparada com a locação de imóvel diverso; além dos elementos necessários para caracterizar a singularidade do imóvel pretendido e a conclusão a área técnica, e assim, seguindo as diretrizes consignadas na legislação e no citado normativo da SEPLAG, evidenciou o problema a ser resolvido, apresentando a melhor solução possível para sua solução.

Apresentou ainda a COGEP o Termo de Referência, materializando o planejamento administrativo da contratação, justificando sua necessidade, bem como os elementos necessários à sua completa caracterização.

Dessa forma, considerando as especificidades da pretendida contratação, restam atendidos os requisitos do inciso I do art. 72 da Lei federal nº 14.133, de 2021, diante da juntada aos autos do Estudo Técnico Preliminar (21432146) e do Termo de Referência (21456813).

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 (21456813), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R$2.261,26 (dois mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), totalizando R$135.675,60 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses de contrato.

Resta, portanto, atendido tal requisito.

C) PARECER JURÍDICO E PARECERES TÉCNICOS.

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

D) DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

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

Nesse sentido, a demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido pelo TJMG, prevista no **inciso IV**, no valor de R$135.675,60 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos 21514947 (Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário) e 21530877 (Disponibilidade Orçamentária nº 177/2025).

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 Carolina Moreira Vieira Carvalho e Tiago Moreira Vieira, como: concordância quanto à continuidade da locação (21432143), CPF/identidade (21463708, 21463732), comprovante de endereço (21486601); e do imóvel, como: IPTU (21463744) e matrícula (21463748).

Registra-se quanto à observada ausência de averbação da construção do imóvel pretendido em locação junto ao registro imobiliário, que em decorrência da excepcionalidade da situação, o Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Presidência da DENGEP, apresentou por intermédio da Promoção de evento 21491343, nos termos adiante transcritos, requerimento ao Exmo. Sr. Presidente do TJMG, com vistas a concessão de permissão para o prosseguimento do processo de contratação, conforme previsto no art. 39, § 5º da Portaria nº 3.519/PR/2016 (21493694):

> "Como já é do vosso conhecimento, em virtude da revogação da 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, as novas locações deverão ser feitas atendendo ao estabelecido em referida Lei. Desta forma, se faz necessária a formalização de novo contrato de locação do imóvel situado na Rua Jayme Sotto Maior, nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, no Município de São Lourenço/MG, objeto do Ct. nº 124/2010, visando garantir o funcionamento do arquivo ali instalado desde o ano de 2010.
>
> Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 21432146, na atual edificação do Fórum de São Lourenço não há área remanescente para a instalação integral do acervo. Além disso, a transferência desse arquivo para outro imóvel a ser locado, acarretaria alto investimento para sua adaptação, como por exemplo, execução de *layout*, criação de pontos elétricos e lógicos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, mudança e devolução do imóvel atualmente utilizado, entre outros.
>
> Insta salientar que o assento imobiliário do imóvel se encontra irregular, uma vez que não consta averbado na Matrícula nº 22.105 a benfeitoria utilizada pelo TJMG, constando apenas um lote de terreno. Dessa forma, o registro do imóvel carece de atualizações, de endereço, benfeitorias, área e confrontações.
>
> Ao lado disso, informa-se que o locador, Sr. Tiago Moreira Vieira, se encontra irregular perante a Fazenda Estadual, conforme o documento 21491212. Contudo, informamos que ele foi devidamente notificado sobre o saneamento da irregularidade citada, conforme e-mail enviado (21464293) e estamos acompanhando para a devida regularização.
>
> Noutro ponto, destaca-se que o bem em epigrafe vem sendo utilizado pelo TJMG para funcionamento de arquivo desde 2010 e conforme apresentado no ETP 21432146, a mudança de local demandaria um custo elevado bem como demandaria prazo significativo para licitar um novo imóvel. Nesse viés, tendo em vista que não temos tempo hábil para aguardar as providências de regularização por parte do locador e considerando que se trata de imóvel imprescindível para o

> Foro da Comarca de São Lourenço, necessitamos que seja dado prosseguimento no processo de formalização do novo contrato, pois essa condição revela-se a providência menos onerosa ao interesse público e sem prejuízo a continuidade da prestação jurisdicional na Comarca.
> Deste modo, levamos ao conhecimento e apreciação de V. Exa. e solicitamos o encaminhamento ao Excelentíssimo Sr. Presidente do TJMG para que seja concedida a permissão para prosseguimento do processo de formalização de novo contrato, sem a regularização do assento imobiliário do bem, conforme previsto no Art. 39, §5º da Portaria 3.519/2016 (21493667) e sem a comprovação de regularidade fiscal, em analogia ao enunciado na Orientação Administrativa nº 05/2024 (21493667), que trata da dispensa da comprovação de regularidade fiscal na celebração de contrato ou no pagamento de serviços já prestados, no caso de empresas que detenham o monopólio de serviço público, se de acordo."

A seu turno, por meio do Decisão nº 1.312/2025 (21552131), o Exmo. Sr. Presidente do TJMG, Desembargador Luiz Carlos de Azevedo Corrêa Júnior, autorizou o prosseguimento da instrução processual e formalização de novo contrato, nos termos requeridos pela DENGEP. Desta forma, conquanto não tenha sido regularizada a situação fática do imóvel junto ao registro imobiliário, resta equacionada a questão, diante da autorização concedida, não havendo óbice para que se concretize a locação.

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 se encontram nos eventos 21463736, 21486552, 21605307, 21605938.

Impõe-se registrar que foi regularizada por parte do pretenso locador, Tiago Moreira Vieira, a pendência relativa à regularidade fiscal junto ao Estado de Minas Gerais, conforme certidão que acostamos ao evento 21605938, sendo que as Certidões Negativas de Débitos Municipais acostadas aos eventos 21486552 – pág. 5, e 21463736, pág. 7, referem-se a imóvel e não às pessoas de Tiago Moreira Vieira e Carolina Moreira Vieira de Carvalho.

Desta forma, acostamos ao evento 21605307, a Certidão Negativa de Débitos Municipais de Itajubá/MG, município de residência da pretensa locadora Carolina Moreira Vieira de Carvalho conforme noticia o documento de evento 21486601, não estando disponível para emissão eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Municipais de Tiago Moreira Vieira junto ao sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de São Lourenço/MG.

Não obstante, há expressa autorização consignada na Decisão nº 1.312/2025 (21552131) do Exmo. Sr. Presidente do TJMG, para prosseguimento da contratação sem comprovação da regularidade fiscal do referido locador.

Anota-se ainda que, em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo

2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, foram apresentadas as Declarações de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo (21463760, 21486515).

Assim, ante a dispensa de apresentação da documentação de regularização do imóvel nos termos da mencionada Decisão nº 1.312/2025, e presentes os demais requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, os futuros locadores se encontram aptos para esta contratação, nos termos do **inciso V**, do art. 72, da Lei federal nº 14.133, de 2021, o que deve ser ratificado por ocasião da contratação, nos termos do § 4º do art. 91 da citada Lei, *verbis*:

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

F) RAZÃO DA ESCOLHA DA CONTRATADA.

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

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

No caso em comento, a razão da escolha da contratada repousa na justificativa estampada no item 2 do Estudo Técnico Preliminar (21432146) que replicamos adiante;

> "**2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO**
> (...)
> 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 imóvel utilizado possui 182,54 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 7.700 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ contida no documento 21437830. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R$

2.261,26 (dois mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), representando R$ 12,39/m².
Ainda de acordo com a informação da GEARQ (21437830) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 08 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 08 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, equipamentos de segurança, entre outros, estimado em R$ 8.000,00, conforme apurado pela GEMAP em imóvel análogo (21432949). Outro valor a ser considerado, são os custos para a devolução do imóvel atualmente ocupado de modo a restituí-lo nas mesmas condições da época da locação, os quais são estimados em aproximadamente R$ 5.870,00, 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/m², conforme consta na planilha 21432937. 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 38 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).
(...)
Ato contínuo, registra-se que está incluída no Plano de Obras do TJMG, aprovado para o período de 2025-2030, a construção do novo fórum dessa comarca, com previsão para conclusão em dezembro/2029.
Após concluída, o acervo que encontra-se no imóvel locado deverá ser integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra. Considerando que essa obra não iniciou e considerando também as possíveis intercorrências durante sua execução, a locação do imóvel para a permanência do acervo judicial deverá ser realizada pelo período de 60 (sessenta) meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato.
Ademais, conforme pesquisa realizada por meio da *internet*, não foram encontrados anúncios de imóveis para locação na região central de São Lourenço, com melhores características à instalação do arquivo.
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 a boa proximidade do imóvel atualmente locado com a edificação do fórum, 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 investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, que na possibilidade de transferência de imóvel, os custos desta transferência somados ao valor do novo aluguel serão significativamente superiores ao valor pago atualmente, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Jayme Sotto Maior, nº. 452, Bairro Nossa Senhora de

Fátima, em São Lourenço/MG, com área total 182,54 m².”

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 (21432109), 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 (21432146) o seguinte:

> “**3. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA**
> **(...)**
> Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei Para a formalização de um novo contrato, conforme estabelecido pela Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade, a COGEP propôs a manutenção do valor atualmente pago, que é de R$ 2.261,26 (dois mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), correspondendo a R$ 12,39/m², o qual foi aceito pelos locadores. (vide documentos 21373393 e 21432143).
> Para verificar se o valor supracitado está em conformidade com o mercado imobiliário e subsidiar a formalização do novo contrato, em outubro de 2024, o TJMG elaborou o laudo de avaliação 21432109. A partir desse laudo, constata-se que o valor mensal de R$ 2.261,26 é inferior ao valor mínimo apurado, que é de R$ 4.058,96, apresentando assim, vantajosidade ao TJMG.
> Assim, conclui-se que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Jayme Sotto Maior, nº. 452, Bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, com área total de 182,54 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses, no valor mensal de R$ 2.261,26.”

E do item 4 do Termo de Referência (21456813):

> “**4. VALOR DA CONTRATAÇÃO E DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E FINANCEIRA PARA A DESPESA**
> Conforme negociações junto aos locadores, tratadas nos documentos 21373393 e 21432143, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R$ 2.261,26 (dois mil, duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), totalizando R$ 135.675,60 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses.”

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

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

H) APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE.

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

I) PUBLICIDADE.

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

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

III. OUTRO REQUISITO.

A) VIGÊNCIA.

Quanto ao prazo, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação por 60 (sessenta) meses, com o início da vigência em **07/04/2025**, prazo este que se mostra adequado, diante das justificativas e informações apontadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar (21432146), *verbis*:

> **“2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO**
> (...)
> Ato contínuo, registra-se que está incluída no Plano de Obras do TJMG, aprovado para o período de 2025-2030, a construção do novo fórum dessa comarca, com

previsão para conclusão em dezembro/2029.
Após concluída, o acervo que encontra-se no imóvel locado deverá ser integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra. Considerando que essa obra não iniciou e considerando também as possíveis intercorrências durante sua execução, a locação do imóvel para a permanência do acervo judicial deverá ser realizada pelo período de 60 (sessenta) meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato."

E também nos itens 6 e 11 do Termo de Referência (21456813), *verbis*:

"6. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO (MÉTODOS, ESTRATÉGIAS E PRAZOS DE EXECUÇÃO E GARANTIA);
(...)
"Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 07/04/2025, considerando que até o dia 06/04/2025 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 124/2010.
(...)
11. VIGÊNCIA DO CONTRATO
Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 07/04/2025.
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."

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 tipo sobrado de três níveis, sendo objeto desta contratação a loja composta do salão no pavimento térreo e o mezanino, com área construída de 182,54 m², localizado na Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, São Lourenço/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de São Lourenço/MG, com aluguel mensal de R$ 2.261,26 (dois mil duzentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), totalizando R$ 135.675,60 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e sessenta centavos) para o período de 60 (sessenta) meses de contrato, com vigência a partir de 07 de abril de 2025, tendo como proprietários Carolina Moreira Vieira Carvalho e Tiago Moreira Vieira.

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

Este é o Parecer que submetemos à elevada e criteriosa consideração

de Vossa Senhoria.

Mário Marcos Godoy Júnior
Técnico Judiciário - ASCONT

Kelly Soares de Matos Silva
Assessora Jurídica - ASCONT

Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva**, **Assessor(a) Jurídico(a)**, em 09/02/2025, às 23:36, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

Documento assinado eletronicamente por **Mario Marcos Godoy Junior**, **Técnico(a) Judiciário(a)**, em 10/02/2025, às 09:01, 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 **21609865** e o código CRC **B57EC0BB**.

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 3408 / 2025

Processo SEI nº: 0284954-21.2024.8.13.0000

Processo SIAD nº: 22/2025

Número da Contratação Direta: 15/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel comercial, com área construída de 182,54 m², localizado na Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de São Lourenço/MG.

Locadores: Carolina Moreira Vieira Carvalho e Tiago Moreira Vieira.

Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 07/04/2025.

Valor total: R$135.675,60 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco 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 construída de 182,54 m², localizado na Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de São Lourenço/MG, tendo como proprietários Carolina Moreira Vieira Carvalho e Tiago Moreira Vieira.

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 177/2025 (21530877).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante**, **Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 14/02/2025, às 19:02, 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 **21757192** e o código CRC **FD8B111E**.

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 0010/2025 (21243323).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 3978 / 2025

Processo SEI nº: 0226971-64.2024.8.13.0000
Processo SIAD nº: 817/2024
Número da Contratação Direta: 12/2025
Assunto: Inexigibilidade de Licitação
Embasamento Legal: art. 74, I da Lei federal nº 14.133/2021.
Objeto: Contratação de pessoa jurídica para prestação de serviços de veiculação, em mídia externa, de anúncio publicitário, com o objetivo de conferir grande visibilidade aos temas relacionados à infância e juventude, nos meses de março, maio e junho de 2025, como 1° infância, abuso infantil, adoção e 15 anos da COINJ, nos ônibus que circulam na região metropolitana de Belo Horizonte e cidades do interior mineiro.
Contratado: TOTAL MÍDIA BUS LTDA.
Prazo de vigência: 10 (dez) meses, a contar da publicação.
Valor total: R$31.500,00 (trinta e um mil e quinhentos reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à contratação direta da TOTAL MÍDIA BUS LTDA., para prestação de serviços de veiculação, em mídia externa, de anúncio publicitário, com o objetivo de conferir grande visibilidade aos temas relacionados à infância e juventude, nos meses de março, maio e junho de 2025, como 1° infância, abuso infantil, adoção e 15 anos da COINJ, nos ônibus que circulam na região metropolitana de Belo Horizonte e cidades do interior mineiro.

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 80/2025 (21337716).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência – DIRSEP

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 3408 / 2025

Processo SEI nº: 0284954-21.2024.8.13.0000
Processo SIAD nº: 22/2025
Número da Contratação Direta: 15/2025
Assunto: Inexigibilidade de Licitação
Embasamento Legal: artigo 74, V da Lei federal nº 14.133/2021.
Objeto: Locação do imóvel comercial, com área construída de 182,54 m², localizado na Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de São Lourenço/MG.
Locadores: Carolina Moreira Vieira Carvalho e Tiago Moreira Vieira.
Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 07/04/2025.
Valor total: R$135.675,60 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco 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 construída de 182,54 m², localizado na Rua Jayme Sotto Maior nº. 452, bairro Nossa Senhora de Fátima, em São Lourenço/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de São Lourenço/MG, tendo como proprietários Carolina Moreira Vieira Carvalho e Tiago Moreira Vieira.

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 177/2025 (21530877).

Publicação DJe Contratação Direta 15/2025 (21845258) SEI 0284954-21.2024.8.13.0000 / pg. 27

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 3612 / 2025

Processo SEI nº: 0253517-59.2024.8.13.0000
Processo SIAD nº: 64/2025
Número da Contratação Direta: 19/2025.
Assunto: Inexigibilidade de Licitação
Embasamento Legal: art. 74, I da Lei federal nº 14.133/2021.
Objeto: Prestação de serviços de fornecimento e transmissão de energia elétrica em média tensão para todas as instalações do Fórum da Comarca de Governador Valadares/MG.
Contratada: CEMIG Distribuição S/A.
Prazo de Vigência: indeterminado.
Valor total: R$ 965.388,72 (novecentos e sessenta e cinco mil trezentos e oitenta e oito reais e setenta e dois 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 a prestação de serviços de fornecimento e transmissão de energia elétrica em média tensão para todas as instalações do Fórum da Comarca de Governador Valadares/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 295/2025 (21677578).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência – DIRSEP

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 3974 / 2025
(*) Republicação

Processo SEI nº: 0285040-89.2024.8.13.0000
Processo SIAD nº: 68/2024
Número da Contratação Direta: 20/2025
Assunto: Inexigibilidade de Licitação
Embasamento Legal: artigo 74, V da Lei federal nº 14.133/2021.
Objeto: Locação do imóvel, com área total de 318,00 m², localizado na Rua Altino Corrêa Viana, nº 557, Bairro Patafufo Jardim Beatriz, em Pará de Minas/MG para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Pará de Minas/MG.
Locador: Massar Yoshimura
Vigência: 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de 10/04/2025.
Valor total: R$ 133.200,00 (cento e trinta e três mil e duzentos 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, com área total de 318,00 m², localizado na Rua Altino Corrêa Viana, nº 557, Bairro Patafufo Jardim Beatriz, em Pará de Minas/MG para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Pará de Minas/MG, tendo como proprietário o Sr. Massar Yoshimura.
.
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 314/2025 (21719566).

Publique-se.
(*) Republicado para correção do número do Processo SIAD.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 3988 / 2025

Processo SEI nº: 0275252-51.2024.8.13.0000
Processo SISUP nº: 28/2025
Número da Contratação Direta: 22/2025
Assunto: Inexigibilidade de Licitação

Publicação DJe Contratação Direta 15/2025 (21845258) SEI 0284954-21.2024.8.13.0000 / pg. 28