



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Avenida Contorno, Nº 629 - Bairro Floresta - CEP 30110-911 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: SL

TERMO DE REFERÊNCIA Nº 23988901 / 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 destinado à instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal do Fórum da Comarca de **Juiz de Fora/MG**. Foi elaborado conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 e observando todos os princípios que regem a Administração Pública.

Assim, apresentamos neste Termo de Referência a viabilidade técnica da contratação, os custos, premissas e prazos. Indicamos, ainda, todos os elementos necessários para o plano de contratação, gestão e fiscalização do serviço até o término da vigência contratual.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO:

Locação de imóvel comercial, constituído pelo 2º e 3º pavimentos do imóvel, com área locável de 2.342,00 m², situado em Juiz de Fora/MG, na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, para a permanência e ao funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar 23988427.

1.2. DEFINIÇÃO:

Trata-se da necessidade de elaboração de novo contrato de locação, visto que o contrato por ora vigente (Ct. nº 052/2011), 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 23988427 na atual edificação do fórum de Juiz de Fora/MG não há área remanescente para a instalação de todos esses setores e a transferência destes setores da Comarca de **Juiz de Fora/MG** para outro imóvel a ser locado, acarretará alto investimento para adaptação desse outro imóvel (execução de *layout*, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo

para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

Ademais, a permanência desses setores 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 23988427, a única e melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, com área total de 2.342,00 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a ser formalizada por meio de um novo contrato de locação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de imóvel comercial, constituído pelo 2º e 3º pavimentos do imóvel, com área locável de 2.342,00 m², situado em Juiz de Fora/MG, na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG.

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

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

Conforme negociações junto ao locador, tratadas nos documentos 23847283 e 23985253, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), totalizando R\$ 1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da J.C. PARTICIPACAO E EMPREENDIMENTO LTDA, em conta bancária abaixo, não devendo constar esses dados no contrato:

J.C. PARTICIPACAO E EMPREENDIMENTO LTDA

CNPJ 19.769.256/0001-96

Banco: 001 – Banco do Brasil S.A.

Ag: 24 / DV: 8

Conta: 208252-7

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

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

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 01/03/2026, considerando que até o dia 28/02/2025 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 052/2011.

Prazo de locação necessário para a conclusão do novo prédio do Fórum da Comarca, o qual após concluído, receberá integralmente todos os setores forenses.

Garantia: não há necessidade.

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

DA LOCADORA

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

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

• Pagamento do IPTU;

• Pagamento da conta de água e esgoto;

DO LOCATÁRIO (TJMG)

- Pagamento da conta de energia elétrica;
- Reembolso de 45% (quarenta e cinco por cento) do valor relativo à tarifa de água, despesa cujo valor estimado observa a devida suficiência nas dotações específicas ;
- Pagamento do Seguro contra incêndio;
- Reembolso do IPTU do imóvel locado, inclusive taxa de coleta de resíduos e taxa de fiscalização de aparelhos de transporte, se houver;

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 052/2011. Considerando que o TJMG encontra-se instalado nesse imóvel com todas as adequações realizadas, não será emitido novo laudo de vistoria inicial.

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

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. Gestão e fiscalização do contrato

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

8.2. Gestor do contrato

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

8.3. Unidade fiscalizadora

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

9. ESPECIFICIDADES DO CONTRATO

Considerando as especificidades desse contrato, deverão ser alteradas as cláusulas abaixo, constantes na nova minuta padrão de locação (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 21462565)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 23988427)".

CLÁUSULA TERCEIRA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2011 não será emitido novo laudo de vistoria inicial, devendo ser utilizado o laudo emitido à época, anexo ao contrato nº 052/2011.

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 052/2011.

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

CLÁUSULA SEXTA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2011, 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 01/03/2026, 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, "**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 PRIMEIRA:

Retirar o item " 11.2.4. Manter o AVCB ou CLCB vigente durante todo o período de locação do imóvel".

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

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

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

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

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- e) Praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- f) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º. da Lei federal nº. 12.846/2013."

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

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

d.1. Moratória de 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?sessionId=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 01/03/2026.

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 29/08/2025, às 14:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 29/08/2025, às 15:14, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 29/08/2025, às 15:35, 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 02/09/2025, às 08:43, 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 02/09/2025, às 11:38, 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 **23988901** e o código CRC **3F33F563**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Gonçalves Dias, Nº 1260 - Bairro Funcionários - CEP 30140-096 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 3

NOTA JURÍDICA Nº 408, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A PERMANÊNCIA E FUNCIONAMENTO DAS VARAS JUDICIAIS E DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL E CRIMINAL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA/MG. ART. 74, V DA LEI FEDERAL Nº 14.133/21. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. POSSIBILIDADE.

À DIRSEP

Senhor Diretor-Executivo

1. RELATÓRIO.

Trata-se de controle prévio de legalidade mediante análise jurídica, de demanda formulada pela DENGEP/COGEP, submetida ao exame desta Assessoria Jurídica pela GECOMP, por meio do Despacho de evento 24468901, 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 J.C. PARTICIPAÇÃO E EMPREENDIMENTO LTDA., constituído pelos 2º e 3º pavimentos, com área locável de 2.342,00 m², situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, para a permanência e funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG, com aluguel mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais), totalizando R\$1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar 23988427 e no Termo de Referência 23988901.

Registra-se que o imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do Contrato nº 052/2011 (3002759), 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.

Além dos citados, destacam-se ainda da instrução processual os seguintes documentos:

- Comunicação Interna COGEP (23721063);
- Despacho COFINS (23821960);
- Consulta SEPLAG (23847248);
- Ofício nº 47707 COGEP (23847283);
- E-mail - Resposta do Locador manifestando interesse de formalização do novo contrato (23985253);

- Orçamento estimado devolução de imóvel (23988545);
- Laudo de Avaliação 10/2022 (23988735);
- Matrícula do imóvel (24202080);
- Documentos locadora e representante (24202110, 24202138, 24202152);
- Guias de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) (24202119);
- Declaração não emprego de menor (24202166);
- Declaração não existência de nepotismo (24202177);
- Comunicação Interna - CI 23620 (24361789);
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (24361778);
- Disponibilidade Orçamentária nº 2135/2025 (24427298);
- Certidões dos locadores (24459700);
- Despacho GESUP (24444561);
- Capa do Processo SIAD 825/2025 (24459751);
- Manifestação ASCONT (24486267);
- Portaria 3.519/PR/2016 (24541035);
- Promoção COGEP - Requerimento de permissão para prosseguimento do processo de contratação sem a regularização do imóvel no registro imobiliário (24540623);
- Decisão 25926 Presidência - Autorização da Presidência para o processamento da contratação sem a regularização do imóvel no registro imobiliário (24580153);
- Manifestação COGEP - (24600660);
- CRC (24631510);
- Certidões atualizadas (24730993).

É este, em síntese, o relatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO.

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

Segundo entendimento do TCU nos Acórdãos nos 186/2010 e 492/21, ambos do Plenário:

“O parecer da assessoria jurídica constitui um controle sob o prisma da legalidade, isto é, a opinião emitida atesta que o procedimento respeitou todas as exigências legais. O parecerista jurídico não tem competência para imiscuir-se nas questões eminentemente técnicas do edital.”

Nada obstante, recomenda-se que a área responsável atente sempre para o

princípio da impessoalidade, que deve nortear as compras e contratações realizadas pela Administração Pública, ainda com mais rigidez em se tratando de contratação direta, exceção à regra da licitação.

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

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

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”

Portanto, a licitação pública pode ser definida como o meio pela qual a Administração Pública contrata, garantindo o cumprimento dos princípios constitucionais da legalidade, isonomia, moralidade, impessoalidade, dentre outros, buscando, ainda, a seleção da proposta mais vantajosa, nos termos do art. 11 da Lei federal nº 14.133, de 2021, *in verbis*:

“Art. 11. O processo licitatório tem por objetivos:

I - assegurar a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, inclusive no que se refere ao ciclo de vida do objeto;

II - assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição;

III - evitar contratações com sobrepreço ou com preços manifestamente inexequíveis e superfaturamento na execução dos contratos;

IV - incentivar a inovação e o desenvolvimento nacional sustentável.”

A seu turno, Justen Filho leciona que:

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

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 art. 74, da Lei federal nº 14.133, de 2021 estabelece os 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 constituído pelo 2º e 3º pavimentos, com área locável de 2.342,00 m², situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, destinado a permanência e funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG, que possui características específicas, e, consoante informações colacionadas ao processo, afigura-se ideal e vantajoso às necessidades da Administração, devendo assim ser aferido o cumprimento dos demais requisitos.

I. REQUISITOS DO § 5º DO ART. 74 DA LEI 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, se extrai das informações consignadas nos autos que o valor mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais) negociado para a locação se encontra abaixo inclusive do valor mínimo de R\$26.113,30 (vinte e seis mil cento e treze reais e trinta centavos), indicado no laudo de avaliação de evento 23988735, conforme detalhado no item 3 do Estudo Técnico Preliminar 23988427:

“Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, o proprietário desse imóvel solicitou aumento do valor atualmente pago, passando de R\$ 19.856,24 para R\$ 23.000,00. Após negociações com o proprietário, ficou acordado que o valor pago será de R\$ 22.000,00 o qual foi aceito pelo proprietário, vide documento (23985253).

Em comparação com o laudo emitido em outubro/2022 (23988735), verifica-se que o valor supradito (R\$ 22.000,00 - R\$ 9,39/m²) está abaixo do valor mínimo que corresponde a R\$ 26.113,30 - R\$ 11,15/m².

Considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário desde a emissão do laudo de avaliação, entendemos que, para a formalização do novo contrato, o valor de R\$

22.000,00 mensais, ainda apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo dos custos praticados no local.

Ressalta-se que para a formalização do novo contrato, o laudo emitido em outubro/2022 (23988735) poderá ser utilizado, visto que, como de praxe, os laudos de avaliações são válidos por 5 anos.

Assim, diante do laudo de avaliação apresentado (23988735), devidamente validado pela área gestora, resta cumprido o requisito em comento.

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

Requisito imprescindível à esta contratação, é que seja feita 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 presente caso, em atendimento ao inciso II do §5º do art. 74 da Lei federal nº 14.133, de 2021, consta dos autos a consulta realizada em 13/06/2025 por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (23847248), quanto a disponibilidade de imóvel que pudesse atender à necessidade do TJMG, obtendo-se a seguinte resposta: *“Ao consultar arquivos documentais desta Unidade e aos dados imobiliários do Módulo de Imóveis do SIAD, informamos que não foram localizados imóveis pertencentes ao Estado de Minas Gerais, no município de Juiz de Fora/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização.”*

Portanto, diante da manifestação da SEPLAG atestando a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis na Comarca de Ibirité/MG, 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 no Estudo Técnico Preliminar (23988427) a singularidade do imóvel, demonstrando, de forma inequívoca, que a manutenção da locação do imóvel já ocupado é a solução mais vantajosa para a Administração. Vejamos:

“Considerando que na atual edificação do Fórum de **Juiz de Fora** não há área disponível para a instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal do Fórum da Comarca de

Juiz de Fora/MG, desde 2011, o TJMG loca o imóvel situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, para este fim, por meio do contrato nº 052/2011, **vigente até 28/02/2026**.

Essa locação, bem como as renovações desse contrato foram realizadas por dispensa de licitação em conformidade com a Lei 8.666/1993, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública. À época dessa locação, foram prospectados os imóveis disponíveis na região, e constatou-se que, dentre os vistoriados, o que melhor atenderia às necessidades do TJMG é o imóvel atualmente utilizado.

(...)

Considerando ainda que, desde então, não há área remanescente na edificação do atual fórum para a instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal, tampouco área para a reestruturação dos setores de forma a possibilitar alterações de *layout*, tona-se necessária a manutenção do imóvel por ora locado, ou se comprovada a vantajosidade, a locação de outro imóvel com melhores características.

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, climatização, instalação de divisórias, 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.

(...)

Na devolução do imóvel, o TJMG deverá executar todas as intervenções necessárias de modo a restituir às condições iniciais da época da locação. Com base nas devoluções realizadas desde 2022, dos imóveis locados para a mesma finalidade (setores do fórum), o valor médio do ressarcimento é de R\$ 68,78/m², conforme consta na planilha 23988545. Assim, considerando que o imóvel por ora locado possui 2.342,00 m², estima-se que na sua devolução, o valor do ressarcimento será de aproximadamente R\$ 161.082,76. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

Registra-se também que, considerando o volume das intervenções para adaptação de outro imóvel (execução de *layout*, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), estima-se que a efetiva transferência ocorrerá em aproximadamente 6 (seis) meses, não sendo contabilizado nesta estimativa, o prazo para licitação e elaboração do contrato de locação.

(...)

Ao lado disso, registra-se que está em construção a nova edificação do Fórum da Comarca de Juiz de Fora, a qual contratualmente está prevista para conclusão em julho/2021. Todavia, conforme informado pela Gerência de Obras - GEOB/TJMG (23821960), o novo término da construção, considerando a celebração de um Termo de Compromisso entre o Consórcio JF e o TJMG, o prazo foi prorrogado até junho/2026.

Após concluída, a instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal dessa comarca que encontra-se no imóvel locado, será integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra.

Por não ser possível garantir o prazo para a conclusão da construção do novo fórum, sugere-se que a locação de imóvel para abrigar esses setores seja formalizada por 60 (sessenta) meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato.

Neste contexto, considerando que a instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal do Fórum da Comarca de **Juiz de Fora** já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará alto investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a complexidade de transferência de todos os setores e, considerando ainda a que a permanência desses setores será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG."

Portanto, restou demonstrado, a partir do Estudo Técnico Preliminar 23988427, que o imóvel em referência é o mais apropriado para a finalidade pretendida pela Administração, considerando a continuidade da prestação de serviço, as condições especiais do imóvel já adaptado e a vantajosidade para o TJMG nesta locação para atendimento à premente necessidade da Comarca de Juiz de Fora/MG.

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, o planejamento da contratação perpassou pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar (23988427), 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, caracterizando 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 o recurso mais adequado para sua solução.

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, (...)”

Sem 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, 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, à luz das especificidades da demanda administrativa e do detalhamento da necessidade e das potenciais soluções, se de fato resta configurada a inviabilidade de competição no caso concreto, ou se será o caso de licitar.

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.

Assim, a COGEP apresentou também 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 (23988427) e do Termo de Referência (23988901).

B) ESTIMATIVA DE DESPESA.

A estimativa de despesa prevista no **inciso II** do referido artigo encontra-se detalhada no item 4 do Termo de Referência (23837241), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais), totalizando R\$1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

Resta, portanto, atendido tal requisito.

C) PARECER JURÍDICO E PARECERES TÉCNICOS.

O **inciso III** exige que a instrução processual seja acompanhada do parecer jurídico e dos pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos. No que tange a este inciso, o artigo 53 da Lei federal nº 14.133, de 2021 torna obrigatória a realização de parecer jurídico para as contratações públicas, logo ao final da fase preparatória.

Em relação às contratações diretas, há a previsão expressa da análise jurídica no artigo 53, §4º, o que se encontra atendido, com o documento decorrente da presente análise.

D) DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

No que concerne à demonstração da compatibilidade com o Planejamento Orçamentário, faz-se necessária a apresentação de comprovação de que a despesa possui

adequação com o Plano Plurianual, de Ação Governamental e Lei Orçamentária Anual.

Nesse sentido, a demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido pelo TJMG, prevista no inciso IV, no valor total de R\$1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (24361778) e Disponibilidade Orçamentária nº 2.135/2025 (24427298).

E) COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.

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

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

No caso em análise, foram carreados ao processo os seguintes documentos: E-mail - Resposta do Locador manifestando interesse de formalização do novo contrato (23985253), documentos da locadora e de sua representante (24202138, 24202152, 24202110), Declaração de Não Nepotismo (24202177), Guia de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) (24202119), e cópia da matrícula do imóvel (24202080).

Quanto à comprovação das regularidades fiscais (federal, estadual e municipal) e trabalhista, verifica-se que a pretensa contratada se encontra regular com suas obrigações, conforme se depreende dos dados constantes do CRC acostado ao evento 24631510, onde se observa estarem vigentes todas as certidões, encontrando-se no evento 24459700, a Certidão Consolidada do TCU de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição para participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública. Registre-se que as mencionadas certidões foram devidamente atualizadas (24730993).

Acrescenta-se que, em cumprimento ao disposto no inciso V do artigo 2º da Resolução nº 07/2005 do Conselho Nacional de Justiça, a pretensa locadora apresentou a Declaração de Não Enquadramento às Hipóteses de Nepotismo (24202177), e atendendo ao que dispõe o inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal; no art. 68, VI da Lei federal nº 14.133, de 2021, apresentou a declaração de não emprego de menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e que não emprega menores de dezois anos, restando comprovado que os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, estando, portanto, apto para esta contratação, nos termos do **inciso V**, do art. 72, da Lei federal nº 14.133, de 2021, o que deve ser ratificado por ocasião da contratação, nos termos do § 4º do art. 91 da citada Lei, *verbis*:

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

No que se refere à observada ausência de regularização do imóvel no registro imobiliário, em decorrência da excepcionalidade da situação, o Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Presidência da DENGEP, acolheu a Promoção de evento 24540623 da DENGEP/COGEP, nos termos adiante transcritos, direcionando-a ao Exmo. Senhor 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 (24541035):

“Insta salientar que o assento imobiliário do imóvel se encontra irregular, uma vez que não contempla o registro da instituição de condomínio, indispensável à individualização e detalhamento das características e fração ideal do terreno. Sendo assim, o mesmo carece de atualizações. Noutro giro, destaca-se que o bem em epigrafe vem sendo utilizado pelo TJMG desde 2011 e conforme apresentado no ETP 23988427, 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 Juiz de Fora, necessitamos que seja dado prosseguimento no processo de formalização do novo contrato, pois nessas condições revela-se a providência menos onerosa ao interesse público e sem prejuízo a continuidade da prestação jurisdicional que ocorre no mesmo local a 14 anos.

Deste modo, levamos a questão à 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 (24541035), se de acordo.”

A seu turno, por meio da Decisão nº 25.926/2025 Presidência (24580153), o Exmo. Senhor Presidente do TJMG autorizou o prosseguimento da instrução processual e formalização de novo contrato, nos seguintes termos:

“Nesse contexto, considerando a situação fática acima descrita, por meio da Promoção 24540623, solicita o MM. Juiz Auxiliar da Presidência e Coordenador da DENGEP, **Dr. Luís Fernando de Oliveira Benfatti**, a dispensa da documentação de regularidade imobiliária, à luz do disciplinamento contido no art. 39, §5º, da Portaria 3.519/2016 (24541035).

À luz da irretocável fundamentação encartada na sobredita Promoção, autorizo, excepcionalmente, o prosseguimento da instrução processual e a celebração do novo contrato.

Cumpra-se, na forma das determinações contidas no normativo suprarreferido.”

Desta forma, conquanto não tenha sido regularizada a situação fática do imóvel junto ao registro imobiliário, restou equacionada a questão, diante da autorização concedida, inexistindo óbice quanto a esse fato para que se concretize a locação.

Assim, ante a dispensa de apresentação da documentação de regularização do imóvel nos termos da mencionada Decisão da Presidência (24580153), e presentes os demais requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias, 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*:

“§ 4º. 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 dos contratados repousa na

justificativa estampada no item 2 e no subitem 5.7 do Estudo Técnico Preliminar (23834784) que replicamos adiante:

"2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

(...)

Neste contexto, considerando que a instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal do Fórum da Comarca de **Juiz de Fora** já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará alto investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a complexidade de transferência de todos os setores e, considerando ainda a que a permanência desses setores será até a conclusão do novo fórum, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG.

(...)

5.7. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Os estudos preliminares aqui descritos evidenciaram que a contratação da solução apontada, mostra-se a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a continuidade da prestação dos serviços de forma imediata.

Portanto, para a continuidade da instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal do Fórum da Comarca de **Juiz de Fora**, torna-se necessário a manutenção da locação do imóvel situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG."

Portanto, considera-se 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 quanto às suas condições e seu valor de mercado. Outrossim, cumpre registrar que o presente processo se encontra instruído com o Laudo de Avaliação 10/2022 (23988735), de modo a comprovar a adequação do valor de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais) mensais, aos praticados no âmbito do município de Juiz de Fora/MG, em atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, valemo-nos mais uma vez, no item 3 do Estudo Técnico Preliminar 23988427, que novamente replicamos a seguir:

"3. JUSTIFICATIVA DA SOLUÇÃO ADOTADA

(...)

Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, o proprietário desse imóvel solicitou aumento do valor atualmente pago, passando de R\$ 19.856,24 para R\$ 23.000,00. Após negociações com o proprietário, ficou acordado que o valor pago será de R\$ 22.000,00 o qual foi aceito pelo proprietário, vide documento (23985253).

Em comparação com o laudo emitido em outubro/2022 (23988735), verifica-se que o valor supradito (R\$ 22.000,00 - R\$ 9,39/m²) está abaixo do valor mínimo que corresponde a R\$ 26.113,30 - R\$ 11,15/m².

Considerando que não houve grandes variações no mercado imobiliário desde a emissão do laudo de avaliação, entendemos que, para a formalização do novo contrato, o valor de R\$ 22.000,00 mensais, ainda apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo dos custos praticados no local.

Ressalta-se que para a formalização do novo contrato, o laudo emitido em outubro/2022 (23988735) poderá ser utilizado, visto que, como de praxe, os laudos de avaliações são válidos por 5 anos."

E do que consta no item 4 do Termo de Referência (23988901):

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

Conforme negociações junto ao locador, tratadas nos documentos 23847283 e 23985253, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), totalizando R\$ 1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses."

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

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 01/03/2026, considerando que até 28/02/2026 o TJMG utilizará o imóvel por meio do Contrato nº 052/2011, com possibilidade de prorrogação ou rescisão antecipada, conforme explicitado no item 2 do Estudo Técnico Preliminar:

"2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

(...)

Ao lado disso, registra-se que está em construção a nova edificação do Fórum da Comarca de Juiz de Fora, a qual contratualmente está prevista para conclusão em julho/2021. Todavia, conforme informado pela Gerência de Obras - GEOB/TJMG (23821960), o novo término da construção, considerando a celebração de um Termo de Compromisso entre o Consórcio JF e o TJMG, o prazo foi prorrogado até junho/2026.

Após concluída, a instalação das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal dessa comarca que encontra-se no imóvel locado, será integralmente transferido para a nova edificação, ou seja, a locação de imóvel para este fim será necessária apenas até o término da referida obra.

Por não ser possível garantir o prazo para a conclusão da construção do novo fórum, sugere-se que a locação de imóvel para abrigar esses setores seja formalizada por 60 (sessenta) meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato."

E nos itens 6 e 11 do Termo de Referência (23837241) a seguir transcritos:

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

(...)

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 01/03/2026, considerando que até o dia 28/02/2025 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 052/2011.

Prazo de locação necessário para a conclusão do novo prédio do Fórum da Comarca, o qual após concluído, receberá integralmente todos os setores forenses.

(...)

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 01/03/2026.

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."

Desta forma, diante das justificativas e informações apresentadas, o prazo estabelecido pela área demandante revela-se adequado, atendendo de forma satisfatória ao escopo desta contratação.

3. CONCLUSÃO.

Por todo o exposto, observados os preceitos da legislação vigente e os apontamentos acima enumerados, opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133, de 2021, tendo como objeto a locação do imóvel comercial constituído pelos 2º e 3º pavimentos, com área locável de 2.342,00 m², situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, para a permanência e funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG, com aluguel mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais), totalizando R\$1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de contrato, com vigência a partir de 01/03/2026, tendo como locadora J.C. Participação e Empreendimento Ltda..

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 30/11/2025, às 15:00, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Marcos Godoy Junior, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 01/12/2025, às 08:37, 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 **24628744** e o código CRC **7505C667**.

0168592-96.2025.8.13.0000

24628744v7



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
AV Afonso Pena, Nº 4001 - Bairro Serra - CEP 30130008 - Belo Horizonte - MG - www.tjmg.jus.br
Andar: 12

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 27535 / 2025

Processo SEI nº: 0168592-96.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 825/2025

Número da Contratação Direta: 115/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel comercial, com área de 2.342,00 m², situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, para a permanência e funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG.

Locadora: J.C. Participação e Empreendimento Ltda.

Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 01/03/2026.

Valor total: R\$1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, com área locável de 2.342,00 m², situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, para a permanência e funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG, tendo como proprietária J.C. Participação e Empreendimento Ltda..

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 2.135/2025 (24427298).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE

Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 02/12/2025, às 18:55, 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 **24823656** e o código CRC **F863FA40**.

0168592-96.2025.8.13.0000

24823656v2

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 27520 / 2025**Processo SEI nº:** 0140586-79.2025.8.13.0000**Processo SIAD nº:** 726/2025**Número da Contratação Direta:** 110/2025**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação**Embasamento Legal:** artigo 74, V da Lei federal nº 14.133/2021.**Objeto:** Locação do imóvel comercial, com área aproximada de 266 m², situado na Rua José Maria Taitson, nº. 118, Bairro Centro, em Ibité/MG, constituído pelas salas 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, para a permanência e ao funcionamento provisório dos setores do fórum da Comarca de Ibité/MG.**Locadores:** Ronaldo Magalhães Henriques e Maria Aparecida Michel Henriques.**Vigência:** 36 (trinta e seis) meses, contados a partir de 18/12/2025.**Valor total:** R\$ 277.200,00 (duzentos e setenta e sete 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 comercial, com área aproximada de 266 m², situado na Rua José Maria Taitson, nº. 118, Bairro Centro, em Ibité/MG, constituído pelas salas 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, para a permanência e ao funcionamento provisório dos setores do fórum da Comarca de Ibité/MG, tendo como proprietários Ronaldo Magalhães Henriques e Maria Aparecida Michel Henriques.

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 1930/2025 ([24181696](#)).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP**DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 27535 / 2025****Processo SEI nº:** 0168592-96.2025.8.13.0000**Processo SIAD nº:** 825/2025**Número da Contratação Direta:** 115/2025**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação**Embasamento Legal:** artigo 74, V da Lei federal nº 14.133/2021.**Objeto:** Locação do imóvel comercial, com área de 2.342,00 m², situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, para a permanência e funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG.**Locadora:** J.C. Participação e Empreendimento Ltda.**Vigência:** 60 (sessenta) meses, contados a partir de 01/03/2026.**Valor total:** R\$1.320.000,00 (um milhão trezentos e vinte mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, com área locável de 2.342,00 m², situado na Avenida Brasil, nº 1.000, Bairro Costa Carvalho, em Juiz de Fora/MG, para a permanência e funcionamento das Varas Judiciais e do Juizado Especial Cível e Criminal da Comarca de Juiz de Fora/MG, tendo como proprietária J.C. Participação e Empreendimento Ltda..

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 2.135/2025 ([24427298](#)).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP**ÓRGÃO ESPECIAL****SESSÃO ORDINÁRIA DE 10/12/2025 – PRESENCIAL – 13H30MIN.****PAUTA ADMINISTRATIVA:**

- 1- PROVIMENTO do Edital nº 22/2025.
- 2- PROVIMENTOS do Edital nº 23/2025.