



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 24388263 / 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 Museu do Judiciário da Comarca de Belo Horizonte/MG. Foi elaborado conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 e observando todos os princípios que regem a Administração Pública.

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

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO:

Locação do imóvel comercial composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar - ETP (24388253).

1.2. DEFINIÇÃO:

Trata-se da necessidade de elaboração de novo contrato de locação, visto que o contrato por ora vigente (Ct. nº 069/2023), 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 24388253, o TJMG não dispõe de outros imóveis com área disponível compatível com a demanda apresentada, e que não há imóveis públicos disponíveis para ocupação conforme consulta realizada na SEPLAG através do documento 24129257 e a transferência desse Museu do Judiciário 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 24388253, a única alternativa tecnicamente viável e devidamente justificada para a continuidade imediata da instalação do Museu do Judiciário - MEJUD será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Centro em Belo Horizonte/MG, com área total de 1.900 m², pelo prazo de 58 (cinquenta e oito) 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 da locação do imóvel comercial composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG, para a permanência do Museu do Judiciário - MEJUD da Comarca de Belo Horizonte/MG.

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

Conforme negociações junto à locadora, tratadas nos documentos 24129350 e 25085385, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R\$ 54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais), totalizando R\$ 3.149.400,00 (três milhões, cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais) para o período de 58 (cinquenta e oito) meses.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome de LCV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, em conta bancária abaixo não devendo constar esses dados no contrato:

Titular da conta: LCV EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CNPJ nº: 70.955.612/0001-13

Banco: 001 - Banco do Brasil

Agência: 1229-7

Conta: 213220 - DV: 6

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 58 (cinquenta e oito) meses, com início da vigência a partir de 04/04/2026, considerando que até o dia 03/04/2026 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 069/2021.

Garantia: não há necessidade.

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

DO LOCADOR

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;
- Manter o AVCB vigente durante todo o período de locação.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

Os pagamentos diretamente às pessoas competentes, tais como ao Condomínio, às concessionárias ou fornecedoras dos serviços, ou à LOCADORA, quando for o caso, nos respectivos prazos de vencimento, das tarifas abaixo relacionadas, cujos valores estimados observarão as devidas suficiências nas dotações orçamentárias:

- Pagamento da conta de energia elétrica;

- Pagamento da conta de água e esgoto.
- Pagamento do Seguro contra incêndio.
- Reembolso do IPTU do imóvel;

Entendemos ser desnecessário anexarmos os comprovantes de contas de água/esgoto e energia elétrica, uma vez que o TJMG já ocupa o imóvel objeto do contrato e o pagamento das referidas contas são sob a responsabilidade do locador e do Tribunal, com reembolso pelo Tribunal daquela é paga pelo locador.

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

Finda a locação, deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no relatório técnico de vistoria anexo ao contrato nº 069/2023. Considerando que o TJMG encontra-se instalado nesse imóvel com todas as adequações realizadas, não será emitido novo relatório de vistoria inicial.

OBS: Demais obrigações de ambas as partes serão conforme 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 xxxxx)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 24388253)".

CLÁUSULA TERCEIRA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2023 não será emitido novo relatório de vistoria inicial, devendo ser utilizado o laudo de vistoria emitido nessa época, anexo ao contrato nº 069/2023.

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 069/2023.

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

CLÁUSULA SEXTA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2023, não haverá a emissão do Termo da Posse Direta do Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 58 (cinquenta e oito) meses, contados a partir da data de 04/04/2026, podendo ser prorrogado, por acordo entre as partes, mediante Termo Aditivo.

CLÁUSULA NONA: O valor do aluguel é fixo e irredutível 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 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?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 58 (cinquenta e oito) meses, com início da vigência em 04/04/2026.

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 **Marcio da Costa Borges, Coordenador(a) em Exercício**, em 12/01/2026, às 14:43, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 12/01/2026, às 14:53, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Newton Magalhães de Pádua Junior, Assessor(a) Técnico(a)**, em 12/01/2026, às 16:11, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 12/01/2026, às 17:27, 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 12/01/2026, às 17:47, 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 **24388263** e o código CRC **4D00D738**.



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 38, DE 27 DE FEVEREIRO DE 2026.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO PROVISÓRIO DO MEMÓRIA DO JUDICIÁRIO MINEIRO - MEJUD. ART. 74, V DA LEI FEDERAL Nº 14.133/21. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. POSSIBILIDADE.

À DIRCONT

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 25331326, 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 comercial composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG, de propriedade da pessoa jurídica LCV Empreendimentos Imobiliários Ltda., pelo aluguel mensal de R\$54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais), e valor total de R\$3.149.400,00 (três milhões, cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais) para o período de 58 (cinquenta e oito) meses, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar 24388253 e no Termo de Referência 24388253.

A necessidade desta contratação decorre da necessidade de realocar a Memória do Judiciário Mineiro - MEJUD durante as obras de reforma e restauração do prédio do Palácio da Justiça, situado na Avenida Afonso Pena, nº 1.420 - em Belo Horizonte, em curso desde 2023, e, segundo consta nos autos, a locação atual deste mesmo imóvel, por meio do Contrato nº 069/2023 (25096161), terá vigência somente até 03/04/2026.

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

- Comunicação Interna - CI 21346 (24128975);
- Consulta SEPLAG (24129257);
- Manifestação COFOC (24177272);
- Ofício nº 54154 - COGEP (24129350)
- E-mail - Resposta do Locador manifestando interesse de formalização do novo contrato (25085385);
- Laudo de Avaliação 11/2025 (25085535);
- Orçamento Estimado Sistema de Alarme (24388534);

- Orçamento Estimado Devolução de Imóvel (24388581);
- Documentos do imóvel (25097557, 25095544, 25095586);
- Documentos da locadora e dos representantes legais (25095966, 25095993, 25095997)
- Certidões da locadora (25096012, 25214441, 25214487, 25214523);
- Declaração de que Não Emprega Menor (25096025);
- Declaração de Não Nepotismo (25096031);
- Promoção COGEP - Requerimento de permissão para prosseguimento do processo de contratação com irregularidade fiscal da locadora (25216412);
- Orientação Administrativa nº 05/2018 (25217054);
- Decisão nº 1657/2026 - Presidência - Autorização da Presidência para o processamento da contratação com irregularidade fiscal da locadora (25235062);
- Manifestação COGEP (25249907);
- Despacho GESUP (25314900);
- Capa do Processo SIAD 717/2025 (25329226);
- Manifestação ASCONT (25366471);
- Manifestação COGEP - (25366471);
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (25366471);
- Disponibilidade Orçamentária nº 328/2026 (25441959).

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. 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.

Isto posto, examina-se a documentação colacionada aos autos, e a adequação do procedimento administrativo instaurado para a contratação, à legislação, doutrina e jurisprudência pátrias.

Porém, 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 destinado à instalação provisória da Memória do Judiciário Mineiro - MEJUD, 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, consta neste processo o Laudo de Avaliação nº 24482431/2025, de 24/11/25 (25085535), relativo ao imóvel em comento, que fixou o valor para a locação em R\$60.792,40 (sessenta mil setecentos e noventa e dois reais e quarenta centavos), superior ao valor negociado pelo TJMG de R\$54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais).

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do Estudo Técnico Preliminar - ETP (22777557) elaborado pela área demandante, o seguinte:

“Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, foi proposto por esta COGEP a manutenção do valor atualmente pago, qual seja, R\$ 41.383,93 (quarenta e um mil trezentos e oitenta e três reais e noventa e três centavos), R\$ 21,78/m² (vinte e um reais e setenta e oito centavos por metro quadrado), reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 24129350). No entanto, o proprietário solicitou um acréscimo mensal de R\$ 38.616,07 elevando o valor de R\$ 41.383,93 para R\$ 80.000,00 mensais, (equivalente a R\$ 42,11/m²). Após diversas tratativas, o TJMG realizou a contraproposta no valor de **R\$ 54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais) mensais, pelo prazo de 58 (cinquenta e oito) meses**, a qual foi aceita pelo proprietário conforme documento 25085385.

Em comparação com o laudo emitido em novembro/2025 (25085535), verifica-se que o valor supradito apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está inferior ao valor arbitrado e consequentemente inferior ao valor máximo do laudo de avaliação.”

Assim, diante do laudo de avaliação apresentado (25085535), 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 15/09/2025 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (24129257), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, 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 Belo Horizonte/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 24388253 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 ainda que, o TJMG não dispõe de outros imóveis com área disponível compatível com a demanda apresentada, e que não há imóveis públicos disponíveis para ocupação conforme consulta realizada na SEPLAG através do documento 24129257, torna-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, 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 1.900 m², onde encontram-se em funcionamento provisório o Museu do Judiciário - MEJUD. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 41.383,93, representando R\$ 21,78/m² (vinte e um reais e setenta e oito centavos por metro quadrado).

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 (oito mil reais), conforme apurado pela GEMAP em imóvel análogo (24388534). 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\$ 130.682,00 (cento e trinta mil seiscentos e oitenta e dois reais), 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\$ 68,78/ m² (sessenta e oito reais e setenta e oito centavos por metro quadrado), conforme consta na planilha 24388581. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

Há de se considerar ainda, o valor correspondente ao transporte de carga, realizado por empresa especializada em transporte de obras de arte, para transporte de peças de valor histórico do acervo museológico da Memória do Judiciário Mineiro, visto que, para realizar a mudança e ocupação do imóvel atualmente locado, fez-se necessária a contratação de empresa especializada neste tipo de transporte e o custo desembolsado à época da mudança foi de R\$ 284.630,00 (duzentos e oitenta e quatro mil seiscentos e trinta reais). Considerando a mudança realizada para o imóvel atualmente locado, uma possível transferência de imóvel demandará cerca de 45 (quarenta e cinco) dias.

Neste caso, durante todo o período de transferência - estimado em 45 (quarenta e cinco) dias - somado ao prazo para devolução de um dos imóveis - estimado em 30 (trinta) dias - o TJMG deverá arcar com o pagamento dos aluguéis de 02 (dois) imóveis..

(...)

Neste contexto, considerando que o Museu do Judiciário - MEJUD já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que o TJMG não dispõe de outros imóveis com área disponível compatível com a demanda apresentada, e que não há imóveis públicos disponíveis para ocupação conforme consulta realizada na SEPLAG através do documento 24129257, 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 Museu do Judiciário - MEJUD 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 à Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Centro em Belo Horizonte/MG, com área total 1.900 m².".

Portanto, restou demonstrado, a partir do Estudo Técnico Preliminar 24388253, 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 Ibirité/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 pessoa jurídica.

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

A) INICIALIZAÇÃO DO PROCESSO.

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

No presente caso, conquanto não tenha sido apresentado referido documento, o planejamento da contratação perpassou pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar (24388253), 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, exceto nos casos dispostos nos incisos III e IV do § 2º."

Considerando que o Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por finalidade delimitar o problema a ser solucionado e identificar, com base em critérios objetivos, a alternativa que melhor atenda ao interesse público, aferindo a viabilidade técnica e econômico-financeira da contratação, entende-se ser necessária a sua elaboração também nas hipóteses em que se cogita a inexigibilidade. Isso porque, sendo o afastamento do dever de licitar condicionado à caracterização da inviabilidade de competição, o ETP constitui o instrumento adequado para, à luz das especificidades da demanda administrativa, do detalhamento da necessidade e da análise comparativa das potenciais soluções, verificar se, no caso concreto, resta efetivamente configurada a inviabilidade de competição ou, ao contrário, se subsistem condições que recomendem a realização de procedimento licitatório.

No que concerne aos demais elementos elencados no referido inciso (Estudo Técnico Preliminar, análise de riscos, Termo de Referência, projeto básico ou projeto executivo), a expressão “se for o caso” deve ser interpretada como cláusula de adequação e pertinência ao objeto e às características da contratação, e não como autorização para dispensa discricionária de quaisquer dos documentos ali previstos.

Nessa linha, a eventual dispensa de algum dos documentos mencionados no inciso I somente se justifica: (i) quando houver inequívoca incongruência lógico-jurídica entre o instrumento exigido e o objeto da contratação (por exemplo, a inexigibilidade de projeto básico ou executivo em contratações que não envolvam obras ou serviços de engenharia); ou (ii) quando houver autorização específica prevista em lei, regulamento ou normativo interno aplicável, com a devida motivação.

Nesse sentido, a COGEP apresentou o Termo de Referência, instrumento que materializa o planejamento da contratação, demonstra e justifica a necessidade administrativa e descreve os elementos essenciais para a completa caracterização do objeto, incluindo requisitos de desempenho e qualidade, condições de execução, prazos e critérios de aceitação.

Dessa forma, consideradas as especificidades da contratação pretendida, verifica-se que se encontram atendidos os requisitos do inciso I do art. 72 da Lei federal nº 14.133, de 2021, em razão da juntada aos autos do Estudo Técnico Preliminar (24388253) e do Termo de Referência (24388263).

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 (24388263), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de R\$54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais), totalizando R\$ 3.149.400,00 (três milhões, cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais) para o período de 58 (cinquenta e oito) meses de locação.

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 RR\$ 3.149.400,00 (três milhões, cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais) para o período de 58 (cinquenta e oito) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio da Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (25394001) e da

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 (25085385), documentos da locadora e de seus representantes legais (25095966, 25095993, 25095997), Declaração de inexistência de nepotismo (25096031), Guia IPTU (25095544), matrícula do imóvel (25097557) e AVCB (25095586).

Quanto à comprovação de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição para participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública, de regularidade social e trabalhista, as certidões se encontram acostadas ao evento 25489772.

No que se refere à observada ausência de regularização fiscal nos âmbitos federal, estadual e municipal, em decorrência da excepcionalidade da situação, o Exmo. Sr. Juiz Auxiliar da Presidência da DENGEP, acolheu a Promoção de evento 25216412 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, em analogia ao previsto na Orientação Administrativa nº 05/2018, da Presidência deste Tribunal (25217054).

“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 necessário a formalização de novo contrato de locação do imóvel situado na Rua da Bahia, nº 1.479, bairro Lourdes, Município de Belo Horizonte/MG, atualmente destinado ao funcionamento provisório do Museu do Judiciário (MEJUD), objeto do Ct. 069/2023, com vigência até o dia 02/04/2026.

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 24388253, desde 2023, o TJMG loca o imóvel comercial supramencionado, composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mazeninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Centro em Belo Horizonte/MG, para abrigar o Museu do Judiciário - MEJUD e a transferência do Museu para outro imóvel a ser locado, acarretará alto investimento para adaptação desse outro imóvel (execução de layout, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e efetiva mudança.

Ademais, a permanência do Museu no imóvel locado será até a conclusão das obras de reforma e restauração do prédio do Palácio da Justiça, o que não justifica todos os investimentos provenientes de uma possível mudança de imóvel, ressaltando ainda a complexidade de todo procedimento.

Insta salientar que o locador encontra-se irregular perante as Receitas Federal, Estadual e Municipal. Contudo, informamos que ele foi devidamente notificado sobre o saneamento da irregularidade citada, conforme e-mail enviado (25214445) e que continuaremos acompanhando esta situação para a devida regularização.

No entanto, tendo em vista que não temos tempo hábil para aguardar as providências de regularização por parte da locadora e considerando que se trata de imóvel imprescindível para a manutenção e guarda do acervo histórico museológico da Memória do Judiciário Mineiro, necessitamos que seja dado prosseguimento ao processo de formalização do novo contrato, pois a formalização contratual nessas condições revela-se a providência menos onerosa ao interesse público e sem prejuízo a continuidade da prestação jurisdicional.

Deste modo, apresentamos a situação 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 comprovação de regularidade fiscal, conforme enunciado na Orientação Administrativa nº 05/2018 (25217054), se de acordo.”

A seu turno, por meio da Decisão nº 1.657/2026 (25235062), o Exmo. Senhor Presidente do TJMG autorizou em caráter excepcional 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 25216412, solicita o MM. Juiz Auxiliar da Presidência e Coordenador da DENGEP, **Dr. Luís Fernando de Oliveira Benfatti**, a dispensa da documentação assinalada, com espeque na Orientação Administrativa nº 05/2018 (25217054).

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

Comunique-se e cumpra-se, na forma da determinação contida no normativo suprarreferido.”

Dessa forma, embora a regularidade fiscal da locadora ainda não tenha sido formalmente restabelecida, a questão restou equacionada pela autorização concedida, e estando atendidos os demais requisitos de habilitação e qualificação mínima exigidos, não subsiste óbice à celebração da locação, estando os futuros locadores aptos à esta contratação.

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 (24388253) que replicamos adiante:

“2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE E DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Neste contexto, considerando que o Museu do Judiciário - MEJUD já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que o TJMG não dispõe de outros imóveis com área disponível compatível com a demanda apresentada, e que não há imóveis públicos disponíveis para ocupação conforme consulta realizada na SEPLAG através do documento 24129257, 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 Museu do Judiciário - MEJUD 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 à Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Centro em Belo Horizonte/MG, com área total 1.900 m².

(...)

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 instalação do Museu do Judiciário - MEJUD de forma imediata.

Portanto, para a continuidade da instalação e funcionamento do Museu do Judiciário - MEJUD de Belo Horizonte/MG, torna-se necessária a manutenção da locação do imóvel situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Centro em Belo Horizonte/MG, com área de 1.900 m², pelo prazo de 58 (cinquenta e oito) meses."

Desse modo, tem-se por satisfeito 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 preço, conforme se aduziu, 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 nº 24482431/2025 (25085535), de modo a comprovar a adequação do aluguel no valor de R\$54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais) mensais aos praticados no âmbito do município de Belo Horizonte/MG, em atendimento da legislação aplicável.

Quanto a este requisito, valemo-nos do que consta no item 4 do Termo de Referência 24388263:

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

Conforme negociações junto à locadora, tratadas nos documentos 24129350 e 25085385, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R\$ 54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais), totalizando R\$ 3.149.400,00 (três milhões, cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais) para o período de 58 (cinquenta e oito) meses."

E no subitem 3 do Estudo Técnico Preliminar 24388253, que 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, foi proposto por esta COGEP a manutenção do valor atualmente pago, qual seja, R\$ 41.383,93 (quarenta e um mil trezentos e oitenta e três reais e noventa e três centavos), R\$ 21,78/m² (vinte e um reais e setenta e oito centavos por metro quadrado), reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 24129350). No entanto, o proprietário solicitou um acréscimo mensal de R\$ 38.616,07 elevando o valor de R\$ 41.383,93 para R\$ 80.000,00 mensais, (equivalente a R\$ 42,11/m²). Após diversas tratativas, o TJMG realizou a contraproposta no valor de **R\$ 54.300,00 (cinquenta e quatro mil e trezentos reais) mensais, pelo prazo de 58 (cinquenta e oito) meses**, a qual foi aceita pelo proprietário conforme documento 25085385.

Em comparação com o laudo emitido em novembro/2025 (25085535), verifica-se que o valor supradito apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está inferior ao valor arbitrado e consequentemente inferior ao valor máximo do laudo de avaliação."

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 58 (cinquenta e oito) meses, com o início da vigência em 03/04/2026, considerando que até 02/04/2026 o TJMG utilizará o imóvel por meio do Contrato nº 069/2021, com possibilidade de prorrogação ou rescisão antecipada, conforme explicitado nos itens 6 e 11 do Termo de Referência retificados por meio da Manifestação de evento 25393614, a seguir transcritos:

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

(...)

Prazos: locação para 58 (cinquenta e oito) meses, com início da vigência a partir de 03/04/2026, considerando que até o dia 02/04/2026 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 069/2021.

(...)

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 58 (cinquenta e oito) meses, com início da vigência em 03/04/2026.

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 composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG, destinado ao funcionamento provisório da Memória do Judiciário Mineiro - MEJUD, com aluguel mensal de R\$54.300,00 (cinquenta e quatro mil e

trezentos reais), e valor total de R\$3.149.400,00 (três milhões, cento e quarenta e nove mil e quatrocentos reais) para o período de 58 (cinquenta e oito) meses de contrato, com vigência a partir de 03/04/2026, tendo como locadora LCV Empreendimentos Imobiliários 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 01/03/2026, às 16:47, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Marcos Godoy Junior, Assessor(a) Técnico(a)**, em 02/03/2026, às 09:48, 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 **25486534** e o código CRC **A56D9037**.



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/SUPAD/JUIZ AUX. PRES. - DIRCONT Nº 3862 / 2026

Processo SEI nº: 0198434-24.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 62/2026

Número da Contratação Direta: 06/2026

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel comercial composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG para abrigar a Memória do Judiciário Mineiro - MEJUD.

Locadora: LCV Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Vigência: 58 (cinquenta e oito) meses, contados a partir de 03/04/2026.

Valor total: R\$3.149.400,00 (três milhões cento e quarenta e nove mil e quatrocentos 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 do imóvel comercial composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG, para abrigar a Memória do Judiciário Mineiro - MEJUD, tendo como proprietária LCV Empreendimentos Imobiliários 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 nº 328/2026 (25441959).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRCONT



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 05/03/2026, às 13:59, 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 **25505434** e o código CRC **45D40C2B**.

Determino que o GSI (CESI), como área gestora do Contrato n.º 214/2020, adote as providências necessárias, em conjunto com GEFIN/DIRFIN, para a compensação do valor da sanção de multa nos créditos retidos decorrentes do Contrato n.º 214/2020 e o pagamento à Representada dos créditos retidos remanescentes, correspondentes aos serviços efetivamente prestados e tecnicamente recebidos pela área gestora, cuja apuração deverá ocorrer no âmbito do processo de execução orçamentária.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte, 04 de março de 2026.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz de Direito Auxiliar da Presidência

DECISÃO TJMG/SUPAD/JUIZ AUX. PRES. - DIRCONT Nº 3862 / 2026

Processo SEI nº: 0198434-24.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 62/2026

Número da Contratação Direta: 06/2026

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação do imóvel comercial composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG para abrigar a Memória do Judiciário Mineiro - MEJUD.

Locadora: LCV Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Vigência: 58 (cinquenta e oito) meses, contados a partir de 03/04/2026.

Valor total: R\$3.149.400,00 (três milhões cento e quarenta e nove mil e quatrocentos 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 do imóvel comercial composto por 02 (duas) lojas contíguas, estacionamento e mezaninos, com área de 1.900 m², situado na Rua da Bahia, nº 1.479 - Bairro Lourdes em Belo Horizonte/MG, para abrigar a Memória do Judiciário Mineiro - MEJUD, tendo como proprietária LCV Empreendimentos Imobiliários 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 nº 328/2026 (25441959).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRCONT

DECISÃO TJMG/SUPAD/JUIZ AUX. PRES. - DIRCONT Nº 4021 / 2026

Processo SEI nº: 0021440-10.2026.8.13.0000

Processo SISUP nº: 58/2026

Número da Contratação Direta: 10/2026

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

Embasamento Legal: Artigo 74, *caput* da Lei federal nº 14.133/2021.

Objeto: Contratação de membro indicado pela Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Minas Gerais - MPMG, para integrar, na condição de suplente, a Comissão Examinadora do Concurso de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de Minas Gerais - Edital nº 01/2026 ou outro que vier a substituí-lo.

Contratada: Amanda Torquato Duarte.

Prazo de vigência: 36 (trinta e seis) meses.

Valor total: R\$ 70.770,24 (setenta mil setecentos e setenta reais vinte e quatro centavos), sendo R\$ 58.975,20 (cinquenta e oito mil novecentos e setenta e cinco reais e vinte centavos) pela prestação dos serviços e R\$ 11.795,04 (onze mil novecentos e setenta e cinco reais e quatro centavos) pelo encargo patronal devido pelo Tribunal na contratação de pessoa física.

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à contratação direta de Amanda Torquato Duarte, indicada pela Ordem dos Advogados do Brasil - Seção Minas Gerais - OAB/MG para compor, na condição de suplente, Comissão Examinadora do Concurso de Provas e Títulos para Outorga de Delegações de Notas e de Registro do Estado de Minas Gerais - Edital nº 01/2026 ou outro que vier a substituí-lo.

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 302/2026 (25401734).