



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 24321356 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEPE/COGEP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

UNIDADE DEMANDANTE: Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial- DENGEPE/ 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 Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes, da Comarca de **Belo Horizonte/MG**. Foi elaborado em conformidade à Lei Federal nº 14.133/2021 e observando-se 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

Locação de imóvel situado na Rua Paraíba, nº 25/29, Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte/MG para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar - ETP 24321353.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme conhecimento, atualmente a Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA está localizada no primeiro pavimento do imóvel situado na Avenida Olegário Maciel, nº 515, de propriedade do Banco do Brasil, cedido ao TJMG por meio do Termo de Cessão 307/2013, vigente até 09/10/2025.

Em razão da criação de uma Segunda VECCA, a qual, juntamente com a Vara já instalada, comporá o novo Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas, de modo a que o Sistema de Justiça Protetivo da Criança e Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes comporte o recebimento de todos os processos criminais e medidas protetivas, torna-se necessário um local adequado com as características satisfatórias e área adequada à implantação de todos os setores jurisdicionais, já incorporados as VECCA's 1 e 2 e dos demais Órgãos Auxiliares (MPMG, DPMG, DEPCA, IML e OAB).

Deste modo, conforme se verifica no Estudo Técnico Preliminar 24321353, para a instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA, faz-se necessária a locação de um imóvel de terceiros para a transferência imediata dos setores forenses justificando-se pela criação de uma nova vara e necessidade de adequação dos setores em um espaço adequado.

As novas locações, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, é inexigível a licitação quando comprovada a inviabilidade de competição.

Nestas circunstâncias, em vistoria aos prédios disponíveis na cidade de Belo Horizonte, após exaustiva pesquisa foram identificados 03 (três) imóveis disponíveis para locação, conforme consta no ETP 24321353 e concluiu-se que o imóvel situado na Rua Paraíba, nº 25/29, Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte/MG é o único que reúne as condições mínimas para a instalação da VECCA em Belo Horizonte, destacando a boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Belo Horizonte/MG que reúnem as características mínimas, descritas no Plano de Necessidades,necessárias à instalação da VECCA.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.

Descrição do Imóvel:

1- Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia:

Edificação comercial composta por 12 pavimentos com as seguintes características principais: o 1º pavimento compõe o hall de entrada, entrada da garagem e loja comercial; o 2º pavimento compõe as vagas de garagem e almoxarifado; o 3º pavimento compõe o pilotis com área coberta na projeção do pavimento tipo e área descoberta que circunda o imóvel como um todo; do 4º ao 12º pavimento compõe-se pavimentos com andares corridos, com 6 instalações sanitárias em cada pavimento.

O imóvel está localizado em região central, de fácil acesso e se encontra a aproximadamente 2,0 km de distância do Fórum Lafayette. O valor de locação inicialmente proposto foi de R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais) mensais. Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel.

Após negociações o proprietário aceitou a proposta de locação no valor de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) mensais**, conforme documento 24321292. Esse valor apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo do valor arbitrado e consequentemente abaixo do valor máximo do laudo de avaliação emitido para esta edificação, conforme consta no documento 24333010.

Nestes termos, para viabilizar a instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA no local, o responsável pelo imóvel demonstrou disposição em realizar todas as intervenções e adaptações necessárias em tempo hábil, com prazo de execução de 90 (noventa) dias, após a assinatura do contrato de locação.

Para viabilizar a ocupação do TJMG, o proprietário deverá realizar as seguintes adequações:

Adaptações necessárias:

1 - Elaboração e encaminhamento, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato, do projeto executivo e projetos complementares das adaptações a serem implementadas na edificação, em conformidade com as exigências estabelecidas nas Especificações Técnicas e nos PDRs apresentados;

2- Ajustes de layout do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

3- Adequação das Instalações Sanitárias ao Uso de Portadores de Necessidades Especiais de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

4- Adaptações nas instalações elétricas do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964), Especificação Técnica e PDR's (24320795) e Manifestação 23909402;

5- Emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964) e Formulário-Parecer Técnico-COABM 164-2025 (24145590).

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se da locação de 01 (uma) edificação comercial, de uso exclusivo, composta por 12 pavimentos com as seguintes características principais: o 1º pavimento compõe o hall de entrada, entrada da garagem e loja comercial; o 2º pavimento compõe as vagas de garagem e almoxarifado; o 3º pavimento compõe o pilotis com área coberta na projeção do pavimento tipo e área descoberta que circunda o imóvel como um todo; do 4º ao 12º pavimento compõe-se pavimentos com andares corridos, com 6 instalações sanitárias em cada pavimento, situada à Rua Paraíba, nº 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/ MG.

Considerando a inexistência de outros imóveis disponíveis para locação, que reúnam as características mínimas necessárias à instalação da VECCA e, consequentemente, a inviabilidade de concorrência, a locação deste imóvel será realizada por meio de inexigibilidade em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

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

Conforme negociações junto ao locador, registradas no documento 24321292, o **valor mensal** da locação do imóvel será de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**, totalizando R\$ 7.800.000,00 (sete milhões oitocentos mil reais) para o período de **60 (sessenta) meses**.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome da empresa Ademir Moreira Negócios Imobiliários LTDA, CNPJ: 16.840.118/0001-68, em conta bancária abaixo, não devendo constar esses dados no contrato:

Ademir Moreira Negócios Imobiliários LTDA

CNPJ: 16.840.118/0001-68

Banco: 237 – Banco Bradesco

Agência: 0464

Conta: 439.569-7

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 a partir da última assinatura do contrato.

Garantia: não há necessidade.

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

Elaboração dos projetos executivos com base no anteprojeto aprovado pelo TJMG previamente à realização das adequações, conforme as Especificações Técnicas fornecidas pelo TJMG. A apresentação dos projetos deverão ocorrer nos primeiros 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

Execução de todas as adaptações para atendimento às necessidades do TJMG, conforme o Plano de Necessidade e às Especificações Técnicas fornecidas pelo TJMG, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

O valor dos investimentos para adaptações do imóvel para uso do Locatário deverá ser comprovado por meio da apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra ou documentação pertinente.

O resarcimento dos investimentos dependerá da comprovação, pelo proprietário, dos valores efetivamente aplicados para uso exclusivo do TJMG, mediante apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra, ou de outra documentação pertinente. Essa comprovação deverá ser feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel pelo TJMG, com todas as adaptações concluídas.

Os valores comprovados serão resarcidos pelo TJMG em até 30 (trinta) dias após a data da comprovação completa do investimento. O montante a ser reembolsado não poderá exceder o valor apresentado na proposta de locação, nem ultrapassar o orçamento estimado pelo TJMG.

Adaptações necessárias:

1 - Elaboração e encaminhamento, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato, do projeto executivo e projetos complementares das adaptações a serem implementadas na edificação, em conformidade com as exigências estabelecidas nas Especificações Técnicas e nos PDRs apresentados;

2- Ajustes de layout do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

3- Adequação das Instalações Sanitárias ao Uso de Portadores de Necessidades Especiais de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

4- Adaptações nas instalações elétricas do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964), Especificação Técnica e PDR's (24320795) e Manifestação 23909402;

5- Emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964) e Formulário-Parecer Técnico-COABM 164-2025 (24145590).

A Locadora deverá regularizar o imóvel junto ao Corpo de Bombeiros, conforme o *layout* executivo por ela elaborado e aprovado pelo TJMG. O Certificado de Regularização (AVCB) e o projeto aprovado pelos Bombeiros deverão ser encaminhados ao TJMG até a entrega final do imóvel, devidamente apto para ocupação por este Tribunal.

Após a conclusão das adaptações a cargo da Locadora, essa deverá apresentar ao Locatário o **laudo de vistoria inicial**, que descreverá as condições físicas em que o imóvel se encontra. Após a anuência do Locatário quanto ao laudo de vistoria inicial apresentado pela Locadora, bem como a aceitação das adaptações realizadas, o Locatário emitirá o **Termo de Recebimento do Imóvel**.

O laudo de vistoria inicial elaborado pela Locadora será parte integrante do contrato de locação e será utilizado no momento da devolução do imóvel.

Responsabilizar-se pela execução dos serviços de manutenção com vistas a solucionar problemas decorrentes de infiltrações, trincas, fissuras, despreendimento 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.

Os vícios ocultos, não passíveis de identificação no laudo de vistoria inicial, serão de responsabilidade exclusiva da Locadora.

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, resarcimentos e reembolsos a serem efetuados pelo TJMG.

- Pagamento do IPTU do imóvel.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

Aprovação dos projetos executivos elaborados pela Locadora e fiscalização de todas as adaptações para atendimento às necessidades do TJMG. O TJMG poderá realizar ajustes no *layout* proposto, visando o melhor atendimento à demanda.

- Pagamento do aluguel do imóvel nas condições acordadas em contrato.
- Pagamento do Seguro Contra Incêndio;
- Pagamento da conta de água e esgoto;

- Pagamento da conta de energia elétrica;
- Ressarcimento do IPTU do imóvel.
- Ressarcimento dos investimentos realizados pela Locadora. Este ressarcimento dependerá da comprovação, pelo proprietário, dos valores efetivamente aplicados para uso exclusivo do TJMG, mediante apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra, ou de outra documentação pertinente. Essa comprovação deverá ser feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel pelo TJMG, com todas as adaptações concluídas.

Os valores comprovados serão resarcidos pelo TJMG em até 30 (trinta) dias após a data da comprovação completa do investimento. O montante a ser reembolsado não poderá exceder o valor apresentado na proposta de locação, nem ultrapassar o orçamento estimado pelo TJMG, cujo valor é de **R\$ 1.890.109,13**.

Ao fim da realização das adaptações o **laudo de vistoria inicial** será emitido pela Locadora e enviado para aprovação pelo TJMG. Após aprovação o TJMG emitirá o **Termo de Recebimento do Imóvel**.

O Tribunal de Justiça somente dará início ao pagamento do valor do aluguel e demais tarifas a partir do recebimento do imóvel, concluída todas as adequações sob responsabilidade do proprietário.

Finda a locação, deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu, conforme registradas no Laudo Técnico 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 (eventos xxxxx)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 24321353)".

CLÁUSULA QUARTA: Os serviços de adaptação no imóvel serão executados pelo(a) LOCADOR(A), no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a partir da última assinatura do contrato, conforme descrito abaixo:

1 - Elaboração e encaminhamento, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato, do projeto executivo e projetos complementares das adaptações a serem implementadas na edificação, em conformidade com as exigências estabelecidas nas Especificações Técnicas e nos PDRs apresentados;

2- Ajustes de layout do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

3- Adequação das Instalações Sanitárias ao Uso de Portadores de Necessidades Especiais de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

4- Adaptações nas instalações elétricas do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964), Especificação Técnica e PDR's (24320795) e Manifestação 23909402;

5- Emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964) e Formulário-Parecer Técnico-COABM 164-2025 (24145590).

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da última assinatura do contrato, 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 TERCEIRA: no item 13.1, na aliena a, recomenda-se adequação no texto, removendo o seguinte trecho, "...elaborado conjuntamente com a LOCADORA...".

No item 13.2.2, recomenda-se a substituição de todo o texto, fazendo constar da seguinte forma, "**O LOCATÁRIO** poderá optar pelo resarcimento 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 30% (trinta por cento) sobre o valor do fornecimento, serviço ou obra não realizados ou entrega de objeto com vícios ou defeitos ocultos que o torne impróprio ao uso a que é destinado, ou diminuam-lhe o valor ou, ainda, fora das especificações contratadas, limitado a 30 (trinta) dias;

d.2. 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.2.1. O inadimplemento será apurado considerando a obrigação de entregar o conjunto de toda documentação na data exigível.

d.3. 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.4. 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 do(a) LOCADOR(A), 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 (conforme nova minuta padrão do TJMG).

O Tribunal de Justiça somente dará início ao pagamento do valor do aluguel e demais tarifas, a partir do recebimento do imóvel, concluída todas as adequações sob responsabilidade do proprietário.

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 a partir da data da última assinatura do contrato.

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 17/10/2025, às 10:19, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 17/10/2025, às 10:20, 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 17/10/2025, às 14:33, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 17/10/2025, às 16:38, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luis Fernando de Oliveira Benfatti, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 20/10/2025, às 14:03, 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 24321356 e o código CRC 37BFAEF0.



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 394, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CENTRO INTEGRADO DE PROTEÇÃO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE VÍTIMAS OU TESTEMUNHAS DE CRIMES DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/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 DIRSEP, por meio do Despacho de evento 24476563, acerca da locação, por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do imóvel de propriedade da empresa Fonseca Participações Ltda., representada por Ademir Moreira Negócios Imobiliários Ltda., para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG, com aluguel mensal de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), e valor total de R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses, conforme detalhado no Estudo Técnico Preliminar 24321353 e no Termo de Referência 24321356.

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

- Programa de Necessidades (24320765);
- Especificação Técnica e PDR's (24320795);
- Planilha - Quadro de Áreas (24320973);
- Projeto Básico (24320964);
- Consulta SEPLAG (24352680);
- Estudo Técnico Preliminar (24321353);
- Termo de Referência (24321356);
- Ofício nº 50525/2025 COGEP (24321046);
- Laudo de Avaliação 09/2025 (24333010);
- Proposta de Locação Imobiliária (24321292);

- Declaração Não Nepotismo do locador (24342186);
- Declaração Não Emprega Menor (24353632);
- Matrícula do imóvel (24350100);
- Documentos do imóvel (24352731 e 24352718);
- Guia de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) (24350201);
 - Documentos pessoais dos locadores (24351736, 24351740, 24351794, 24351802, 24410344, 24410347, 24410328, 24410368);
 - Certidões do locador (24352209 e 24893316);
 - Comunicação Interna - CI 23500 COGEP (24352311);
 - Declarações de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (24352813 e 24429897);
 - Despacho CECOEX (24434495);
 - Despacho COMPRA (24443031);
 - Despacho GESUP (24451795);
 - Solicitação GECOMP (24475896);
 - Despacho DIRSEP (24476563);
 - Despacho ASCONT (24545376);
 - Despacho DENGEP (24673549);
 - Despacho CECOEX (24692770);
 - Ofício COGEP nº 67878 (24789688);
 - e-mail COGEP (24806520);
 - Comunicação Interna - CI 26688 (24744510);
 - Comunicação Interna - CI 27898 (24901758)
 - Despacho ASCONT (24907099);
 - Nota Técnica COGEP nº 849/ 2025 (24902755);
 - Despacho GECOMP (24907974).

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 diversa 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 transcritos.

I. DA DEMANDA A SER ATENDIDA COM A PRESENTE CONTRATAÇÃO

No caso vertente, a área demandante objetiva a realização de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado à instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG, que possui características específicas, e, consoante informações colacionadas ao processo, afigura-se ideal e vantajosa às necessidades da Administração.

No item 2 do Estudo Técnico Preliminar (24321353), a COGEP faz referência ao documento acostado ao evento 19313313 do Processo SEI nº 0720240-54.2023.8.13.0024, lavrado pelo Exmo. Juiz Paulo Cesar Mourão Almeida, que descreve as especificidades necessárias para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG, quais sejam:

Diante do Ofício nº 27636 / 2024 – TJMG/SUP-ADM/DENGEPE/COGEP, pelo qual foi solicitado nova apresentação da demanda prevista para instalar o Centro Integrado da Criança e Adolescente, presentando todas as informações pertinentes ao imóvel a ser locado, o qual deverá comportar as VECCAS 1 e 2, bem como, Ministério Público, Polícia Civil, Instituto Médico Legal, Defensoria Pública, OAB, Conselho Tutelar e outros, além de equipamentos da rede de proteção à criança e ao adolescente, tenho a honra de me dirigir aos Ilustres Senhores, a fim de esclarecermos todas as informações pertinentes para conclusão da melhor solução e elaboração do plano de necessidades, o qual será utilizado para subsidiar todo o processo para a locação de imóvel.

Considerando as tratativas anteriores firmadas quanto à necessidade de viabilizar outro espaço físico para funcionamento de um Centro Integrado de proteção à criança e o adolescente, necessitamos de um prédio que comporte o abrigamento de 02 (duas) Varas Especializadas em Crimes contra Crianças e Adolescentes (VECCA 1 e VECCA 2), Ministério Público, Polícia Civil,

Instituto Médico Legal, Defensoria Pública, OAB, Conselho Tutelar, serviços auxiliares da justiça (psicólogos, assistentes sociais, comissários) e outros órgão de rede de proteção.

*Cabe salientar que o espaço destinado deverá ser em um local amplo, arejado e acolhedor, propício para bem receber o público infantojuvenil, na condição de vítima ou de testemunha, o que requer especial atenção da Justiça, além de sua localização ser em um local de fácil acesso, **mas fora do Centro da cidade**, todavia em uma região próxima ao Fórum, Ministério Público, Defensoria Pública, etc.*

O prédio deverá conter 02(duas) entradas independentes, fator principal e fundamental dentre tantas outras especificidades da nossa especializada, onde a vítima será blindada de não ter a possibilidade de encontrar diretamente com o requerido.

O local deverá ser adequado para comportar porteiros e seguranças em ambas entradas, instalação de detectores de metais, sala de desarmamento e guarda de bens jurídicos, recepção com 02/03 (dois a três postos de trabalho), setor para distribuição com 03/04 (três a quatro) postos de trabalho e sala para motoristas com banheiro independente. Deverá ter garagem que suporte significativo número de vagas para que possa atender tantos os jurisdicionados como os órgão atuantes no Centro Integrado.

Além disso, deverá conter 2 (dois) espaços lúdicos para acolhimento das crianças e adolescentes, 04(quatro) salas de atendimento psicossocial, espaço para as oficinas e projetos já firmados em parceria com a VECCA (SESC/SENAC/PROJETO COLE, COLORE, ELABORE/ PROJETO SINO etc). Uma área para comportar 16 (dezesseis) postos de trabalho para o Setor Técnico (Psicólogas Judiciais, Assistentes Sociais, Assistentes Administrativos, Estagiários na área) e espaço para amamentação e trocador.

Deverá ter, ainda, espaço adequado para comportar 04 (quatro) gabinetes de Juiz (02 Juízes Titulares e 02 Juízes Auxiliares), 02 (duas) assessorias com pelo menos 10 (dez) postos de trabalho cada, 02 (duas) salas para reuniões, 01 (um) auditório para treinamentos e palestras, 02 (duas) secretarias com pelo menos 20 (vinte) postos de trabalho cada, um local adequado para comportar 06 (seis) comissários, 04 (quatro) salas de audiência, 04 (quatro) salas de depoimento especial (sendo duas para a primeira infância e duas para adolescentes e jovens).

Uma sala para a Administração e Apoio com pelo menos 06 (seis) postos de trabalho.

Um espaço destinado ao consultório médico com banheiro dentro.

Um local destinado a DEPCA com banheiro independente, com recepção, 01(uma) sala para delegado (um posto de trabalho), 01(uma) sala para escrivães (02 postos de trabalho), 01 (uma) sala de escuta especializada, 01 sala para outros funcionários (04 postos de trabalho).

Uma sala para OAB com 04 (quatro) postos de trabalho, 01 sala para a Defensoria Pública com 04 (quatro) postos de trabalho, uma sala para o Comissariado com 04 (quatro) postos de trabalho.

Um espaço destinado ao Ministério Público com recepção (02 postos de trabalho), uma secretaria com 04 (quatro) postos de trabalho, espaço para assessoria, analistas e estagiários (vinte postos de trabalho), 04 (quatro) gabinetes para Promotores, sala de reuniões, 02(duas) salas destinadas para atendimento.

Vestiários masculinos e femininos, independentes, com banheiro e chuveiro.

Local grande, adequado e arejado para refeitório e copa.

Espaço multiuso e/ou de convivência para os funcionários e servidores.

Local destinado a depósito, almoxarifado, material de limpeza, etc.

Como já ressaltamos em outras oportunidades, a criança e o adolescente merecem um local adequado de atendimento dentro das condições peculiares que estas pessoas em desenvolvimento necessitam, e o Estado, a família e a sociedade devem assegurar o cumprimento dos direitos fundamentais com absoluta prioridade, como tem sido feito pelo egrégio Tribunal de Justiça mineiro.

Assim sendo, mediante todo o exposto, visando atender o que demanda instruir esse setor, para darmos seguimento a efetiva implementação do “CENTRO INTEGRADO DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE”, essa é a manifestação.

Para a seleção do imóvel adequado às finalidades precípuas do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG e em observância às diretrizes da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a COGEP relatou no Estudo Técnico Preliminar a adoção das seguintes providências (24321353):

Através da Comunicação Interna - CI 20089 (19997802) a COINP elaborou e encaminhou os

requisitos da contratação, bem como foi encaminhado o Programa de Necessidades aprovado (24320765), as Especificações Técnicas e PDR's (24320795). Após o encaminhamento das informações necessárias, foi elaborado o Estudo Técnico Preliminar - ETP (20297635) e o Termo de Referência 20825219 com vistas a abertura de processo licitatório em conformidade com a Lei Federal nº. 14.133, de 1º de abril de 2021.

Em atenção ao Despacho 21547914, no qual o Diretor Executivo da DENGEP solicitou exame e manifestação quanto às sugestões apresentadas pela Gerência de Compras de Bens e Serviços - GECOMP, referentes à contratação de locação de imóveis por meio de licitação com critério de julgamento por técnica e preço e necessidade de realização de chamamento público para, somente após, a realização de procedimento licitatório, esta COGEP manifestou no documento 22641696 informando sobre a abertura de novo Processo SEI nº 0090801-51.2025.8.13.0000 no qual seria iniciado os trâmites necessários para a realização de Chamamento Público.

Após a publicação do Chamamento Público, transcorrido os prazos estipulados no edital para cadastro dos imóveis, estes foram avaliados e o resultado especificado foi publicado conforme consta na Publicação DJE - Resultado (23155602). Considerando que todos os imóveis cadastrados através do Chamamento Público foram desclassificados devido ao não cumprimento total das obrigatoriedades do edital, estas justificativas foram formalizadas em cada processo de cadastramento dos imóveis e após o encerramento da etapa de Chamamento Público esta COGEP iniciou os trâmites para a busca ativa de imóveis capazes de abrigar as VECCA's 1 e 2 de acordo com o Plano de Necessidades existente.

Durante a etapa na qual esta coordenação realizava buscas por imóveis capazes de abrigar as VECCA's 1 e 2, foi recebido, por meio do Ofício nº 146.422 (24157010), manifestação do Banco do Brasil informando acerca da intenção de venda do imóvel atualmente cedido ao TJMG, destinado à instalação da Vara Especializada de Crimes Contra a Criança e o Adolescente de Belo Horizonte. Na ocasião, o Banco do Brasil ressaltou que, conforme o disposto no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), o ocupante possui direito de preferência na aquisição do bem. Diante disso, solicitou ao TJMG o envio de proposta formal, caso haja interesse por parte do Tribunal na compra do referido imóvel.

Em resposta, esta COGEP informou que a locação de novo imóvel para instalação das VECCA's constitui uma de suas prioridades, cujas tratativas se encontram em estágio avançado, considerando que o imóvel atualmente utilizado não atende aos requisitos mínimos necessários para o adequado funcionamento das unidades.

Com o objetivo de prospectar imóveis destinados a abrigar as VECCA's 1 e 2, esta COGEP realizou levantamento junto a diversas imobiliárias, com a finalidade de identificar novas propriedades que atendessem aos requisitos do Plano de Necessidades. Caso algum imóvel se mostrasse potencialmente adequado, era então agendada vistoria técnica para a elaboração de estudo detalhado de viabilidade.

Na análise preliminar, cinco imóveis foram descartados por apresentarem área muito superior à máxima estipulada como necessária, enquanto outros três foram excluídos por oferecerem metragem inferior à mínima exigida, não atendendo, portanto, às demandas de espaço e funcionalidade.

Em 16 de junho de 2025, a equipe técnica da COGEP, acompanhada pelo Exmo. Dr. Paulo Cezar Mourão Almeida, realizou vistorias em dois imóveis de uso comercial e exclusivo com o intuito de avaliar a viabilidade de locação para a instalação da VECCA. O primeiro imóvel, localizado na Rua Ouro Preto, nº 337, no Bairro Barro Preto. Na mesma data, também foi vistoriado o imóvel na Rua Paraíba, nº 25/29, no Bairro Santa Efigênia, o qual inicialmente apresentou condições satisfatórias de funcionalidade e infraestrutura para a VECCA, o que foi confirmado posteriormente através da análise da COINP. Já em 24 de junho de 2025, a equipe técnica da COGEP realizou uma nova vistoria, desta vez no imóvel situado na Rua dos Otoni, nº 436, no Bairro Santa Efigênia, com o mesmo objetivo de avaliar a possibilidade de locação para a instalação da VECCA.

Concluídas as etapas de vistoria, esta Coordenação solicitou aos responsáveis pelos três imóveis avaliados o envio de projetos e informações complementares, com o objetivo de subsidiar a elaboração de estudos técnicos detalhados que permitam a análise comparativa e a definição da alternativa mais adequada.

3. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando todo o ocorrido, bem como o fato de 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 24352680, além da inviabilidade da aquisição de imóvel particular ou da construção de uma edificação para esse fim, devido ao tempo necessário para a transferência, conclui-se que a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a transferência da

Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA é a locação de novo imóvel particular.

(...)

5.7. CONCLUSÃO

Em face das vistorias realizadas, constata-se que o imóvel situado à Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia, item "1" descrito acima no item "5.5", é o único que reúne as condições mínimas para a instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA, destacando a boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Belo Horizonte/MG que reúnam as características mínimas necessárias à instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.

Conforme apresentado neste Estudo Técnico Preliminar, considerando as condições inadequadas do prédio que abriga atualmente a Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA e dado à urgência de transferência do atual imóvel cedido, faz-se necessária a locação, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, do imóvel situado à Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte/MG, por inexigibilidade.

Por meio do cenário retratado nos autos quanto à ausência de pluralidade de alternativas no mercado e os estudos técnicos realizados, a COGEPE/DENGEPE conclui que o imóvel comercial localizado na Rua Paraíba, nº 25/29, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG reúne características singulares essenciais à instalação da unidade jurisdicional e atendimento à necessidade pública ora apresentada.

Nesse cenário, passa-se, a seguir, à análise dos requisitos exigidos pelo § 5º do art. 74, da Lei federal nº 14.133, de 2021.

II. REQUISITOS DO § 5º DO ART. 74 DA LEI FEDERAL Nº 14.133, DE 2021 .

A) AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL, DO SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO, DOS CUSTOS DE ADAPTAÇÕES, QUANDO IMPRESCINDÍVEIS ÀS NECESSIDADES DE UTILIZAÇÃO E DO PRAZO DE AMORTIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS

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.

Por intermédio do Laudo de Avaliação nº 24022516/2025, acostado ao evento 24333010, verificou-se que o valor de mercado de locação do imóvel objeto do pleito é de R\$137.844,09 (cento e trinta e sete mil oitocentos e quarenta e quatro reais e nove centavos).

A respeito, destaca-se, a seguir, a conclusão da área demandante consignada no Termo de Referência (24321356):

"Edificação comercial composta por 12 pavimentos com as seguintes características principais: o 1º pavimento compõe o hall de entrada, entrada da garagem e loja comercial; o 2º pavimento compõe as vagas de garagem e almoxarifado; o 3º pavimento compõe o pilotis com área coberta na projeção do pavimento tipo e área descoberta que circunda o imóvel como um todo; do 4º ao 12º pavimento compõe-se pavimentos com andares corridos, com 6 instalações sanitárias em cada pavimento.

O imóvel está localizado em região central, de fácil acesso e se encontra a aproximadamente 2,0 km de distância do Fórum Lafayette. O valor de locação inicialmente proposto foi de R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais) mensais. Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado

imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel.

Após negociações o proprietário aceitou a proposta de locação no valor de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) mensais**, conforme documento 24321292. Esse valor apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo do valor arbitrado e consequentemente abaixo do valor máximo do laudo de avaliação emitido para esta edificação, conforme consta no documento 24333010."

Relativamente às características e aderência do imóvel às necessidades do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG, a COGEP apresentou as seguintes informações (24321353):

1- Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia:

Edificação comercial composta por 12 pavimentos com as seguintes características principais: o 1º pavimento compõe o hall de entrada, entrada da garagem e loja comercial; o 2º pavimento compõe as vagas de garagem e almoxarifado; o 3º pavimento compõe o pilotis com área coberta na projeção do pavimento tipo e área descoberta que circunda o imóvel como um todo; do 4º ao 12º pavimento compõe-se pavimentos com andares corredos, com 6 instalações sanitárias em cada pavimento.

Em 16 de junho de 2025, a equipe técnica da COGEP realizou vistoria no imóvel, oportunidade em que, com base nas informações e projetos previamente encaminhados – devidamente inseridos no processo – identificou que a edificação apresenta características compatíveis com as necessidades funcionais da VECCA, conforme estabelecido no Programa de Necessidades elaborado para a referida locação. Cumpre informar que, atendendo à solicitação da Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial – DENGEPE, a Coordenação de Instalações Prediais – COINP elaborou layout específico para adaptação do imóvel, considerando as diretrizes do Excelentíssimo Juiz Diretor da VECCA, Dr. Paulo Cesar Mourão Almeida, bem como os apontamentos da Coordenação de Bombeiro Militar – COABM, conforme documentação inserida no processo (24320973 e 24320964).

O imóvel está localizado em região central, de fácil acesso e se encontra a aproximadamente 2,0 km de distância do Fórum Lafayette. O valor de locação inicialmente proposto foi de R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais) mensais. Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel.

Ao lado disso, foi encaminhado ao Locador o Ofício com o objetivo de formalizar o interesse deste Tribunal na continuidade dos trâmites administrativos e técnicos, bem como informar quanto à necessidade do envio dos projetos executivos e complementares, bem como informar quanto às adaptações necessárias para a adequação do imóvel ao Plano de Necessidades da VECCA, o que inclui ajustes de layout, adequações em banheiros, atualizações na infraestrutura elétrica do edifício, emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), etc., conforme documentos (23907030, 23907805, 23909402 e 24145590).

Por fim, para que fosse possível avançar nas tratativas para a locação do referido imóvel, foi solicitado o encaminhamento, a esta Coordenação, da proposta de locação, bem como o valor e prazo necessários para a realização das adaptações necessárias para uso deste Tribunal.

Após negociações o proprietário aceitou a proposta de locação no valor de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) mensais**, conforme documento 24321292. Esse valor apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo do valor arbitrado e consequentemente abaixo do valor máximo do laudo de avaliação emitido para esta edificação, conforme consta no documento 24333010.

Nestes termos, para viabilizar a possível instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA no local, o responsável pelo imóvel demonstrou disposição em realizar todas as intervenções e adaptações necessárias em tempo hábil, com prazo de execução de 90 (noventa) dias, após a assinatura do contrato de locação.

Para atender a todas as adaptações solicitadas pelo TJMG, o proprietário informou que o valor estimado para a realização das adequações será de até **R\$ 1.890.109,13**. O resarcimento dos investimentos dependerá da comprovação, pelo proprietário, dos valores efetivamente aplicados para uso exclusivo do TJMG, mediante apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra, ou de outra documentação pertinente. Essa comprovação deverá ser feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel pelo TJMG, com todas as adaptações concluídas.

Os valores comprovados serão ressarcidos pelo TJMG em até 30 (trinta) dias após a data da comprovação completa do investimento. O montante a ser reembolsado não poderá exceder o valor apresentado na proposta de locação.

Para viabilizar a ocupação do TJMG, o proprietário deverá realizar as seguintes adequações:

Adaptações necessárias:

1 - Elaboração e encaminhamento, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato, do projeto executivo e projetos complementares das adaptações a serem implementadas na edificação, em conformidade com as exigências estabelecidas nas Especificações Técnicas e nos PDRs apresentados;

2- Ajustes de layout do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

3- Adequação das Instalações Sanitárias ao Uso de Portadores de Necessidades Especiais de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

4- Adaptações nas instalações elétricas do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964), Especificação Técnica e PDR's (24320795) e Manifestação 23909402;

5- Emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964) e Formulário-Parecer Técnico-COABM 164-2025 (24145590)

De acordo com a análise técnica realizada pela COGEP, aferiu-se que o imóvel em questão, após a realização das adaptações necessárias para a sua ocupação, a serem realizadas pelo Locador, adequa-se à demanda a ser suprida nesse órgão. Destaca-se, a seguir, as justificativas apresentadas pela área demandante na Nota Técnica nº 849/2025 (24902755), em especial quanto às intervenções no imóvel necessárias para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte:

A presente Nota Técnica tem por finalidade detalhar pontos específicos relacionados ao processo de locação do imóvel, solicitado pela VECCA, destinado à instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes, a ser implantado na Rua Paraíba, nº 25/29, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, nos seguintes termos:

(...)

Destaca-se que o imóvel apresenta características adequadas, como ocupação exclusiva do Tribunal, espaço liberado com possibilidade de início célere das atividades, ausência de necessidade de contratação de obras complementares pelo TJMG e maior vantajosidade econômica, atendendo plenamente ao interesse público e aos requisitos técnicos e financeiros exigidos.

(...)

Além do valor da locação, o TJMG ressarcirá à Locadora os custos com as adaptações necessárias para o uso do imóvel, incluindo a execução de postos de trabalho, padrão de mercado para escritórios, que contam com a instalação de 02 (dois) pontos elétricos e 01 (um) ponto lógico, a instalação de divisórias e construção de cela, conforme o Programa de Necessidades elaborado pela Direção da VECCA.

(...)

Este valor inclui a instalação da rede elétrica e lógica, divisórias, construção de celas e demais adaptações necessárias para o uso do imóvel.

Vale lembrar ainda que para efetivar o ressarcimento, o proprietário deverá comprovar o valor investido, por meio da apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra, ou outra documentação pertinente. A comprovação deverá ser feita no prazo de até 60 (sessenta) dias após o recebimento definitivo do imóvel pelo TJMG, com todas as adaptações concluídas.

*Os valores dos investimentos comprovados, serão ressarcidos pelo TJMG no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data da comprovação de todo o investimento. Esses valores não poderão exceder o montante apresentado pela locadora na proposta de locação do imóvel, bem como o orçamento estimado pelo TJMG, que é de **R\$ 1.890.109,13 (um milhão oitocentos e nova mil cento e nove reais e treze centavos).***

Relativamente ao prazo de amortização dos investimentos, infere-se dos autos

que a DENGEP/COGEP, área técnica competente, considerou o prazo de 60 (sessenta) meses de locação como suficiente para justificar o investimento inicial referente aos custos de adaptação do imóvel, o que atende ao requisito legal para a presente contratação.

Nesse aspecto, registra-se que a área gestora do contrato deverá realizar uma análise de gestão de riscos contínua referente ao tempo de permanência do TJMG no imóvel, devendo ser considerado, para fins decisórios, o valor da locação e das adaptações do imóvel, em conformidade com os estudos técnicos e financeiros pertinentes realizados no momento da contratação.

Desse modo, na hipótese de uma futura decisão administrativa pela devolução ou desocupação do imóvel em prazo que possa comprometer a configuração inicial da locação, tal ato deverá ser motivado por fato superveniente à presente contratação. A decisão da área gestora deverá ser embasada em análise técnica e financeira expressa, visando garantir a ausência de prejuízos para a Administração e a manutenção da vantajosidade inicialmente contratada, em estrita observância aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

Portanto, diante das justificativas técnicas acostadas ao processo, 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 10/10/2025 pela área técnica demandante à SEPLAG do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais (24352680), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, quanto à disponibilidade de imóvel que pudesse atender à necessidade do TJMG, obtendo-se a seguinte resposta: *"Ao consultar arquivos documentais desta Unidade e também 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 Belo Horizonte/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.

In casu, a área demandante relata no Estudo Técnico Preliminar (24321353) que foi realizado Chamamento Público para "prospecção do mercado imobiliário, com vistas à futura locação de imóvel não residencial, de uso exclusivo, com área construída em torno de 2.400 m² (dois mil e quatrocentos metros quadrados), localizado em Belo Horizonte, nos bairros dentro da área delimitada pela Avenida do Contorno ou em bairros adjacentes, para o funcionamento do Centro Integrado de Proteção da Criança e Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais" (Processo SEI nº 0090801-51.2025.8.13.0000).

Segundo informações constantes no aludido documento, todos os imóveis cadastrados no Chamamento Público foram desclassificados devido ao não cumprimento total das exigências do edital.

Dante desse resultado, a COGEP relata a adoção das seguintes providências para o atendimento do pleito (24321353):

Após a publicação do Chamamento Público, transcorrido os prazos estipulados no edital para cadastro dos imóveis, estes foram avaliados e o resultado especificado foi publicado conforme consta na Publicação DJE - Resultado (23155602). Considerando que todos os imóveis cadastrados através do Chamamento Público foram desclassificados devido ao não cumprimento total das obrigatoriedades do edital, estas justificativas foram formalizadas em cada processo de cadastramento dos imóveis e após o encerramento da etapa de Chamamento Público esta COGEP iniciou os trâmites para a busca ativa de imóveis capazes de abrigar as VECCA's 1 e 2 de acordo com o Plano de Necessidades existente.

Durante a etapa na qual esta coordenação realizava buscas por imóveis capazes de abrigar as VECCA's 1 e 2, foi recebido, por meio do Ofício nº 146.422 (24157010), manifestação do Banco do Brasil informando acerca da intenção de venda do imóvel atualmente cedido ao TJMG, destinado à instalação da Vara Especializada de Crimes Contra a Criança e o Adolescente de Belo Horizonte. Na ocasião, o Banco do Brasil ressaltou que, conforme o disposto no artigo 27 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato), o ocupante possui direito de preferência na aquisição do bem. Diante disso, solicitou ao TJMG o envio de proposta formal, caso haja interesse por parte do Tribunal na compra do referido imóvel.

Em resposta, esta COGEP informou que a locação de novo imóvel para instalação das VECCA's constitui uma de suas prioridades, cujas tratativas se encontram em estágio avançado, considerando que o imóvel atualmente utilizado não atende aos requisitos mínimos necessários para o adequado funcionamento das unidades.

Com o objetivo de prospectar imóveis destinados a abrigar as VECCA's 1 e 2, esta COGEP realizou levantamento junto a diversas imobiliárias, com a finalidade de identificar novas propriedades que atendessem aos requisitos do Plano de Necessidades. Caso algum imóvel se mostrasse potencialmente adequado, era então agendada vistoria técnica para a elaboração de estudo detalhado de viabilidade.

Na análise preliminar, cinco imóveis foram descartados por apresentarem área muito superior à máxima estipulada como necessária, enquanto outros três foram excluídos por oferecerem metragem inferior à mínima exigida, não atendendo, portanto, às demandas de espaço e funcionalidade.

Em 16 de junho de 2025, a equipe técnica da COGEP, acompanhada pelo Exmo. Dr. Paulo Cezar Mourão Almeida, realizou vistorias em dois imóveis de uso comercial e exclusivo com o intuito de avaliar a viabilidade de locação para a instalação da VECCA. O primeiro imóvel, localizado na Rua Ouro Preto, nº 337, no Bairro Barro Preto. Na mesma data, também foi vistoriado o imóvel na Rua Paraíba, nº 25/29, no Bairro Santa Efigênia, o qual inicialmente apresentou condições satisfatórias de funcionalidade e infraestrutura para a VECCA, o que foi confirmado posteriormente através da análise da COINP. Já em 24 de junho de 2025, a equipe técnica da COGEP realizou uma nova vistoria, desta vez no imóvel situado na Rua dos Otoni, nº 436, no Bairro Santa Efigênia, com o mesmo objetivo de avaliar a possibilidade de locação para a instalação da VECCA.

Concluídas as etapas de vistoria, esta Coordenação solicitou aos responsáveis pelos três imóveis avaliados o envio de projetos e informações complementares, com o objetivo de subsidiar a elaboração de estudos técnicos detalhados que permitam a análise comparativa e a

definição da alternativa mais adequada.

3. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando todo o ocorrido, bem como o fato de 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 24352680, além da inviabilidade da aquisição de imóvel particular ou da construção de uma edificação para esse fim, devido ao tempo necessário para a transferência, conclui-se que a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a transferência da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA é a locação de novo imóvel particular.

(...)

5.5. PROVIDÊNCIAS ADOTADAS

Realização de visita a imóveis identificados na cidade de Belo Horizonte para prospectar aqueles disponíveis para locação que atendam às características necessárias para a instalação e funcionamento do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes.

Após exaustiva pesquisa foram identificados 03 (três) imóveis disponíveis para locação na cidade de Belo Horizonte/MG, conforme descrito abaixo:

1- Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia:

Edificação comercial composta por 12 pavimentos com as seguintes características principais: o 1º pavimento compõe o hall de entrada, entrada da garagem e loja comercial; o 2º pavimento compõe as vagas de garagem e almoxarifado; o 3º pavimento compõe o pilotis com área coberta na projeção do pavimento tipo e área descoberta que circunda o imóvel como um todo; do 4º ao 12º pavimento compõe-se pavimentos com andares corredos, com 6 instalações sanitárias em cada pavimento.

Em 16 de junho de 2025, a equipe técnica da COGEP realizou vistoria no imóvel, oportunidade em que, com base nas informações e projetos previamente encaminhados – devidamente inseridos no processo – identificou que a edificação apresenta características compatíveis com as necessidades funcionais da VECCA, conforme estabelecido no Programa de Necessidades elaborado para a referida locação. Cumpre informar que, atendendo à solicitação da Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial – DENGEPE, a Coordenação de Instalações Prediais – COINP elaborou layout específico para adaptação do imóvel, considerando as diretrizes do Excelentíssimo Juiz Diretor da VECCA, Dr. Paulo Cesar Mourão Almeida, bem como os apontamentos da Coordenação de Bombeiro Militar – COABM, conforme documentação inserida no processo (24320973 e 24320964).

O imóvel está localizado em região central, de fácil acesso e se encontra a aproximadamente 2,0 km de distância do Fórum Lafayette. O valor de locação inicialmente proposto foi de R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais) mensais. Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel.

Ao lado disso, foi encaminhado ao Locador o Ofício com o objetivo de formalizar o interesse deste Tribunal na continuidade dos trâmites administrativos e técnicos, bem como informar quanto à necessidade do envio dos projetos executivos e complementares, bem como informar quanto às adaptações necessárias para a adequação do imóvel ao Plano de Necessidades da VECCA, o que inclui ajustes de layout, adequações em banheiros, atualizações na infraestrutura elétrica do edifício, emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), etc., conforme documentos (23907030, 23907805, 23909402 e 24145590).

Por fim, para que fosse possível avançar nas tratativas para a locação do referido imóvel, foi solicitado o encaminhamento, a esta Coordenação, da proposta de locação, bem como o valor e prazo necessários para a realização das adaptações necessárias para uso deste Tribunal.

Após negociações o proprietário aceitou a proposta de locação no valor de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) mensais**, conforme documento 24321292. Esse valor apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo do valor arbitrado e consequentemente abaixo do valor máximo do laudo de avaliação emitido para esta edificação, conforme consta no documento 24333010.

Nestes termos, para viabilizar a possível instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA no local, o responsável pelo imóvel demonstrou disposição em realizar todas as intervenções e adaptações necessárias em tempo hábil, com prazo de execução de 90 (noventa) dias, após a assinatura do contrato de locação.

Para atender a todas as adaptações solicitadas pelo TJMG, o proprietário informou que o valor

estimado para a realização das adequações será de até R\$ 1.890.109,13. O ressarcimento dos investimentos dependerá da comprovação, pelo proprietário, dos valores efetivamente aplicados para uso exclusivo do TJMG, mediante apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra, ou de outra documentação pertinente. Essa comprovação deverá ser feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel pelo TJMG, com todas as adaptações concluídas.

Os valores comprovados serão resarcidos pelo TJMG em até 30 (trinta) dias após a data da comprovação completa do investimento. O montante a ser reembolsado não poderá exceder o valor apresentado na proposta de locação.

Para viabilizar a ocupação do TJMG, o proprietário deverá realizar as seguintes adequações:

Adaptações necessárias:

1 - Elaboração e encaminhamento, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato, do projeto executivo e projetos complementares das adaptações a serem implementadas na edificação, em conformidade com as exigências estabelecidas nas Especificações Técnicas e nos PDRs apresentados;

2- Ajustes de layout do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

3- Adequação das Instalações Sanitárias ao Uso de Portadores de Necessidades Especiais de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

4- Adaptações nas instalações elétricas do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964), Especificação Técnica e PDR's (24320795) e Manifestação 23909402;

5- Emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964) e Formulário-Parecer Técnico-COABM 164-2025 (24145590).

(...)

5.7. CONCLUSÃO

Em face das vistorias realizadas, constata-se que o imóvel situado à Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia, item "1" descrito acima no item "5.5", é o único que reúne as condições mínimas para a instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA, destacando a boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Belo Horizonte/MG que reúnam as características mínimas necessárias à instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.

Conforme apresentado neste Estudo Técnico Preliminar, considerando as condições inadequadas do prédio que abriga atualmente a Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA e dado à urgência de transferência do atual imóvel cedido, faz-se necessária a locação, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, do imóvel situado à Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte/MG, por inexigibilidade.

No caso em apreço, a área demandante justificou no Termo de Referência (24321356) a singularidade do imóvel situado na Rua Paraíba, nº 25/29, bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, demonstrando que a sua locação é a solução mais vantajosa para a Administração atender a necessidade pública retratada nos autos. Vejamos:

"Conforme conhecimento, atualmente a Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA está localizada no primeiro pavimento do imóvel situado na Avenida Olegário Maciel, nº 515, de propriedade do Banco do Brasil, cedido ao TJMG por meio do Termo de Cessão 307/2013, vigente até 09/10/2025.

Em razão da criação de uma Segunda VECCA, a qual, juntamente com a Vara já instalada, comporá o novo Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas, de modo a que o Sistema de Justiça Protetivo da Criança e Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes comporte o recebimento de todos os processos criminais e medidas protetivas, torna-se necessário um local adequado com as características satisfatórias e área adequada à implantação de todos os setores jurisdicionais, já incorporados as VECCA's 1 e 2 e dos demais Órgãos Auxiliares (MPMG, DPMG, DEPCA, IML e OAB).

Deste modo, conforme se verifica no Estudo Técnico Preliminar 24321353, para a instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA, faz-se necessária a locação de um imóvel de terceiros para a transferência imediata dos setores forenses justificando-se pela criação de uma nova vara e necessidade de adequação dos setores em um espaço adequado.

As novas locações, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, é inexigível a licitação quando comprovada a inviabilidade de competição.

Nestas circunstâncias, em vistoria aos prédios disponíveis na cidade de Belo Horizonte, após exaustiva pesquisa foram identificados 03 (três) imóveis disponíveis para locação, conforme consta no ETP 24321353 e concluiu-se que o imóvel situado na Rua Paraíba, nº 25/29, Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte/MG é o único que reúne as condições mínimas para a instalação da VECCA em Belo Horizonte, destacando a boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Belo Horizonte/MG que reúnam as características mínimas, descritas no Plano de Necessidades, necessárias à instalação da VECCA.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade." (grifou-se)

Portanto, a COGEP demonstrou, a partir das informações consignadas no Estudo Técnico Preliminar (24321353) e no Termo de Referência (24321356), que o imóvel em referência é o mais apropriado para a finalidade pretendida pela Administração, considerando a demanda apresentada por este órgão, que possui características bem específicas para o atendimento das crianças e adolescentes vítimas e testemunhas de crimes, as condições especiais do imóvel e a vantajosidade para o TJMG nesta locação.

Releva ressaltar as informações consignadas no Estudo Técnico Preliminar (24321353), que este TJMG não possui imóveis com área disponível compatível com a demanda apresentada e que não há imóveis públicos disponíveis para ocupação, conforme consulta realizada junto à SEPLAG 24352680. Ademais, restou demonstrado que não é viável a aquisição de imóvel particular ou a construção de uma edificação para esse fim pelo TJMG, devido ao tempo necessário para a transferência da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte, atualmente instalada no imóvel situado na Avenida Olegário Maciel, nº 515, Belo Horizonte/MG, de propriedade do Banco do Brasil.

No que tange às intervenções no imóvel a serem promovidas pelo Locador, a COGEP esclareceu que se tratam de adequações do bem para atendimento ao plano de necessidades do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG (24744510).

Assim, caracterizada a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, tendo por fundamento o inciso V, do art. 74 da Lei federal nº 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 comprehende 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.

III. 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, quanto não tenha sido apresentado referido documento, o planejamento da contratação perpassou pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar (24321353), 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 da 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, (...)"

Assim, 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.

Nesse sentido, a COGEP apresentou também o Termo de Referência

(24321356), 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 (24321353) e do Termo de Referência (24321356).

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 (24321356), que contempla o **valor mensal da locação do imóvel de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), e valor total de R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação.**

Impende registrar, ainda, que o imóvel em apreço precisará ser adequado pelo locador para viabilizar a ocupação do TJMG. Conforme consta no Termo de Referência (24321356), o valor máximo estimado para as adaptações no imóvel perfazem o montante de **R\$1.890.109,13 (um milhão, oitocentos e noventa mil cento e nove reais e treze centavos)**.

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 está prevista no inciso IV. O valor total é de R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação, e para as adequações no imóvel, no valor estimado máximo de R\$ 1.890.109,13 (um milhão, oitocentos e noventa mil, cento e nove reais e treze centavos). Essa compatibilidade encontra-se demonstrada por meio das Declarações de Compatibilidade com o Planejamento Orçamentário (eventos 24352813 e 24429897) e Disponibilidades Orçamentárias 47/2026 e 48/2026 (eventos 24913636 e 24913798).

E) COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.

É inegável que as contratações realizadas pela Administração (mediante licitação ou contratação direta), como regra, devem ser precedidas pela escorreita análise da

regularidade fiscal, trabalhista e social do sujeito que com ela deseja contratar. Pessoas físicas ou jurídicas com pendências perante o fisco, a princípio, não possuem a idoneidade necessária para firmar negócios jurídicos com o Poder Público e, portanto, não podem ser contratados por este último.

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

No caso em análise, foram carreados ao processo os seguintes documentos: proposta do Locador manifestando interesse de formalização do contrato (24321292), documentos pessoais do locador e do seu representante (24351736, 24351740, 24351794 24351802, 24410344, 24410347, 24410328, 24410368), Declaração Não enquadramento às hipóteses de Nepotismo do locador (24342186), Guia de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) (24350201) e cópia da matrícula do imóvel (24350100).

Quanto à comprovação das regularidades fiscais (federal, estadual e municipal) e trabalhista, bem como de inexistência de sanções administrativas que impliquem em restrição para participar de licitações ou de celebrar contratos com a administração pública, as certidões se encontram acostadas aos eventos 24352209 e 24893316.

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 imprestáveis 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 do contratado repousa na justificativa estampada no item 3 e nos subitens 5.4, 5.5 e 5.7 do Estudo Técnico Preliminar (24321353), que replicamos adiante:

3. DEFINIÇÃO DA SOLUÇÃO

Considerando todo o ocorrido, bem como o fato de 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 24352680, além da inviabilidade da aquisição de imóvel particular ou da construção de uma edificação para esse fim, devido ao tempo necessário para a transferência, conclui-se que a única alternativa tecnicamente viável e fundamentadamente necessária para a transferência da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA é a locação de novo imóvel particular.

(...)

5.4. RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação do imóvel visa criar condições adequadas e favoráveis para a implementação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes, garantindo assim a continuidade da prestação jurisdicional.

5.5. PROVIDÊNCIAS ADOTADAS

Realização de visita a imóveis identificados na cidade de Belo Horizonte para prospectar aqueles disponíveis para locação que atendam às características necessárias para a instalação e funcionamento do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes.

Após exaustiva pesquisa foram identificados 03 (três) imóveis disponíveis para locação na cidade de Belo Horizonte/MG, conforme descrito abaixo:

1- Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia:

Edificação comercial composta por 12 pavimentos com as seguintes características principais: o 1º pavimento compõe o hall de entrada, entrada da garagem e loja comercial; o 2º pavimento compõe as vagas de garagem e almoxarifado; o 3º pavimento compõe o pilotis com área coberta na projeção do pavimento tipo e área descoberta que circunda o imóvel como um todo; do 4º ao 12º pavimento compõe-se pavimentos com andares corridos, com 6 instalações sanitárias em cada pavimento.

Em 16 de junho de 2025, a equipe técnica da COGEP realizou vistoria no imóvel, oportunidade em que, com base nas informações e projetos previamente encaminhados – devidamente inseridos no processo – identificou que a edificação apresenta características compatíveis com as necessidades funcionais da VECCA, conforme estabelecido no Programa de Necessidades elaborado para a referida locação. Cumpre informar que, atendendo à solicitação da Diretoria Executiva de Engenharia e Gestão Predial – DENGEP, a Coordenação de Instalações Prediais – COINP elaborou layout específico para adaptação do imóvel, considerando as diretrizes do Excelentíssimo Juiz Diretor da VECCA, Dr. Paulo Cezar Mourão Almeida, bem como os apontamentos da Coordenação de Bombeiro Militar – COABM, conforme documentação inserida no processo (24320973 e 24320964).

O imóvel está localizado em região central, de fácil acesso e se encontra a aproximadamente 2,0 km de distância do Fórum Lafayette. O valor de locação inicialmente proposto foi de R\$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais) mensais. Para aferir se o valor de locação proposto pelo proprietário está em conformidade com os valores praticados pelo mercado imobiliário local, e avançar nas negociações, foi solicitado à empresa PR1 Engenharia LTDA a elaboração de laudo de avaliação do referido imóvel.

Ao lado disso, foi encaminhado ao Locador o Ofício com o objetivo de formalizar o interesse deste Tribunal na continuidade dos trâmites administrativos e técnicos, bem como informar quanto à necessidade do envio dos projetos executivos e complementares, bem como informar quanto às adaptações necessárias para a adequação do imóvel ao Plano de Necessidades da VECCA, o que inclui ajustes de layout, adequações em banheiros, atualizações na infraestrutura elétrica do edifício, emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), etc., conforme documentos (23907030, 23907805, 23909402 e 24145590).

Por fim, para que fosse possível avançar nas tratativas para a locação do referido imóvel, foi solicitado o encaminhamento, a esta Coordenação, da proposta de locação, bem como o valor e prazo necessários para a realização das adaptações necessárias para uso deste Tribunal.

*Após negociações o proprietário aceitou a proposta de locação no valor de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) mensais**, conforme documento 24321292. Esse valor apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo do valor arbitrado e consequentemente abaixo do valor máximo do laudo de avaliação emitido para esta edificação, conforme consta no documento 24333010.*

Nestes termos, para viabilizar a possível instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA no local, o responsável pelo imóvel demonstrou disposição em realizar todas as intervenções e adaptações necessárias em tempo hábil, com prazo de execução de 90 (noventa) dias, após a assinatura do contrato de locação.

*Para atender a todas as adaptações solicitadas pelo TJMG, o proprietário informou que o valor estimado para a realização das adequações será de até **R\$ 1.890.109,13**. O resarcimento dos investimentos dependerá da comprovação, pelo proprietário, dos valores efetivamente aplicados para uso exclusivo do TJMG, mediante apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra, ou de outra documentação pertinente. Essa comprovação deverá ser feita no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do recebimento definitivo do imóvel pelo TJMG, com todas as adaptações concluídas.*

Os valores comprovados serão resarcidos pelo TJMG em até 30 (trinta) dias após a data da comprovação completa do investimento. O montante a ser reembolsado não poderá exceder o valor apresentado na proposta de locação.

Para viabilizar a ocupação do TJMG, o proprietário deverá realizar as seguintes adequações:

Adaptações necessárias:

1 - Elaboração e encaminhamento, no prazo de 30 dias contados da assinatura do contrato, do projeto executivo e projetos complementares das adaptações a serem implementadas na edificação, em conformidade com as exigências estabelecidas nas Especificações Técnicas e nos PDRs apresentados;

2- Ajustes de layout do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

3- Adequação das Instalações Sanitárias ao Uso de Portadores de Necessidades Especiais de acordo com o Plano de Necessidades e Projeto Básico (24320964);

4- Adaptações nas instalações elétricas do imóvel de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964), Especificação Técnica e PDR's (24320795) e Manifestação 23909402;

5- Emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) de acordo com o Plano de Necessidades, Projeto Básico (24320964) e Formulário-Parecer Técnico-COABM 164-2025 (24145590).

(...)

5.7. CONCLUSÃO

Em face das vistorias realizadas, constata-se que o imóvel situado à Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia, item "1" descrito acima no item "5.5", é o único que reúne as condições mínimas para a instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA, destacando a boa localização, condições de habitabilidade, concordância do proprietário em realizar as adequações e vantajosidade na relação custo x benefício ao TJMG.

Registra-se ainda que, atualmente, há grande carência de imóveis disponíveis à locação no Município de Belo Horizonte/MG que reúnam as características mínimas necessárias à instalação da Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA.

Pelas razões elencadas, entendemos que o TJMG poderá realizar a formalização do novo contrato de locação, em conformidade com a Nova Lei 14.133/2021, por meio de inexigibilidade.

Conforme apresentado neste Estudo Técnico Preliminar, considerando as condições inadequadas do prédio que abriga atualmente a Vara Especializada em Crimes contra a Criança e Adolescente de Belo Horizonte - VECCA e dado à urgência de transferência do atual imóvel cedido, faz-se necessária a locação, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, do imóvel situado à Rua Paraíba, nº 25/29 - Bairro Santa Efigênia em Belo Horizonte/MG, por inexigibilidade."

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 nº 09/2025 (24333010), de modo a comprovar a adequação do valor mensal de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais) ao praticado no mercado, em atendimento à legislação aplicável.

Quanto a este requisito, valemo-nos do que consta no Estudo Técnico Preliminar 24321353:

Após negociações o proprietário aceitou a proposta de locação no valor de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais) mensais**, conforme documento 24321292. Esse valor apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está abaixo do valor arbitrado e consequentemente abaixo do valor máximo do laudo de avaliação emitido para esta edificação, conforme consta no documento 24333010.

Em relação ao valor máximo estimado para a execução das adaptações do imóvel, destaca-se o exposto pela COGEP na Nota técnica nº 849/2025 (24902755):

Além do valor da locação, o TJMG resarcirá à Locadora os custos com as adaptações

necessárias para o uso do imóvel, incluindo a execução de postos de trabalho, padrão de mercado para escritórios, que contam com a instalação de 02 (dois) pontos elétricos e 01 (um) ponto lógico, a instalação de divisórias e construção de cela, conforme o Programa de Necessidades elaborado pela Direção da VECCA.

Para apuração do valor máximo das adaptações a serem ressarcidas à Locadora, foram considerados tanto o valor praticado pelo TJMG, conforme apurado pela Coordenação de Análise e Composição de Custos de Engenharia (COACE/DENGP), quanto o valor investido pelo proprietário do último imóvel locado pelo TJMG, situado na Rua Diamantina, onde foi instalada a Central de Audiência de Custódia (CEAC), conforme os valores apurados descritos a seguir:

1) Valor praticado pelo TJMG, conforme apuração da COACE na Licitação 029/2023 para a contratação de obras de adaptação do 2º andar do Edifício Sede, no valor aproximado de R\$ 1.640.000,00 (um milhão seiscentos e quarenta mil reais) para uma área de 1.828,56m², o que corresponde a um valor aproximado de **R\$ 896,00 (oitocentos e noventa e seis reais) por metro quadrado**, conforme processo SEI 0127372-89.2023.8.13.0000, evento 12524130. Observa-se que neste caso utilizou-se os preços SINAPI os quais são referência indicados pela Res. nº652/2025 do CNJ;

2) Valor investido pelo proprietário do imóvel locado para instalação da CEAC, último imóvel locado pelo Tribunal em que foram necessárias adaptações para uso exclusivo do Tribunal, conforme documentos acostados aos autos do processo SEI 1015582-83.2023.8.13.0000, eventos 24898823; 24898842; 24900246; 24900256; 24900339; 24900728; 24901201; 24901298; 24901326; 24900825; 24900934; 24900964; 24900973; 24900996; 24901069; 24901069; 24901086; 24901484; 24901671. Nesse processo, após apuração de valores gastos com mão de obra e materiais pelo proprietário, chegou-se ao valor de **R\$ 787,55 (setecentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos) por metro quadrado**.

Assim, na definição do valor máximo a ser ressarcido ao locador do imóvel destinado à VECCA, optamos por adotar o valor de **R\$ 787,55** por metro quadrado, haja vista que o valor era menor que o praticado pelo Tribunal em contratação feita para objeto semelhante, o que demonstra ser mais vantajoso para o Tribunal e considerando, ainda, que o imóvel destinado à CEAC e o tipo de ocupação guardam diversas semelhanças com a ocupação pretendida pela VECCA no imóvel em contratação.

Desse modo, de acordo com os custos apurados, **o valor máximo a ser ressarcido pelo TJMG** totalizou o valor de R\$ 1.890.109,13 (um milhão oitocentos e nova mil cento e nove reais e treze centavos), para uma edificação de 2.400 m², que é a área média dos imóveis que atenderiam às necessidades da VECCA, na ocasião da instrução do processo de chamamento público, Processo SEI 0090801-51.2025.8.13.0000. Conforme restou consignado à época, em virtude das particularidades do imóvel (verticalização, divisões interna, etc.). essa área estimada de 2.400 m² poderia ser alterada. Assim, para o imóvel atualmente em processo de locação, cuja área total é de aproximadamente 3.000,00m², o valor do metro quadrado de custo com adaptações será de no máximo R\$ 630,00 (seiscientos e trinta reais), o que demonstra ainda mais vantajosidade para o Tribunal.

Este valor inclui a instalação da rede elétrica e lógica, divisórias, construção de celas e demais adaptações necessárias para o uso do imóvel.

Vale lembrar ainda que para efetivar o ressarcimento, o proprietário deverá comprovar o valor investido, por meio da apresentação de notas fiscais de materiais e mão de obra, ou outra documentação pertinente. A comprovação deverá ser feita no prazo de até 60 (sessenta) dias após o recebimento definitivo do imóvel pelo TJMG, com todas as adaptações concluídas.

Os valores dos investimentos comprovados, serão ressarcidos pelo TJMG no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da data da comprovação de todo o investimento. Esses valores não poderão exceder o montante apresentado pela locadora na proposta de locação do imóvel, bem como o orçamento estimado pelo TJMG, que é de **R\$ 1.890.109,13 (um milhão oitocentos e nova mil cento e nove reais e treze centavos)**.

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.

IV - OUTRO REQUISITO

A) VIGÊNCIA.

Quanto ao prazo de vigência da locação, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação por 60 (sessenta) meses, conforme explicitado no Termo de Referência (24321356):

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir da data da última assinatura do contrato.

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.

Nesse ponto, impende destacar o exposto na Comunicação Interna - CI 26688 (24744510) de que o prazo máximo da locação é "de 05 (cinco) anos, podendo ser encerrada a qualquer tempo, inclusive sem que haja cobrança de multas, bastando apenas haver interesse público justificado e comunicação com 30 (trinta) dias de antecedência ao locador". A respeito, é importante alertar a área demandante que a decisão administrativa concernente ao tempo de permanência deste TJMG no imóvel deverá ser motivada e considerar o valor da locação e das adaptações do imóvel, observando os estudos técnicos e financeiros pertinentes realizados no momento da contratação, visando à manutenção da sua vantajosidade e os princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

B) MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Para a formalização da locação em análise, recomenda-se a adoção da minuta padrão de Contratos de Locação acostada ao evento 20362156, Processo SEI ! 0204961-60.2023.8.13.0000, já aprovada por esta ASCONT e pela ASPRED por meio da Manifestação 24906029.

No presente caso, em decorrência do ressarcimento a ser efetuado pelo Tribunal ao Locador referente às adaptações iniciais do referido imóvel, a minuta padrão de Contratos de Locação deverá prever a emissão de novo laudo de vistoria inicial no ato de entrega de todas essas adaptações, que servirá de base para a devolução do imóvel.

C) RESSARCIMENTO AO LOCADOR

Relativamente ao processo de ressarcimento dos valores correspondentes à adaptação do imóvel ao Locador, esta Assessoria recomenda, como boa prática de gestão contratual e em atenção às diretrizes da Lei federal nº 14.133/2021, que seja realizado por meio de Processo SEI específico relacionado a este processo de contratação e instruído com os projetos executivos a serem apresentados pelo Locador, com a planilha de custos dos materiais e serviços, as notas fiscais, os termos de recebimento e de atestes dos serviços realizados, com comprovante do valor efetivamente ressarcido ao Locador, bem como demais documentos que demonstrem a lisura e a transparência na prestação de contas desses valores.

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, com área aproximada de 3.318,24 m², situado na Rua Paraíba, nº. 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG, tendo como locador a empresa Fonseca Participações Ltda., representada por Ademir Moreira Negócios Imobiliários Ltda., com aluguel mensal de R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais), e valor total de R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de contrato, e R\$1.890.109,13 (um milhão, oitocentos e noventa mil, cento e nove reais e treze centavos) correspondente ao valor máximo estimado a ser ressarcido ao Locador para as adaptações do imóvel.

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.

Jussara Hamacek Pinto

Analista Judiciário – ASCONT

Kelly Soares de Matos Silva

Assessora Jurídica - ASCONT



Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 11/12/2025, às 16:08, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jussara Hamacek Pinto, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 12/12/2025, às 10:16, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **24545361** e o código CRC **57E68356**.



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 28307 / 2025

Processo SEI nº: 0213007-67.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 961/2025

Número da Contratação Direta: 123/2025

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 3.318,24 m², situado na Rua Paraíba, nº. 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Locador: Fonseca Participações Ltda., representada por Ademir Moreira Negócios Imobiliários Ltda.

Prazo de vigência: 60 (sessenta) meses.

Valor total dos aluguéis para 60 (sessenta) meses: R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais).

Valor máximo para as adaptações do imóvel: R\$1.890.109,13 (um milhão, oitocentos e noventa mil cento e nove reais e treze centavos).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, com área aproximada de 3.318,24 m², situado na Rua Paraíba, nº. 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidades Orçamentárias nº 47/2026 (24913636) e nº 48/2025 (24913798).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE

Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 11/12/2025, às 18:03, 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 **24919171** e o código CRC **66BF287C**.

0213007-67.2025.8.13.0000

24919171v2

- Rayane Rodrigues Araujo, 1-352534, a pedido, do cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A297, PJ-41, do Gabinete da Desembargadora Maria das Graças Rocha Santos, da 4ª Câmara Cível (Portaria nº 12229/2025-SEI).

Nomeando:

- Ana Paula Souza Brito, 1-345603, servidora efetiva, Oficial Judiciário D, especialidade Oficial Judiciário, lotada na Comarca de Belo Horizonte, para o cargo em comissão de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-L149, PJ-77, por indicação da Desembargadora Maria das Graças Rocha Santos, da 4ª Câmara Cível (Portaria nº 12226/2025-SEI);
- Carolina Martins Bezerra para o cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A301, PJ-41, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau Rodrigo Moraes Lamounier Parreiras, do 2º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12172/2025-SEI);
- Cláudio Júnio Carvalho Souza, 1-354050, para o cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A317, PJ-41, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau João Ecyr Mota Ferreira, do 1º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12221/2025-SEI);
- Fernanda Rocha de Oliveira, 1-150862, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A475, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau João Ecyr Mota Ferreira, do 1º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12235/2025-SEI);
- Gabriela Autran Dourado Dutra Nicacio, 0-80119, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A451, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau Rodrigo Moraes Lamounier Parreiras, do 2º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12203/2025-SEI);
- Guilherme Trintinalha Corrêa, 1-262436, servidor efetivo Oficial Judiciário C, especialidade Oficial Judiciário, lotado na Comarca de Uberlândia, para o cargo em comissão de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-L159, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau João Ecyr Mota Ferreira, do 1º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12225/2025-SEI);
- Henrique Tabari Silva, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A452, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau Rodrigo Moraes Lamounier Parreiras, do 2º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12209/2025-SEI);
- Jucilaine Figueira de Moura, 1-126748, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A476, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau João Ecyr Mota Ferreira, do 1º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12232/2025-SEI);
- Julia Rossi Ferreira Gonçalves, 0-108837, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A325, PJ-77, por indicação do Desembargador Ricardo Cavalcante Motta, da 10ª Câmara Cível (Portaria nº 12200/2025-SEI);
- Larissa de Souza Moreira para o cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A302, PJ-41, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau Rodrigo Moraes Lamounier Parreiras, do 2º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12175/2025-SEI);
- Ludmila Rios Araújo Lage, 1-208009, servidora efetiva, Oficial Judiciário C, especialidade Oficial Judiciário, lotada na Comarca de Belo Horizonte, para o cargo em comissão de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-L151, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau Rodrigo Moraes Lamounier Parreiras, do 2º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12214/2025-SEI);
- Nathalia Araujo Cipriani Rocha de Avila, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A453, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau Rodrigo Moraes Lamounier Parreiras, do 2º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12216/2025-SEI);
- Nathaly Gomes Nascimento, 0-107540, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A477, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau João Ecyr Mota Ferreira, do 1º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12228/2025-SEI);
- Priscila Isabel Souza Sales para o cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A217, PJ-41, por indicação do Desembargador Ricardo Cavalcante Motta, da 10ª Câmara Cível (Portaria nº 12206/2025-SEI);
- Rafaela Annunziata Conte para o cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A318, PJ-41, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau João Ecyr Mota Ferreira, do 1º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família (Portaria nº 12219/2025-SEI);
- Rayane Rodrigues Araujo, 1-352534, para o cargo de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-A445, PJ-77, por indicação da Desembargadora Maria das Graças Rocha Santos, da 4ª Câmara Cível (Portaria nº 12231/2025-SEI);
- Rayssa Azevedo Rocha Pereira, 0-93765, para o cargo de Assistente Judiciário, PJ-AI-03, JU-A297, PJ-41, por indicação da Desembargadora Maria das Graças Rocha Santos, da 4ª Câmara Cível (Portaria nº 12236/2025-SEI).

ATO DO JUIZ AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DR. MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE, REFERENTE À SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 28307 / 2025

Processo SEI nº: 0213007-67.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 961/2025

Número da Contratação Direta: 123/2025

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 3.318,24 m², situado na Rua Paraíba, nº. 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Locador: Fonseca Participações Ltda., representada por Ademir Moreira Negócios Imobiliários Ltda.

Prazo de vigência: 60 (sessenta) meses.

Valor total dos aluguéis para 60 (sessenta) meses: R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais).

Valor máximo para as adaptações do imóvel: R\$1.890.109,13 (um milhão, oitocentos e noventa mil cento e nove reais e treze centavos).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, com área aproximada de 3.318,24 m², situado na Rua Paraíba, nº. 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidades Orçamentárias nº 47/2026 (24913636) e nº 48/2025 (24913798).

Publique-se.

MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

CONSELHO DE SUPERVISÃO E GESTÃO DOS JUIZADOS ESPECIAIS

GERÊNCIA DE SUPORTE AOS JUIZADOS ESPECIAIS

Gerente: Ana Cristina Benevides Zech Coelho

RETIFICAÇÃO

EDITAL DE SELEÇÃO PÚBLICA PARA JUÍZES LEIGOS – nº 01/2025

O Excelentíssimo Desembargador LUIZ CARLOS DE AZEVEDO CORRÊA JÚNIOR, Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais e do Conselho de Supervisão e Gestão dos Juizados Especiais, no exercício das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso II do art. 26 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, observado o disposto na Lei Federal nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, na Lei Federal nº 12.153, de 22 de dezembro de 2009, bem como os preceitos contidos na Resolução do CNJ nº 174, de 12 de abril de 2013, na Resolução do TJMG nº 792, de 23 de abril de 2015 e na Portaria Conjunta nº 1.103, de 16 de dezembro de 2020, torna pública a **RETIFICAÇÃO** do Edital de Seleção Pública para Juízes Leigos nº 01/2025, publicado na edição 191 do Diário do Judiciário Eletrônico, de 13 de outubro de 2019:

[...]

12.2.2. [...]

a) Cópia simples da cédula de identidade ou documento de identificação civil equivalente com foto;
[...]

d) cópia simples da certidão de nascimento ou casamento, se for o caso, observado o estado civil atualizado;
[...]

f) cópia simples do certificado de reservista ou documento equivalente, se do sexo masculino;

g) cópia simples do documento de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou de outro documento que contenha o número, caso não tenha esse dado no documento a que se refere a alínea a deste subitem;

Belo Horizonte, 11 de dezembro de 2025.

Desembargador LUIZ CARLOS DE AZEVEDO CORRÊA JÚNIOR, Presidente

ASSESSORIA DE PRECATÓRIOS

11 de dezembro de 2025

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

Dayane Almeida
Gerente

Homologando a averbação de tempo de serviço/contribuição à Juíza de Direito Vanessa Harumi Iwasa, conforme decidido no processo SEI 0254388-91.2024.8.13.0549.

O JUIZ AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS,
Usando das atribuições que lhe são conferidas no art. 3º, VI, "b", "2", da Portaria TJMG nº 6.626/PR/2024 e considerando a homologação da averbação de tempo de serviço/contribuição, para fins de adicionais, presente no [SEI 0170753-07.2025.8.13.0024](#),

RESOLVE expedir ao referido magistrado o presente TÍTULO DECLARATÓRIO de seu direito ao recebimento de ADICIONAIS POR QUINQUÊNIO sobre seus vencimentos, nos termos do art. 112 do A.D.C.T. da Constituição do Estado de Minas Gerais, de 21/09/1989, c/c o art. 330 da Lei Complementar nº 59, de 18/01/2001, conforme segue:

RONALDO BATISTA DE ALMEIDA, matrícula 1087-6,
4º quinquênio a partir de 1º.04.2006.

SERVIDORES

Atos Referentes aos Servidores do Quadro de Pessoal do Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais.

Designando o servidor João Gabriel Salvi Martins, 1-357913, para o exercício das atribuições de Oficial de Justiça, na comarca de Andradas, a partir de 05/12/2025, em cumprimento ao disposto no inciso I do art. 5º da Resolução nº 1.097/2025 (Portaria nº 12095/2025).

Exonerando Vanderleia de Souza Benfica, 1-39388, servidora efetiva, Oficial Judiciário B, especialidade Oficial Judiciário, lotada na Comarca de Diamantina, a partir de 15/12/2025, do cargo em comissão de Gerente de Secretaria, PJ-CH-01, GS-L312, PJ-77, da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Diamantina (Portaria nº 12264/2025-SEI).

Nomeando:

- Débora Renata Ferreira, 1-238931, servidora efetiva, Oficial Judiciário B, especialidade Oficial Judiciário, lotada na Comarca de Diamantina, para o cargo em comissão de Gerente de Secretaria, PJ-CH-01, GS-L312, PJ-77, da 1ª Vara Cível, Criminal e de Execuções Penais da Comarca de Diamantina (Portaria nº 12263/2025-SEI);
- Ludmilla Rios Araújo Lage, 1-208009, servidora efetiva, Oficial Judiciário C, especialidade Oficial Judiciário, lotada na Comarca de Belo Horizonte, para o cargo em comissão de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-L151, PJ-77, por indicação do Juiz de Direito Auxiliar de 2º Grau Rodrigo Moraes Lamounier Parreiras, do 2º Núcleo de Justiça 4.0 – Cível Família, ficando retificada a Portaria nº 12214/2025, disponibilizada no "DJe" de 11/12/2025, publicada em 12/12/2025, no tocante ao nome da servidora (Portaria nº 12284/2025-SEI);
- Patrícia Xavier dos Santos, 0-64386, servidor efetiva, Analista Judiciário C, especialidade Analista Judiciário, lotada na Secretaria do Tribunal, para o cargo em comissão de Assessor Judiciário, PJ-AS-01, AS-L16, PJ-77, por indicação do Desembargador Fabiano Rubinger de Queiroz, da 10ª Câmara Cível (Portaria nº 12260/2025-SEI).

ATO DO JUIZ AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DR. MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE, REFERENTE À SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA

DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 28307 / 2025 (*) Republicação

Processo SEI nº: 0213007-67.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 961/2025

Número da Contratação Direta: 124/2025 (*)

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 3.318,24 m², situado na Rua Paraíba, nº. 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Locador: Fonseca Participações Ltda., representada por Ademir Moreira Negócios Imobiliários Ltda.

Prazo de vigência: 60 (sessenta) meses.

Valor total dos aluguéis para 60 (sessenta) meses: R\$7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais).

Valor máximo para as adaptações do imóvel: R\$1.890.109,13 (um milhão, oitocentos e noventa mil cento e nove reais e treze centavos).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação do imóvel comercial, com área aproximada de 3.318,24 m², situado na Rua Paraíba, nº. 25/29, Bairro Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG, para a instalação do Centro Integrado de Proteção da Criança e do Adolescente Vítimas ou Testemunhas de Crimes da Comarca de Belo Horizonte/MG.

Declaro, ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidades Orçamentárias nº 47/2026 ([24913636](#)) e nº 48/2025 ([24913798](#)).

Publique-se.

(*) Republicado para correção do número da Contratação Direta.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP

ASSESSORIA DE PRECATÓRIOS

12 de dezembro de 2025

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

Dayane Almeida
Gerente

CENTRO DE CONCILIAÇÃO DE PRECATÓRIOS

12 de dezembro de 2025

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

Stephanie Portugal Garcia
Gerente

SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA

DIRETORIA EXECUTIVA DA GESTÃO DE BENS, SERVIÇOS E PATRIMÔNIO

Diretor Executivo: Henrique Esteves Campolina Silva

Homologação

Licitação nº: 151/2025

Processo SIAD: 840/2025

Modalidade: Locação de plataformas elevatórias elétricas.

LICITANTES VENCEDORES:

Lote 01: FRUSTRADO.

Lote 02: FRUSTRADO.

GERÊNCIA DE CONTRATOS E CONVÊNIOS

Gerente: Maria Regina Araújo de Castro

12.12.2025

Contrato – Extrato

CB Agroflorestal Com. Imp. Exp. Ltda. - Ct. 395/2025 (9486872) de 11.12.2025, – Processo 942/2025 - SEI 0209959-44.2025.8.13.0342 - Objeto: Prestação de serviços de supressão de uma árvore da espécie mangueira (*Mangifera indica*), incluindo o recolhimento de entulhos e resíduos gerados na execução dos serviços. - Vigência: 15.12.2025 a 13.02.2026 – Valor do Termo: R\$ 8.560,00 na Dotação Orçamentária nº. 4031.02.061.706.4395.3.3.90.39.22 ou em outra que vier a ser consignada para este fim.

Termo Aditivo – Contrato – Extrato

Datacop Serviços de Digitalização e Gestão da Informação - Ltda. – 1ºTA de 11.12.2025 ao Ct. 427/2024 (9446059) de 17.12.2024. – Processo 926/2024 – SEI - 0184747-77.2025.8.13.0000 - Objeto: Prorrogação do prazo de vigência, alteração de cláusulas e reajuste contratual. - Vigência: 11.12.2025 a 18.12.2026. – Valor do Termo: R\$ 27.525,74 na Dotação Orçamentária nº. 4031.02.061.706.4395.3.3.90.39.19 ou em outra que vier a ser consignada para este fim.

Líder Bhz Comércio e Serviços Ltda. ME. – 2ºTA de 11.12.2025 ao Ct. 432/2024 (9447097) de 27.12.2024. – Processo 788/2024 – SEI - 0218788-70.2025.8.13.0000 - Objeto: Prorrogação do prazo de vigência, acréscimo de objeto e de valor e alteração de cláusulas. - Vigência: 11.12.2025 a 03.01.2027. – Valor do Termo: R\$ 688.560,16 na Dotação Orçamentária nº. 4031.02.061.706.4395.3.3.90.30.08 ou em outra que vier a ser consignada para este fim.