



ESTUDOS PRELIMINARES

I. INFORMAÇÕES GERAIS

1. Identificação do processo e solicitante

Número do processo SEI: 24.0.000001185-8

Área solicitante: Diretoria Administrativa

2. Equipe de Planejamento da Contratação

Documento(s) de designação: 0307843/0307846

II. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL

1. Descrição do problema a ser resolvido ou da necessidade apresentada

O Tribunal de Justiça Militar do Estado de Minas Gerais (TJMMG) enfrenta uma crescente demanda por espaço devido ao aumento significativo do seu público interno, que alcança cerca de 70% nos últimos 10 anos, incluindo magistrados, servidores e colaboradores. Esse incremento é resultado de novas nomeações, contratações e reestruturações organizacionais necessárias para atender ao volume crescente de demandas e garantir a eficiência na prestação das atividades administrativa e jurisdicional. O atual prédio do TJMMG, que até então atendia às necessidades do órgão, já alcançou sua capacidade máxima de ocupação. Assim, é necessário que a Administração adote providências imediatas relativas à expansão e reorganização do espaço, para que não haja risco de comprometimento da qualidade do ambiente de trabalho e da segurança dos seus ocupantes.

Além do aumento do público interno, o esgotamento da capacidade de ocupação do edifício torna-se ainda mais crítico com a necessidade de execução de obras e serviços de engenharia. Essas intervenções são essenciais para a modernização das instalações, adequação às normas de acessibilidade e melhorias na infraestrutura em geral. No entanto, tais obras demandam a realocação temporária de setores e seus servidores, a fim de minimizar a interrupção das atividades, bem como garantir a segurança de todos os envolvidos.

Diante desse cenário, a locação de um espaço adequado permitirá a continuidade das operações do Tribunal, inclusive durante o período de obras, assegurando que as atividades não sejam interrompidas. Além disso, proporcionará um ambiente de trabalho adequado e seguro para os servidores, contribuindo para a manutenção da produtividade e a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

2. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração

Embora a demanda não esteja prevista no Plano Anual de Contratações, a necessidade deve ser atendida, conforme aprovado na sessão administrativa de 26/06/2024 (docs. 0306515 e 0306441) e autorização da Presidência em doc. 0308213.

3. Descrição dos requisitos da potencial contratação

Para garantir a eficiência e a adequação da locação do imóvel a ser utilizado pelo TJMMG, além dos critérios legais tratados no item IV-2, os seguintes requisitos devem ser considerados:

- Proximidade ao edifício sede: o imóvel deve estar localizado próximo ao edifício, facilitando o deslocamento dos servidores e a logística de operações;
- Espaço adequado: o imóvel deve ter uma área que acomode confortavelmente os servidores e setores a serem realocados, com espaço suficiente para escritórios, salas de reunião e áreas de convivência;
- Condições de segurança: o imóvel deve cumprir todas as normas de segurança ou permitir adaptações;

- Acessibilidade: o imóvel deve atender às normas de acessibilidade ou permitir as adaptações necessárias;
- Condições de conservação: o estado de conservação do imóvel deve ser compatível com as necessidades e usos a que se destina;
- Prazo de disponibilidade: o imóvel deve estar disponível para ocupação imediata;
- Custos e condições de pagamento: os custos de locação devem ser compatíveis com os valores praticados no mercado imobiliário local e com o orçamento do TJMMG.

III. PROSPECÇÃO DE SOLUÇÕES

1. Levantamento de mercado e escolha da solução

Para atender à demanda por mais espaço, várias opções de mercado foram consideradas. Embora cada uma tenha benefícios aparentes, ao analisar cada opção, identificamos razões específicas que justificam a preferência pela locação de um imóvel com a opção de aquisição futura:

a) Construção tradicional: o espaço construído e todo projeto, licitação e construção é gerenciado pelo Poder Judiciário. Todo o desembolso é concentrado durante a construção. Para atender todas as demandas e considerando o crescimento esperado nos próximos anos, tanto a dimensão quanto a localização desta nova construção teriam um impacto significativo nos custos. De acordo com um estudo preliminar realizado pelo Setor de Manutenção Predial, estima-se que o custo por metro quadrado de uma edificação nova é de cerca de R\$ 25.000,00, sem considerar a aquisição do terreno. Considerando as necessidades do TJMMG e visando atender às futuras demandas, é possível fazer uma estimativa com diferentes metragens para fins de cálculo. Ou seja, o valor estimado para uma construção total de uma edificação de 500 m² é de R\$ 12.500.000,00; 1.000 m² é de R\$ 25.000.000,00 e; 1.500 m² é de R\$ 37.500.000,00.

a.1) Novo edifício: a alternativa permitiria que o edifício fosse projetado de acordo com as necessidades específicas do TJMMG, com todas as tecnologias e normas de segurança atualizadas, no entanto, a construção demandaria área disponível de titularidade do Tribunal. Além disso, a opção requer um investimento inicial significativo, o que não é viável dentro do orçamento atual, além de um longo tempo de execução, necessário para planejar, obter aprovações, construir e ocupar um novo edifício, resultando em atrasos consideráveis na resolução das necessidades imediatas de espaço. Por fim, a opção foi descartada também em razão das complexidades legais, ambientais e de engenharia que podem prolongar ainda mais o projeto e aumentar os custos.

a.2) Ampliação do edifício sede atual: essa alternativa garantiria a continuidade da localização centralizada, facilitando a comunicação e a coordenação entre os setores, além de economizar em deslocamentos. No entanto, as obras de ampliação causariam interrupções significativas nas operações diárias do TJMMG, impactando a produtividade e o atendimento ao público. Além disso, há limitações físicas e estruturais que podem impedir uma ampliação eficiente e segura do edifício atual, além dos custos elevados associados à modernização do edifício. Em 27/12/2023, foi celebrado o Contrato nº 35/2023 com a Isabel Souki Engenharia e Projetos Ltda., cujo objeto é o serviço de estudo técnico de viabilidade para ampliação de área construída e novas edificações anexas ao edifício sede do Tribunal de Justiça Militar do Estado de Minas Gerais (SEI 22.0.000001317-3). Diante dos resultados apresentados, a construção foi considerada inviável administrativamente.

b) Locação de imóveis menores para realocação de diversos setores: essa opção poderia oferecer disponibilidade imediata e flexibilidade na distribuição dos setores conforme a necessidade. No entanto, essa possibilidade é limitada a setores específicos, a fim de evitar que a fragmentação das operações resulte em dificuldades na comunicação e coordenação entre os departamentos. Além disso, a dispersão dos servidores em diferentes locais poderia afetar a coesão institucional e a cultura organizacional do órgão. É de se considerar também que a manutenção de vários imóveis alugados aumentaria os custos operacionais e administrativos, complicando a logística e o gerenciamento.

c) Locação de um edifício comercial: a locação de um edifício comercial moderno foi outra alternativa considerada. Esses edifícios oferecem infraestrutura de ponta e comodidades avançadas, além de estarem prontos para ocupação imediata, no entanto, não foram encontradas opções na localização desejada e, mesmo considerando a ampliação no raio de busca, os aluguéis elevados representariam um custo recorrente significativo para o TJMMG que, atualmente, tem sua sede em um imóvel cedido. Adicionalmente, esses edifícios podem não atender todas as necessidades específicas do TJMMG em termos de infraestrutura e segurança.

d) Utilização de outro edifício público disponível: essa opção poderia aproveitar espaços existentes e subutilizados, no entanto, não existem imóveis públicos disponíveis que atendam às necessidades do Tribunal.

e) Built to suit - BTS: é um formato de locação no qual um imóvel é construído já prevendo as necessidades do futuro locatário. Ele determina que o dono do imóvel (o locador) construa ou faça reformas em conformidade com os desejos do locatário. Em troca, o contratante deve absorver os custos da obra nos pagamentos mensais referentes ao aluguel.

b.1.) com reversão: aluga-se um edifício que será projetado e construído sob medida e estipula-se que, após o término do contrato de locação, o edifício construído sob medida se tornará propriedade do inquilino, muitas vezes por um valor nominal ou por um preço pré-acordado, sendo que os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador, bem como a fruição do imóvel por determinado tempo.

b.2) privado: contrato no qual o locador investe recursos monetários com o fito de ajustá-lo às necessidades específicas do locatário (tais como infraestrutura e equipamentos), sendo certo que os valores pagos a título de aluguel não incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locado, mas tão somente a fruição do imóvel por determinado tempo, podendo ou não ter previsão de direito de opção de aquisição do imóvel pelo locatários ao final do contrato, mediante previsão no edital e no contrato.

b.3) privado com manutenção predial preventiva e corretiva: mesma hipótese descrita no item anterior, acrescida de outros serviços relacionados a manutenção do imóvel locado, como: pintura, revisão das instalações elétricas, substituição de lâmpadas e outros serviços que garantam a funcionalidade da edificação, mantendo a sua eficiência, evitando desgastes e aumentando a sua vida útil de forma preventiva ou corretiva.

Este modelo permite a construção de um imóvel de acordo com as especificações do TJMMG, garantindo que todas as necessidades sejam atendidas. Contudo, a opção "Built to suit" também apresenta desafios. O processo de construção ainda envolve um tempo significativo para planejamento e execução, o que não atende à urgência das necessidades atuais. Além disso, embora os custos possam ser distribuídos ao longo do contrato, eles podem acabar sendo mais elevados no longo prazo. A negociação para incluir a opção de aquisição futura pode ser complexa e depender de fatores de mercado e negociações específicas com o construtor. Assim, apesar das vantagens que apresenta, o formato não atenderia às necessidades inadiáveis do Tribunal.

f) Aluguel tradicional: contrato em que uma pessoa (locatário) paga um valor regularmente a outra (locador) para usar o imóvel por um período específico. No momento, a equipe de planejamento entende que seja a melhor solução. Esta abordagem oferece flexibilidade e imediatismo, atendendo às necessidades urgentes de espaço sem os atrasos associados à construção ou ampliação. Além disso, diante da identificação de imóvel disponível ao lado da sede do Tribunal, a opção proporciona uma solução econômica a curto e longo prazo, com custos de locação competitivos e a possibilidade de evitar aluguéis elevados no futuro por meio de uma futura aquisição. A estratégia também minimiza a possibilidade de interrupções nas operações diárias, visto que, inicialmente, seria utilizada para a desocupação dos depósitos e disponibilização das salas para uso dos setores objeto de reformas. Por fim, a preservação do patrimônio histórico e cultural, ao utilizar uma casa tombada, agrega valor institucional e comunitário, enquanto o potencial de futura expansão garante que o TJMMG possa crescer conforme necessário sem precisar buscar novas locações ou enfrentar novos processos de construção.

2. Estimativa do valor da contratação

Conforme proposta comercial negociada entre o Tribunal e os proprietários do imóvel de interesse (0307864), chegou-se aos seguintes valores:

CÓD. CATMAS	ITEM	DESCRIÇÃO	TIPO DA PARCELA	QUANT.	PREÇO UN. (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
000004065	1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL	Fixa	15	R\$12.500,00	R\$187.500,00

A locação por período superior a 12 (doze) meses se justifica em consideração à necessidade a ser atendida.

O Tribunal passará, nos próximos anos, por um processo extenso de reformas e adaptações que incluem obras e serviços de engenharia de grande impacto no uso dos espaços de trabalho. Entre elas, podem ser mencionadas:

- Adequação de todo o prédio às normas de acessibilidade, cujo projeto está em elaboração, nos termos do Contrato nº 36/2023 (0288058), e a licitação da execução está prevista para o ano corrente.
- Adequação dos espaços da Administração (Diretoria de Recursos Humanos, Diretoria Administrativa, Diretoria Judiciária, Escritório de Projetos, Assessoria Jurídica da Presidência), aprovada no Plano de Obras 2024/2025.
- Reforma telhados e coberturas, aprovada no Plano de Obras 2024/2025.
- Reforma 1º andar (4ª AJME, 5ª AJME, 1ª AJME, MP e áreas adjacentes), aprovada no Plano de Obras 2024/2025.

Tratam-se de intervenções necessárias que implicam em restrição de acesso a diversas áreas do prédio, durante períodos relativamente longos. Pretende-se, nesse intervalo, alocar na edificação os depósitos de material permanente do Tribunal, de modo a liberar, no edifício sede, espaços valiosos para a realocação de setores e servidores cujos locais de trabalho originais estejam comprometidos e cujo trabalho remoto seja inviável ou incompatível com suas atividades.

Ante o exposto, a locação por período inferior ao necessário pode ocasionar transtornos, como eventual negativa de renovação ou elevação substancial dos custos, que impeçam a continuidade da utilização do imóvel, obrigando o Tribunal à busca de novas soluções em meio às obras.

IV. DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

1. Detalhamento da solução como um todo

A solução escolhida envolve a locação de um imóvel que não apenas atenda às necessidades imediatas, mas também suporte o crescimento e a evolução futura do Tribunal.

O imóvel localizado no terreno adjacente ao Tribunal - Rua Tomaz Gonzaga, 668, Bairro de Lourdes, que reúne condições singulares, atende aos requisitos gerais da contratação.

Conforme documentação (0307853), trata-se de um terreno de 480m², com área construída de 250m², cujo valor venal estimado é de R\$2.957.638,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta e sete mil seiscentos e trinta e oito reais).

A construção data de 1939-1940 e consiste em uma casa tombada pela administração municipal em atenção às características estéticas do imóvel, de relevância cultural, histórica e arquitetônica, que devem ser preservadas sob pena de descaracterização.

Inicialmente, intui-se utilizar a edificação para abrigar os depósitos da Justiça Militar a fim de disponibilizar espaços para realocação dos setores durante a execução das obras mencionadas no item III-2. A longo prazo, visa-se a permanência dos setores Biblioteca, Escola Judicial Militar e Memorial da Justiça Militar, mediante aquisição definitiva do imóvel.

Essa abordagem proporcionará flexibilidade e continuidade operacional, garantindo que o Tribunal passe pelo período de adequação da infraestrutura e, futuramente, possa se expandir espacialmente sem interrupções significativas.

De modo paralelo, a administração do Tribunal iniciará os trâmites para a aquisição futura do imóvel mediante desapropriação, de forma que os investimentos necessários se reverterão ao erário.

2. Requisitos legais, em atenção ao disposto no §5º do art. 74 da Lei 14.133/2021:

a. Da avaliação prévia do bem

Conforme guia de IPTU referente ao ano de 2024, o imóvel está avaliado em R\$2.957.638,00 (dois milhões, novecentos e cinquenta e sete mil seiscentos e trinta e oito reais).

b. Do estado de conservação do bem e dos custos de adaptações

A equipe do Setor de Manutenção Predial e Obras realizou vistoria técnica na edificação para avaliar previamente as potencialidades e particularidades do imóvel, concluindo que, embora careça de reformas e manutenções futuras, apenas alguns ajustes são imprescindíveis para o início da ocupação. São eles:

- Realização de nova pintura interna: as condições atuais da pintura interna são razoáveis, porém seria necessária a sua realização para proporcionar a uniformização das cores de todos os ambientes, melhorando a limpeza e o conforto.

- Recomposição do piso de madeira: durante a vistoria destacamos que o piso de madeira está em bom estado de conservação, porém em alguns cômodos identificamos a necessidade de pequenas recomposições devido a presença de umidade e adaptações. O piso de madeira requer uma limpeza e aplicação de cera para sua proteção. Os ambientes compostos por piso cerâmico, embora sejam antigos, estão em bom estado de conservação e não observamos necessidade de reparos ou complementação.

- Aplicação de cera nos pisos internos: conforme descrito no item anterior, a aplicação da cera destina-se a melhoria do acabamento e a conservação do piso.

- Recomposição dos forros de PVC e madeira: a casa foi constituída originalmente por forro de madeira em todo o 2º pavimento, porém identificamos que a maior parte deste forro de madeira foi substituído ao longo dos anos, permanecendo apenas em um quarto e no corredor de acesso aos quartos. Nos demais cômodos, inclusive o banheiro, o forro foi substituído por forro de PVC. O forro de madeira remanescente está com aspecto razoável e requer aplicação de nova pintura de acabamento. Os forros de PVC estão em melhor estado de conservação, mas também demandam manutenção pontual, principalmente em locais que apresentam deformações em razão de manutenções anteriores proveniente do telhado ou do sistema de captação pluvial (telhas, calhas e rufos).

- Revisão das instalações elétricas: há necessidade de substituição de todas as tomadas elétricas, pois estão fora das normas (tomada de 3 (três) polos), assim também estão as chaves de proteção.

- Revisão das instalações hidrossanitárias: os equipamentos sanitários estão funcionando, porém observamos alguns pontos de vazamento, principalmente na rede externa de alimentação, que são constituídas por tubos galvanizados e requer a sua substituição imediata. Observamos algumas adaptações no banheiro do segundo pavimento que deverão ser corrigidas para melhoria de funcionamento. Recomendamos que seja realizada uma revisão nos reservatórios (superior e no anexo), principalmente o sistema extravasor e a limpeza das caixas d'água.

- Revisão do telhado principal: recomendamos a revisão das telhas, calhas e rufos, como também da condição e conservação do engradamento de madeira.

- Sistema de prevenção e combate a incêndio: como se trata de uma casa residencial, não possui sistema de prevenção e combate a incêndio. Assim, sugerimos a contratação de projeto de incêndio e a aquisição dos equipamentos.

- Limpeza e dedetização do imóvel: sugerimos a realização de limpeza de todos os cômodos, que compreende na limpeza dos pisos (madeira e cerâmico), peças sanitárias, revestimentos cerâmicos, armários (banheiros, cozinha e quartos), portas, janelas e pisos externos. Sugerimos ainda a realização de poda, contratação de caçambas para remoção de entulhos e transporte para local destinado pela PBH e a realização da dedetização em todos os ambientes internos e externos.

Os custos envolvidos nas adaptações mencionadas foram objeto de estimativa preliminar, resultando na planilha abaixo:

Item	Descrição mínima	Un.	Quant.	Custo médio (R\$)	Custo total (R\$)
1	Execução da pintura corretiva, uso de tinta acrílica, com duas demãos, em todas as paredes internas.	m²	600,00	20,00	12.000,00
2	Recomposição do piso de taco de madeira.	m²	5,00	80,00	400,00
3	Aplicação de cera nos pisos internos.	m²	160,00	5,00	800,00
4	Recomposição parcial dos forros de PVC e madeira	m²	20,00	80,00	1.600,00
5	Revisão das instalações elétricas: substituição de tomadas e lâmpadas (Led) e substituição de chaves de proteção.	vb	1,00	5.500,00	5.500,00
6	Revisão das instalações hidrossanitárias: substituição de pontos de alimentação para duchas higiênicas, conector para caixa acoplada e torneiras de bancada, tubo flexível de ligação para vaso sanitário, sifão e etc.	vb	1,00	5.000,00	5.000,00
7	Revisão do telhado principal: limpeza de calhas e dutos; substituição de telhas cerâmicas.	vb	1,00	3.500,00	3.500,00
8	Sistema de prevenção e combate a incêndio: instalação de 06 (seis) extintores tipo ABC, 6 kg, placas de sinalização (10 placas de sinalização) e 10 (dez) luminárias de emergência.	vb	1,00	4.000,00	4.000,00
9	Limpeza: pisos internos (tacos e cerâmicos), revestimentos cerâmicos das paredes (cozinha e banheiros), peças higiênicas (lavatórios e vasos sanitários), bancadas, janelas e portas, vidros; realização de poda de árvores de médio porte; remoção de entulho (locação de caçamba e transporte para descarte em local regulamentado PBH) e a dedetização do imóvel.	vb	1,00	3.200,00	3.200,00
Custo total estimado (R\$)					36.000,00

c. Do prazo para amortização dos investimentos

Tendo em vista a manifesta intenção de aquisição do imóvel mediante desapropriação, conforme aprovado em sessão administrativa (0306515), o valor investido retornará ao patrimônio do Estado caso as tratativas para tanto sejam frutíferas.

Por outro lado, ainda que eventualmente frustradas as negociações, os custos envolvidos serão módicos e o Tribunal aproveitaria, durante o período de locação, dos frutos advindos das adaptações pelo prazo que usualmente perduram.

d. Da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto

Em atenção ao art. 74, §5º, II, da Lei 14.133/2021, certificamos que inexistem imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

e. Da singularidade do imóvel

A escolha do imóvel para locação justifica-se pela singularidade de suas características, que tornam inviável a competição e fundamentam a inexigibilidade de licitação conforme previsto na Lei 14.133/2021.

Primeiramente, o imóvel selecionado está localizado em uma área estratégica, contígua ao edifício sede. Esta proximidade é crucial para garantir a continuidade e eficiência das operações do Tribunal, facilitando o deslocamento dos servidores e a integração das atividades entre os diversos setores. A localização centralizada permite que os serviços judiciais e administrativos

continuem sendo prestados de maneira ágil e eficiente, sem os transtornos que uma localização distante causaria.

Além da localização privilegiada, as negociações resultaram em um valor de aluguel abaixo dos preços praticados no mercado, oferecendo uma oportunidade financeira vantajosa para o TJMMG. Em março de 2024, o custo médio de locação na região era de R\$59,40 (cinquenta e nove reais e quarenta centavos) por metro quadrado, consagrando o bairro Lourdes como o aluguel mais caro de Belo Horizonte (0308041). Há um imóvel disponível para locação na mesma Rua Tomaz Gonzaga anunciado por R\$32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensais, conforme doc. (0308042), ou R\$76,19 (setenta e seis reais e dezenove centavos) por metro quadrado. O custo mensal proposto para o imóvel selecionado é de R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), que corresponde a R\$26,04 (vinte e seis reais e quatro centavos) por metro quadrado. Esta condição econômica, portanto, é rara e proporciona uma solução sustentável a longo prazo, aliviando a pressão sobre o orçamento do Tribunal e permitindo uma gestão financeira mais eficiente. A combinação de um custo competitivo com a opção de aquisição futura evita a continuidade de altos custos de aluguel, resultando em uma decisão economicamente sólida.

Outro aspecto fundamental é que o imóvel é uma casa tombada como patrimônio histórico e cultural, conferindo-lhe um valor único e insubstituível. A preservação de um imóvel histórico promove a valorização do patrimônio cultural da região, integrando modernidade e tradição nas operações do TJMMG, algo não identificado em outros imóveis disponíveis no mercado, tornando-o relevante para a identidade institucional do Tribunal.

Além disso, pensando na futura aquisição, a localização, somada aos 230m² de área disponíveis para construção, permitiria a integração do imóvel à sede do TJMMG, ofertando potencial para futuras expansões ou adaptações, garantindo que o Tribunal possa crescer e evoluir conforme necessário. A aquisição deste imóvel possibilitaria a criação de um novo acesso às dependências do Tribunal de Justiça Militar e o aumento do espaço físico que proporcionaria mais conforto e comodidade para os magistrados, servidores, advogados, partes e demais envolvidos nos processos, melhorando a qualidade do atendimento e a eficiência na realização das atividades. Esta capacidade de adaptação e expansão é uma característica a se considerar, uma vez que não pode ser encontrada em outros imóveis.

Por fim, a disponibilidade para ocupação imediata do imóvel é um fator determinante que justifica sua escolha. Esta característica permite que se atenda rapidamente as necessidades de espaço, sem os atrasos associados à construção, ampliação ou reforma substancial de outros imóveis. A capacidade de ocupar o imóvel de imediato garante a continuidade operacional sem interrupções significativas, assegurando um ambiente de trabalho adequado e seguro para os servidores.

Com efeito, a singularidade deste imóvel, evidenciada pela localização estratégica, valor da proposta abaixo do mercado, características arquitetônicas, históricas e culturais únicas e disponibilidade para ocupação imediata, justifica plenamente a inexigibilidade de licitação. Esses fatores combinados tornam o imóvel uma solução ímpar para as necessidades do TJMMG, atendendo de maneira eficaz e eficiente às demandas atuais e futuras do Tribunal.

3. Justificativa para o parcelamento ou não da contratação

Não se aplica.

4. Resultados pretendidos

A locação do imóvel tem como objetivo alcançar uma série de resultados estratégicos que garantirão a eficiência operacional, o bem-estar dos servidores e a continuidade dos serviços prestados à população. Os principais resultados pretendidos com essa contratação incluem:

- Garantia de continuidade operacional: assegurar que as atividades do TJMMG possam continuar sem interrupções durante a execução de obras e serviços de engenharia no edifício sede, minimizando o impacto sobre as atividades judiciais e administrativas;
- Ampliação da capacidade de acomodação: proporcionar espaço adicional para acomodar o crescente número de magistrados, servidores e colaboradores, mitigando problemas de superlotação no edifício sede atual;
- Melhoria nas condições de trabalho: oferecer um ambiente de trabalho adequado e confortável para os servidores, com infraestrutura moderna, segura e acessível, contribuindo para o aumento da produtividade e satisfação dos funcionários;
- Eficiência logística: facilitar o deslocamento dos servidores entre o novo imóvel e o edifício sede, mantendo a proximidade e a integração das operações do Tribunal;
- Potencial de expansão futura: selecionar um imóvel que ofereça potencial para futuras expansões ou adaptações, permitindo que o TJMMG possa crescer e evoluir conforme necessário;
- Economia e sustentabilidade financeira: assegurar que os custos de locação sejam compatíveis com os valores de mercado e que o contrato preveja condições favoráveis, promovendo uma gestão financeira eficiente e sustentável;

- Fortalecimento institucional: contribuir para a modernização e fortalecimento institucional do TJMMG, melhorando a infraestrutura disponível para a execução de suas funções e, consequentemente, a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

- Preservação cultural e histórica: contribuir para a preservação do patrimônio histórico e cultural ao utilizar uma casa tombada, promovendo a valorização e manutenção de um bem cultural significativo para a comunidade. Esta ação demonstra o compromisso do TJMMG com a proteção e valorização do patrimônio cultural, servindo como um exemplo de integração entre modernidade e preservação histórica.

5. Providências a serem adotadas

Inexistem providências a serem adotadas previamente à locação do imóvel.

Posteriormente, serão necessárias as adaptações listadas no item IV-2-b.

Em seguida, a organização dos materiais permanentes e sua transferência para o imóvel alugado, com a consequente desocupação das salas no edifício sede.

6. Possíveis impactos ambientais

Na presente contratação não se vislumbra riscos ambientais a serem considerados. Dado que os critérios de sustentabilidade devem ser objetivamente exigidos, para que possam ser objeto de comprovação, a única medida a ser solicitada é que as faturas e quaisquer tipos de comunicação formal sejam em meio eletrônico/digital, evitando o consumo de papel, a fim de atender critérios de sustentabilidade.

V. ANÁLISE DE RISCOS

Mapa de riscos em doc. 0308051.

VI. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante da análise detalhada das opções disponíveis e considerando os aspectos cruciais de localização estratégica, valor da proposta abaixo do mercado, características do imóvel tombado e disponibilidade para ocupação imediata, concluímos que a locação do imóvel é a solução mais favorável e adequada para o Tribunal. Esta escolha não apenas atende de maneira eficiente e imediata às necessidades crescentes de espaço, mas também assegura a continuidade operacional com alguma sustentabilidade financeira. Portanto, a locação deste imóvel singular representa uma decisão estratégica e economicamente vantajosa, alinhada aos objetivos institucionais do TJMMG.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZA VIANA TORRES, Diretora Executiva**, em 02/08/2024, às 17:09, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **MARINA LOPES ROSSI, Gerente**, em 02/08/2024, às 17:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://www.tjmmg.jus.br/servicos> informando o código verificador **0307849** e o código CRC **393F9868**.