



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 23201303 / 2025 - TJMG/SUP-ADM/DENGEP/COGEP

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

PORTAL DE COMPRAS

- Nº SOLICITAÇÃO DE COMPRA:
- Nº PEDIDO DE COMPRA:

PREÂMBULO

Este Termo de Referência apresenta todos os elementos necessários e suficientes para definir e dimensionar a contratação da locação de imóvel para abrigar o arquivo judicial da Comarca de Cataguases/MG. Foi elaborado conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 e observando todos os princípios que regem a Administração Pública.

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

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. OBJETO:

Locação de um imóvel comercial, composto por um ponto comercial, localizado no térreo, constituído por um salão, copa e 02 (duas) instalações sanitárias, perfazendo uma área total construída de 391,70 m², localizado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG, conforme definido no Estudo Técnico Preliminar - ETP (23199026).

1.2. DEFINIÇÃO:

Trata-se da necessidade de elaboração de novo contrato de locação, visto que o contrato por ora vigente (Ct. nº 443/2015), foi formalizado em conformidade com a Lei nº 8.666/1993 que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, a qual foi substituída pela Lei nº 14.133/2021.

Neste sentido, ao final da vigência dos contratos de locações atuais, bem como nas novas locações, deverá ser instruído novo processo de locação atendendo ao estabelecido na nova Lei.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

Conforme prevista na Lei nº 14.133/2021, todas as novas locações, sempre que possível, deverão ser realizadas por meio de processo licitatório. No entanto, é inexigível a licitação quando inviável a competição.

Deste modo, caso comprovada a inexistência de outros imóveis aptos a atenderem à demanda do TJMG e/ou a inviabilidade de transferência, considerando os custos diretos e indiretos, os prazos de mudança e, se houver, necessidade de suspensão de expedientes, entendemos que o TJMG poderá permanecer nos imóveis por ora ocupados, formalizado por meio de novo contrato de locação, em conformidade com a nova lei, contratado por inexigibilidade.

Conforme apresentado no Estudo Técnico Preliminar - ETP 23199026, na atual edificação do fórum de **Cataguases** não há área remanescente para a instalação integral do acervo judicial e a transferência desse arquivo para outro imóvel a ser locado, acarretará alto investimento para adaptação desse outro imóvel (execução de *layout*, criação de pontos, climatização, sistema de segurança, obtenção de AVCB, entre outros), mudança e devolução do atualmente utilizado, e demandará prazo significativo para a licitação do imóvel e

efetiva mudança.

Neste contexto, conforme concluído no ETP 23199026, a única alternativa tecnicamente viável e devidamente justificada para a continuidade imediata da instalação do arquivo judicial será a manutenção do imóvel por ora locado, situado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG, com área total de 391,70 m², pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a ser formalizada por meio de um novo contrato de locação, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se de um imóvel comercial, composto por um ponto comercial, localizado no térreo, constituído por um salão, copa e 02 (duas) instalações sanitárias, perfazendo uma área total construída de 391,70 m², localizado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG.

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

Conforme negociações junto à locadora, tratadas nos documentos 22109685 e 22666171, para a formalização do novo contrato, o valor mensal da locação será de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), totalizando R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses.

5. DADOS PARA PAGAMENTO

O valor mensal da locação será depositado em nome do Sr. Roberto Santos Rosa Neto, em conta bancária abaixo não devendo constar esses dados no contrato:

Roberto Santos Rosa Neto

Banco: 001

Agência: 25 - 6

Conta: 22762 - 5

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

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

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir de 23/11/2025, considerando que até o dia 22/11/2025 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 443/2015.

Garantia: não há necessidade.

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

DO LOCADOR

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

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

- Pagamento do IPTU do imóvel.

DO LOCATÁRIO (TJMG)

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

Entendemos ser desnecessário anexarmos os comprovantes de contas de água/esgoto e energia

elétrica, uma vez que o TJMG já ocupa o imóvel objeto do contrato e o pagamento das referidas contas são sob a responsabilidade do locador e do Tribunal, com reembolso pelo Tribunal daquela é paga pelo locador.

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

Finda a locação, deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no relatório técnico de vistoria anexo ao contrato nº 443/2015. Considerando que o TJMG encontra-se instalado nesse imóvel com todas as adequações realizadas, não será emitido novo relatório de vistoria inicial.

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

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

8.1. Gestor do contrato

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

8.3. Unidade fiscalizadora

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

9. ESPECIFICIDADES DO CONTRATO

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

CLÁUSULA PRIMEIRA: o item 1.2.6, recomenda-se adequação do texto, removendo a descrição atual, qual seja, "Eventuais Anexos dos documentos supra citados (evento 21462565)", fazendo constar da seguinte forma, "Estudo Técnico Preliminar - ETP (evento 23199026)".

CLÁUSULA TERCEIRA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2015 não será emitido novo relatório de vistoria inicial, devendo ser utilizado o laudo de vistoria emitido nessa época, anexo ao contrato nº 443/2015.

Assim, finda a locação, o TJMG deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebeu, conforme registradas no laudo de vistoria anexo ao contrato nº 443/2015.

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

CLÁUSULA SEXTA: Considerando que o TJMG utiliza esse imóvel desde 2015, não haverá a emissão do Termo da Posse Direta do Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA: O prazo de vigência da presente Locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir da data de 23/11/2025, podendo ser prorrogado, por acordo entre as partes, mediante Termo Aditivo.

CLÁUSULA NONA: O valor do aluguel é fixo e irredutível no prazo de um ano, contado da data do início de vigência do contrato.

9.1. Após o interregno de um ano, **contado da data de início de vigência do contrato**, e independentemente de pedido do(a) LOCADOR(A), o valor do aluguel será reajustado, mediante a aplicação da variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, medido pela Fundação Getúlio Vargas, ou do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, medido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, acumulado no período.

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

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

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

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

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

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

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

"d) Multa, observados os seguintes limites:

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

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

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

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

10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

O TJMG dará início ao pagamento do valor acordado a partir da vigência do contrato.

Quando a locação não ocorrer na integralidade do mês, o pagamento será calculado *pro rata temporis* (conforme nova minuta padrão do TJMG).

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 23/11/2025.

O prazo supradito poderá ser prorrogado conforme as necessidades do TJMG.

Da mesma forma, poderá ser feita a devolução do imóvel a qualquer tempo, mediante aviso prévio, nos termos definidos no contrato, sem que isso acarrete multa ao Tribunal de Justiça

12. SANÇÕES CONTRATUAIS

Conforme nova minuta padrão do TJMG.

13. CONDIÇÕES GERAIS, SE HOUVER

Não há.



Documento assinado eletronicamente por **Patricia Mara Souza da Silva, Coordenador(a)**, em 27/06/2025, às 18:44, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bruna Caroline Dobscha, Técnico(a) em Edificações**, em 30/06/2025, às 18:15, 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 01/07/2025, às 08:34, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Junqueira Santos, Diretor(a) Executivo(a)**, em 03/07/2025, às 10:20, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luís Fernando de Oliveira Benfatti, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 03/07/2025, às 18:09, 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 **23201303** e o código CRC **5E0BB0C3**.



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 333, DE 12 DE SETEMBRO DE 2025.

DIREITO ADMINISTRATIVO. LICITAÇÃO E CONTRATO. CONTRATAÇÃO DIRETA. INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO JUDICIAL DA COMARCA DE CATAGUASES/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 COGEP/DENGEP, e submetida ao exame desta Assessoria Jurídica por meio do Despacho de evento 23539900, acerca da locação por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do imóvel de propriedade de **ROBERTO SANTOS ROSA NETO** e **CAROLYNE ANDRADE ROSA**, para atender à necessidade de permanência do Arquivo Judicial da Comarca de **Cataguases/MG**, com aluguel mensal de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)**, e valor total de **R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais)** para o período de 60 (sessenta) meses.

O imóvel se encontra locado atualmente ao TJMG por meio do **Contrato nº 443/2015**, vigente até **22/11/2025**, não sendo recomendável a sua renovação com base na revogada Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, por força do que dispõe o art. 5º da Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742, de 17 de abril de 2023, que, diante da ausência de normativo desta Casa que trate da questão, em nosso entendimento, s.m.j., deve ser subsidiariamente aplicada no âmbito deste Tribunal.

"Resolução Conjunta SEPLAG/AGE nº 10.742, de 17 de abril de 2023

(...)

Art. 5º – Os contratos celebrados com vigência por prazo indeterminado, como os de serviços públicos essenciais de energia elétrica, água e esgoto, conforme dispõe a Orientação Normativa AGU nº 36, de 13 de dezembro de 2011, deverão ser extintos até 31 de dezembro de 2024, e providenciadas as novas contratações de acordo com a Lei Federal nº 14.133, de 2021."

Destacam-se da instrução processual os seguintes documentos:

- Despacho COGEP (22109648);
- Ofício 15486 COGEP (22109685);
- Consulta SEPLAG (22109754);
- Informação GEARQ (22196952);
- Proposta do locador (22666171);

- Matrícula do imóvel (22588135);
- Guia de IPTU (22588176);
- Documentos pessoais dos locadores (22588183);
- Declaração de Não Enquadramento as Hipóteses de Nepotismo (22588203);
- Estudo Técnico Preliminar - ETP (23199026);
- Orçamento Estimado Sistema de Alarme (23199079);
- Orçamento Estimado Devolução de Imóvel (23199115);
- Laudo de Avaliação 04/25 (23200571);
- Termo de Referência (23201303);
- Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (23341132);
- Comunicação Interna - CI 15100 COGEP (23341136);
- Disponibilidade Orçamentária nº 1.519/2025 (23490928);
- Certidões dos locadores (24115897, 24116044, 23537546);
- Certidão Municipal Roberto IRREGULAR (23537571);
- Certidão Municipal Roberto - NEGATIVA (23772936);
- Certidão Negativa de Débitos Tributários Municipais Positiva (23882334);
- Manifestação ASCONT (23624148);
- Orientação ADMINISTRATIVA Nº 5/2018 (24036816);
- Portaria 3.519/PR/2016 (24036879);
- Promoção COGEP - Requerimento de permissão para prosseguimento da contratação sem comprovação da regularidade fiscal do locador e documental do imóvel (24036123);
- Decisão nº 21517 Presidência - Autorização para o processamento da contratação sem a regularidade fiscal do locador e documental do imóvel (24091398);
- Manifestação COGEP (24099850).

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

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

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

"[...]

1.3) Inviabilidade de competição como uma decorrência.

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

[...]

3) Ausência de pressupostos necessários à licitação

[...]

3.1) Ausência de pluralidade de alternativas

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

3.2) Ausência de "mercado concorrencial

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

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

A melhor doutrina ensina que deve haver uma comunicação entre a necessidade da Administração e as características do imóvel escolhido para ser locado, devendo ser valoradas, para tanto, as características do bem designado, sua localização e as peculiaridades relacionadas ao interesse público envolvido.

Elucidando tal apontamento, segue o magistério do professor Marçal Justen Filho:

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

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

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

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

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
(...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

(...)

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

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

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

Depreende-se da leitura do excerto acima que, a Lei Geral de Licitações autoriza a contratação direta, sem licitação, para locação de imóvel selecionado pela Administração quando suas características "tornem necessária sua escolha" (inciso V), desde que atendidos todos os requisitos do § 5º acima transcrito.

No caso presente, a área demandante objetiva a realização de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, para locação de imóvel destinado a instalação e funcionamento do arquivo judicial da Comarca de Cataguases/MG, que possui características específicas, e, consoante informações colacionadas ao processo, afigura-se ideal e vantajoso às necessidades da Administração, devendo assim ser aferido o cumprimento dos demais requisitos.

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

A) AVALIAÇÃO PRÉVIA DO IMÓVEL.

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

Nesse contexto, consta neste processo o Laudo de Avaliação 04/25 (23200571), para o imóvel cuja locação se pretende.

Acerca da referida avaliação do imóvel, extrai-se do Estudo Técnico Preliminar (23199026) elaborado pela área demandante, o seguinte:

"Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, foi proposto por esta COGEP a manutenção do valor atualmente pago, qual seja, R\$ 3.756,74 (três mil setecentos e cinquenta e seis reais e setenta e quatro centavos), representado R\$ 9,59/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 22109685).

No entanto, o proprietário solicitou um acréscimo mensal de R\$ 1.543,53, elevando o valor de R\$ 3.756,47 para R\$ 5.300,00 mensais, (equivalente a R\$ 13,53/m²). Todavia, antes da formalização do novo contrato, esta COGEP buscou esgotar todas as possibilidades de negociação com o locador, com o intuito de reduzir o valor inicialmente proposto. Foi proposto o valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) mensais o qual foi aceito pelo proprietário conforme documento 22666171.

Em comparação com o laudo emitido em abril/2025 (23200571), verifica-se que o valor supradito apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está inferior aos valores de locação praticados no mercado."

O laudo referido no ETP, apontou como valor médio de mercado para a locação, R\$4.796,56 (quatro mil setecentos e noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos) e valor máximo R\$5.806,36 (cinco mil oitocentos e seis reais e trinta e seis centavos). Observa-se assim, que o valor negociado pelo TJMG com os locadores de R\$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) se encontra extremamente próximo do valor médio e significativamente abaixo do valor máximo apurados pelo perito para a locação, portanto, plenamente compatível com o mercado imobiliário do município de Cataguases, e, diante do laudo técnico de avaliação apresentado (23200571), resta cumprido o requisito em comento.

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

Ponto importante é que seja feita a consulta ao órgão competente quanto à disponibilidade de imóvel com as características necessárias à demanda administrativa, bem como seja certificado nos autos que não há um imóvel público vago e disponível para essa finalidade.

Nesse sentido, deve ser certificado por agente técnico competente a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto de interesse. Cada ente federado possui um órgão que administra seus imóveis próprios e este deve ser consultado quando da intenção de locação de algum imóvel particular.

A respeito dessa questão, esse é o entendimento do professor Marçal Justen Filho:

"Antes de promover a contratação direta, a Administração deve comprovar a impossibilidade de satisfação do interesse sob tutela estatal por outra via e apurar a inexistência de outro imóvel apto a atendê-lo." (Ob. Cit, p. 363)

No 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 quanto a disponibilidade de imóveis no município de Cataguases para atendimento à necessidade do TJMG, realizada em 17/03/2025 pela área técnica demandante à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão do Poder Executivo do Estado de Minas Gerais - SEPLAG (22109754), por meio do Portal de Imóveis de Minas Gerais, cuja resposta foi: *Ao consultar arquivos documentais desta Unidade e aos dados imobiliários do Módulo de Imóveis do SIAD, informamos que não foram localizados imóveis pertencentes ao Estado de Minas Gerais, no município de Cataguases/MG, com as características requeridas, que estejam disponíveis para utilização.*

Portanto, resta atendido tal requisito.

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

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

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

No caso em apreço, a área demandante justificou no item 2 do Estudo Técnico

Preliminar (23199026) a singularidade do imóvel, demonstrando, de forma inequívoca, que não existe outro imóvel na localidade apto a atender à necessidade desta Administração, e a vantajosidade da contratação. Vejamos:

"Para determinação da solução a ser adotada, (manutenção do atual imóvel ou locação de outro), deverá ser verificada no mercado imobiliário local a disponibilidade de imóveis para locação compatíveis com as necessidades do TJMG e apuração dos custos relativos a essa transferência, considerando os valores de adaptação do novo imóvel (execução de pontos elétricos e lógicos, montagem de estantes, instalação de sistema de segurança, entre outros), mudança e devolução do imóvel atualmente utilizado.

Além disso, há ainda custos indiretos de difícil apuração, tais como, mobiliários, mobilização do pessoal e transporte para a mudança, suspensão de expediente, entre outros.

Atualmente, o imóvel utilizado possui 391,70 m², onde encontram-se armazenadas aproximadamente 7.180 caixas-arquivo, conforme informação da GEARQ contida no documento 22196952. Esse imóvel está locado pelo valor mensal de R\$ 3.756,47 (três mil setecentos e cinquenta e seis reais e quarenta e sete centavos), representando R\$ 9,59/m² (nove reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado).

Ainda de acordo com a informação da GEARQ (22196952) uma possível transferência de imóvel, demandará cerca de 08 dias. Para essa transferência estima-se a necessidade de 12 colaboradores da COPAT e GEARQ de forma simultânea, além dos veículos de carga.

Neste caso, durante todo o período de transferência - estimado em 08 (oito) dias - somado ao prazo para devolução de um dos imóveis - estimado em 30 (trinta) dias - o TJMG deverá arcar com o pagamento dos aluguéis de 02 (dois) imóveis.

Na transferência desse imóvel, além dos custos com pessoal (diárias, transporte, etc.), há de considerar também os custos de adaptação do novo imóvel, tais como instalação de sistemas de alarmes, equipamentos de segurança, entre outros, estimado em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), conforme apurado pela GEMAP em imóvel análogo (23199079). Outro valor a ser considerado, são os custos para a devolução do imóvel atualmente ocupado de modo a restituí-lo nas mesmas condições da época da locação, os quais são estimados em aproximadamente R\$ 12.600,00 (doze mil e seiscentos reais), com base nas devoluções realizadas desde 2022 dos imóveis locados para a mesma finalidade (instalação de arquivo), sendo o valor médio para ressarcimento de R\$ 32,17/ m² (trinta e dois reais e dezessete centavos por metro quadrado), conforme consta na planilha 23199115. Na possibilidade de locação de outro imóvel, quando ocorrer a sua devolução, o TJMG deverá desembolsar novamente esta quantia.

Registra-se que além do prazo para a adaptação de outro imóvel e efetiva mudança, qual seja 38 (trinta e oito) dias, estima-se que a formalização do novo contrato de locação será em um prazo de aproximadamente 04 (quatro) meses, considerando a necessidade de instrução de processo licitatório com a elaboração prévia de todos documentos necessários (formalização da demanda, orçamentos, especificação técnica, edital, entre outros).

(...)

Ademais, conforme pesquisa realizada por meio da internet, não foram encontrados anúncios de imóveis para locação na região central de Cataguases, com melhores características, que justificam a substituição do imóvel atualmente utilizado.

Neste contexto, considerando que o arquivo judicial já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando a boa proximidade do imóvel atualmente locado com a edificação do fórum, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, que na possibilidade de transferência de imóvel, os custos desta transferência somados ao valor do novo aluguel serão significativamente superiores ao valor pago atualmente, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado à Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, Cataguases/MG, com área total 391,70 m²."

Portanto, restou demonstrado, pela justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar (23199026), que o imóvel em referência é o único apropriado para a finalidade

pretendida pela Administração, apontando todas as condições especiais do imóvel em relação a outros imóveis eventualmente existentes, bem como a vantajosidade para o TJMG nesta locação.

Desta forma, caracterizada a hipótese de contratação direta por inexigibilidade de licitação, tendo por fundamento o inciso V, do art. 74, da Lei federal 14.133, de 2021, são exigíveis também o cumprimento dos requisitos elencados no art. 72 da mesma lei, *in verbis*:

"Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente."

Passa-se então ao exame pormenorizado de cada um dos requisitos, considerando as peculiaridades da contratação de locação de imóvel pertencente à pessoa física.

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

A) INICIALIZAÇÃO DO PROCESSO.

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

No presente caso, conquanto não tenha sido apresentado referido documento, extrai-se do Despacho COGEP (22109648), informações básicas que evidenciam a necessidade da contratação por parte do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Em relação aos demais elementos citados no mencionado inciso (estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo), veja que o legislador se valeu da expressão "se for o caso", o que não pode ser tido como uma possibilidade de se dispensar, de maneira discricionária, qualquer um dos documentos ali listados.

Nesse passo, a dispensa de algum dos documentos constantes do inciso I somente deverá ocorrer diante da incongruência fático-jurídica do objeto a ser contratado (ex: não é exigido projeto básico ou executivo em contratações que não se refiram a obras ou serviços de engenharia), ou em razão de uma autorização específica prevista em lei ou regulamento próprio.

Não se pode perder de vista que o objetivo do ETP é evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a aferir a viabilidade técnica e econômica da contratação.

Anota-se que, num primeiro momento, este Tribunal processa todas as suas aquisições de bens e serviços por meio do Sistema Integrado de Administração de Materiais e Serviços - SIAD, administrado pela Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão -

SEPLAG/MG, razão pela qual adota as diretrizes estabelecidas na Resolução SEPLAG 115/2021, que dispõe sobre a elaboração de Estudos Técnicos Preliminares - ETP.

"DA ELABORAÇÃO DO ETP

Diretrizes gerais

(...)

Art. 4º - As licitações e procedimentos auxiliares para aquisições de bens e contratação de prestação de serviços, e no que couber, para contratação de obras, deverão ser precedidos de estudo técnico preliminar. §1º - É facultada a elaboração do ETP, mediante justificativa aprovada pela autoridade competente, nas hipóteses de: I – dispensa e inexigibilidade de licitação, (...)"

Nesse sentido, em relação às inexigibilidades, na medida em que o afastamento do dever de licitar está ligado à inviabilidade de competição, entendemos pela necessidade de elaboração do ETP, até mesmo para investigar, conforme as nuances da demanda da Administração, bem como do descritivo da necessidade/possível solução, se de fato resta configurada a inviabilidade de competição no caso concreto, ou se será o caso de licitar.

No caso, o planejamento da presente contratação perpassou pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar (23199026), que trouxe os elementos mínimos exigidos pelo art. 18, § 1º da Lei federal nº 14.133, de 2021, dentre estes a justificativa da solução adotada; a conclusão de que o modelo selecionado para contratação está apto a satisfazer a necessidade administrativa; a análise da vantagem econômica da locação do imóvel, se comparada com a locação de imóvel diverso; além dos elementos necessários para caracterizar a singularidade do imóvel pretendido e a conclusão da área técnica, e assim, seguindo as diretrizes consignadas na legislação e no citado normativo da SEPLAG, evidenciou o problema a ser resolvido, apresentando a melhor solução possível para sua solução.

Apresentou ainda a COGEP o Termo de Referência (23201303), 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 dos indispensáveis Estudo Técnico Preliminar – ETP (23199026) e do Termo de Referência (23201303).

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 (23201303), que contempla o valor mensal da locação do imóvel de **R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais)**, totalizando **R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais)** para o período de 60 (sessenta) meses de contrato.

Resta, portanto, atendido tal requisito.

C) PARECER JURÍDICO E PARECERES TÉCNICOS.

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

D) DEMONSTRAÇÃO DA COMPATIBILIDADE DA PREVISÃO DE RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS.

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

Nesse sentido, a demonstração da compatibilidade dos recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido pelo TJMG, prevista no inciso IV, no valor de R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses de locação, encontra-se regularmente demonstrada por meio dos documentos acostados aos eventos Declaração de Compatibilidade-Planejamento Orçamentário (23341132) e Disponibilidade Orçamentária nº 1.519/2025 (23490928).

E) COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO E QUALIFICAÇÃO.

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

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

No caso em análise, foram carreados ao processo cópias dos documentos pessoais e as Declarações de Não Enquadramento as Hipóteses de Nepotismo dos pretendos locadores Roberto Santos Rosa Neto e Carolyne Andrade Rosa (22588183, 22588203), proposta comercial dos locadores (22666171) e documentos do imóvel pretendido em locação como matrícula (22588135) e guia de IPTU (22588176).

Quanto às regularidades fiscal, social e trabalhista, e de não impedimento para contratar com o poder público, as certidões negativas comprobatórias se encontram acostadas aos eventos 23537546, 24115897 e 24116044.

Entretanto, em relação à regularidade fiscal municipal do proponente Roberto Santos Rosa Neto, embora tenha havido, a princípio, a emissão de certidão negativa (23772936), posteriormente esta Assessoria em diligência, nos termos da Manifestação ASCONT (23624148), emitiu uma nova certidão que verificou ser positiva (23882334). Adicionalmente, por intermédio da mesma manifestação, ressaltou-se que a matrícula do imóvel objeto da locação (22588135) não contemplava a averbação de quaisquer construções ou benfeitorias, configurando uma irregularidade documental.

Não obstante, diante da justificativa apresentada pela DENGEP/COGEP por meio da Promoção COGEP (24036123), o Exmo. Sr. Presidente deste Tribunal, por meio da Decisão nº 21.517 Presidência (24091398), e com base em normativos internos vigentes, expressamente autorizou o processamento da contratação sem a comprovação da regularidade fiscal do pretendo locador e da regularidade documental do imóvel, restando, desta forma, superada a questão.

Assim, ante a dispensa de apresentação da documentação de comprovação da regularidade fiscal e documental, nos termos da Decisão de evento 24091398, e presentes os demais requisitos de habilitação e qualificação mínima necessárias para contratar com órgãos públicos, os futuros locadores se encontram aptos para esta contratação, nos termos do inciso V, do art. 72, da Lei federal nº 14.133, de 2021, o que deve ser ratificado por ocasião da contratação, nos termos do § 4º do art. 91 da citada Lei, *verbis*:

"Antes de formalizar ou prorrogar o prazo de vigência do contrato, a Administração deverá verificar a regularidade fiscal do contratado, consultar o Cadastro Nacional de

Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e o Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), emitir as certidões negativas de inidoneidade, de impedimento e de débitos trabalhistas e juntá-las ao respectivo processo."

F) RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO.

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

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

No caso em comento, a razão da escolha dos contratados repousa também nas justificativas estampadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar (23199026) que replicamos adiante:

"Para determinação da solução a ser adotada, (manutenção do atual imóvel ou locação de outro), deverá ser verificada no mercado imobiliário local a disponibilidade de imóveis para locação compatíveis com as necessidades do TJMG e apuração dos custos relativos a essa transferência, considerando os valores de adaptação do novo imóvel (execução de pontos elétricos e lógicos, montagem de estantes, instalação de sistema de segurança, entre outros), mudança e devolução do imóvel atualmente utilizado.

Além disso, há ainda custos indiretos de difícil apuração, tais como, mobiliários, mobilização do pessoal e transporte para a mudança, suspensão de expediente, entre outros.

(...)

Ademais, conforme pesquisa realizada por meio da *internet*, não foram encontrados anúncios de imóveis para locação na região central de Cataguases, com melhores características, que justifiquem a substituição do imóvel atualmente utilizado.

Neste contexto, considerando que o arquivo judicial já encontra-se instalado no imóvel com todas as adaptações realizadas, considerando que na atual edificação do fórum não há área para sua instalação, considerando a boa proximidade do imóvel atualmente locado com a edificação do fórum, considerando o prazo significativo para uma possível transferência de imóveis (licitação para locação e mudança), considerando que a locação de outro imóvel para este fim acarretará investimento para adequação, mudança e devolução, considerando a inexistência de outros imóveis com melhores características à instalação do arquivo e, que na possibilidade de transferência de imóvel, os custos desta transferência somados ao valor do novo aluguel serão significativamente superiores ao valor pago atualmente, entendemos que a melhor opção será a manutenção do imóvel por ora locado, situado à Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, Cataguases/MG, com área total 391,70 m².

Portanto, resta 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 que ser feita mediante avaliação prévia do imóvel pela autoridade competente, que emitirá parecer quanto às condições do imóvel e seu valor de mercado.

Outrossim, cumpre registrar que, como alhures relatado, o presente processo, se encontra instruído com o Laudo de Avaliação 04/25 (23200571), de modo a comprovar a adequação do valor do aluguel proposto, aos praticados no âmbito do município de Cataguases/MG, em atendimento da legislação aplicável.

Nessa senda, extrai-se do item 3 do Estudo Técnico Preliminar (23199026) as seguintes justificativas:

"Para a formalização de um novo contrato, em conformidade com a Lei 14.133/2021 por inexigibilidade, foi proposto por esta COGEP a manutenção do valor atualmente pago, qual seja, R\$ 3.756,74 (três mil setecentos e cinquenta e seis reais e setenta e quatro centavos), representado R\$ 9,59/m², reajustáveis conforme legislação em vigor (vide documento 22109685).

No entanto, o proprietário solicitou um acréscimo mensal de R\$ 1.543,53, elevando o valor de R\$ 3.756,47 para R\$ 5.300,00 mensais, (equivalente a R\$ 13,53/m²). Todavia, antes da formalização do novo contrato, esta COGEP buscou esgotar todas as possibilidades de negociação com o locador, com o intuito de reduzir o valor inicialmente proposto. Foi proposto o valor de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) mensais o qual foi aceito pelo proprietário conforme documento 22666171.

Em comparação com o laudo emitido em abril/2025 (23200571), verifica-se que o valor supradito apresenta vantajosidade ao TJMG visto que está inferior aos valores de locação praticados no mercado."

Como dito alhures, o laudo referido no ETP, apontou como valor médio de mercado para a locação, R\$4.796,56 (quatro mil setecentos e noventa e seis reais e cinquenta e seis centavos) e valor máximo R\$5.806,36 (cinco mil oitocentos e seis reais e trinta e seis centavos), estando o valor negociado pelo TJMG com os locadores de R\$4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais) extremamente próximo do valor médio e significativamente abaixo do valor máximo apurados pelo perito para a locação, portanto, plenamente compatível com o mercado imobiliário do município de Cataguases.

Impõe salientar que esta Assessoria não detém competência técnica para avaliar a exatidão dos critérios e parâmetros utilizados na avaliação, razão pela qual se atesta apenas a conformidade documental do processo, restando atendido o requisito, cuja responsabilidade da análise recai exclusivamente sobre a área técnica do TJMG.

H) APROVAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE.

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

I) PUBLICIDADE.

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

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

III. OUTRO REQUISITO.

A) VIGÊNCIA.

Quanto ao prazo de vigência, a DENGEP/COGEP solicitou a contratação por 60 (sessenta) meses, com o início em 23/11/2025, o que se mostra adequado, diante das justificativas e informações a seguir transcritas apontadas no item 2 do Estudo Técnico Preliminar (23199026):

"Considerando que não está prevista no Plano de Obras do TJMG, para o período de 2025-2030, a construção do novo fórum dessa comarca e que na atual edificação não há área para instalação do arquivo, a locação do imóvel para a permanência do acervo judicial deverá ser realizada pelo período de 60 (sessenta) meses, ressaltando a possibilidade de devolução a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 30 dias, nos termos definidos no contrato."

E também nos itens 6 e 11 do Termo de Referência (23201303):

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

(...)

Prazos: locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência a partir de 23/11/2025, considerando que até o dia 22/11/2025 o TJMG utilizará o imóvel por meio do contrato nº 443/2015.

(...)

11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

Locação para 60 (sessenta) meses, com início da vigência em 23/11/2025.

O prazo supradito poderá ser prorrogado conforme as necessidades do TJMG.

Da mesma forma, poderá ser feita a devolução do imóvel a qualquer tempo, mediante aviso prévio, nos termos definidos no contrato, sem que isso acarrete multa ao Tribunal de Justiça."

3. CONCLUSÃO.

Por todo o exposto, observados os preceitos da legislação vigente e os apontamentos acima enumerados, opina-se pela viabilidade jurídica da contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei federal nº 14.133, de 2021, tendo como objeto a locação do imóvel comercial, composto por um ponto comercial, localizado no térreo, constituído por um salão, copa e 02 (duas) instalações sanitárias, perfazendo uma área total construída de 391,70m², localizado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG, para a permanência do arquivo judicial do Fórum da Comarca de Cataguases/MG, com aluguel mensal de R\$ 4.800,00 (quatro mil e oitocentos reais), e valor total de R\$ 288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais) para o período de 60 (sessenta) meses, com vigência a partir de 23/11/2025, tendo como proprietários Roberto Santos Rosa Neto e Carolyne Andrade Rosa.

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

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

Mário Marcos Godoy Júnior

Técnico Judiciário – ASCONT

Kelly Soares de Matos Silva

Assessora Jurídica - ASCONT



Documento assinado eletronicamente por **Kelly Soares de Matos Silva, Assessor(a) Jurídico(a)**, em 20/09/2025, às 19:42, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Mario Marcos Godoy Junior, Técnico(a) Judiciário(a)**, em 21/09/2025, às 10:48, conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.tjmg.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **24117396** e o código CRC **39095698**.

0066123-69.2025.8.13.0000

24117396v6



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 22415 / 2025

Processo SEI nº: 0066123-69.2025.8.13.0000

Processo SIAD nº: 544/2025

Número da Contratação Direta: 83/2025

Assunto: Inexigibilidade de Licitação

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

Objeto: Locação de um imóvel comercial, com área total construída de 391,70 m², localizado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Cataguases/MG.

Locadores: Roberto Santos Rosa Neto e Carolyne Andrade Rosa.

Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir de 23/11/2025.

Valor total: R\$288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação de um imóvel comercial, com área total construída de 391,70 m², localizado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Cataguases/MG, tendo como proprietários Roberto Santos Rosa Neto e Carolyne Andrade Rosa.

Declaro ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária nº 1.519/2025 (23490928).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante

Juiz Auxiliar da Presidência - DIRSEP



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Rodrigues Fioravante, Juiz(a) Auxiliar da Presidência**, em 23/09/2025, às 10:35, 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 **24199339** e o código CRC **D15DF60B**.

ATOS DO JUIZ AUXILIAR DA PRESIDÊNCIA, DR. MARCELO RODRIGUES FIORAVANTE, REFERENTES À SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA**DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 22415 / 2025****Processo SEI nº:** 0066123-69.2025.8.13.0000**Processo SIAD nº:** 544/2025**Número da Contratação Direta:** 83/2025**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação**Embasamento Legal:** artigo 74, V da Lei federal nº 14.133/2021.**Objeto:** Locação de um imóvel comercial, com área total construída de 391,70 m², localizado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Cataguases/MG.**Locadores:** Roberto Santos Rosa Neto e Carolyne Andrade Rosa.**Vigência:** 60 (sessenta) meses, contados a partir de 23/11/2025.**Valor total:** R\$288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação de um imóvel comercial, com área total construída de 391,70 m², localizado na Rua Antero Ribeiro, nº 253, Bairro Popular, em Cataguases/MG, para a permanência do arquivo judicial do fórum da Comarca de Cataguases/MG, tendo como proprietários Roberto Santos Rosa Neto e Carolyne Andrade Rosa.

Declaro ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária nº 1.519/2025 (23490928).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência – DIRSEP**DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 22418 / 2025****Processo SEI nº:** 0062986-79.2025.8.13.0000**Processo SIAD nº:** 467/2025**Número da Contratação Direta:** 88/2025**Assunto:** Inexigibilidade de Licitação**Embasamento Legal:** artigo 74, V da Lei federal nº 14.133/2021.**Objeto:** Locação de uma loja comercial, com área total construída de 87,85m², localizada na Rua Nossa Senhora das Brotas, nº 208, Bairro Jardim Primavera, Entre Rios de Minas/MG, para permanência e funcionamento do Arquivo Judicial do Fórum da Comarca de Entre Rios de Minas/MG.**Locadores:** Maria de Lourdes Rezende, Ariadna Géssica Resende Chaves, Pedro Pinto Chaves, Ariana Aparecida de Resende Pinto e José Danilo Resende Pinto.**Vigência:** 60 (sessenta) meses, contados a partir de 13/10/2025.**Valor total:** R\$72.000,00 (setenta e dois mil reais).

Nos termos do art. 72, VIII da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, ratifico a inexigibilidade de licitação visando à locação de uma loja comercial, com área total construída de 87,85 m², localizada na Rua Nossa Senhora das Brotas, nº 208, Bairro Jardim Primavera, Entre Rios de Minas/MG, tendo como proprietários Maria de Lourdes Rezende, Ariadna Géssica Resende Chaves, Pedro Pinto Chaves, Ariana Aparecida de Resende Pinto e José Danilo Resende Pinto, para permanência do Arquivo Judicial do Fórum da Comarca de Entre Rios de Minas/MG.

Declaro ainda, em cumprimento ao disposto no art. 16, II, da Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000, que estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, na qualidade de Ordenador de Despesas, que o dispêndio mencionado acima apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual de Ação Governamental e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme Disponibilidade Orçamentária nº 1.335/2025 (23273480).

Publique-se.

Marcelo Rodrigues Fioravante
Juiz Auxiliar da Presidência – DIRSEP**DECISÃO TJMG/SUP-ADM/JUIZ AUX. PRES. - DIRSEP Nº 22416 / 2025****Processo SEI nº:** 0022991-59.2025.8.13.0000**Processo SIAD nº:** 636/2025**Número da Contratação Direta:** 90/2025