Parecer nº 007/2020

Exmo. Sr. Defensor Público Geral
Dr. Gério Patrocínio Soares

Dispensa de licitação nº 007/2020 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Teófilo Otoni/MG – Análise de minuta contratual.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 007/2020, **cujo objeto é a celebração de contrato de locação de imóvel localizado na Av. Dr. Júlio Rodrigues, 920, Bairro Dr. Laerte Laender, Teófilo Otoni/MG.**

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

a) Relatório Técnico elaborado pela engenheira civil lotada na Superintendência de Recursos Logísticos e Tecnológicos (SRLI) (fls.01/13);

b) Memorial descritivo (fls. 14/17);

c) Consulta/resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Teófilo Otoni/MG (fls. 18/19);

d) Oficio 089-19 – DPTO (fls. 20/21);

e) Proposta de Orçamento de Locação de Imóvel (fls. 22/23);

f) Documentos necessários para a contratação relativos ao imóvel e a empresa locadora (fls.24/47);

g) Mensagens eletrônicas (fl. 48/49);

h) Relatórios de vistorias nº 63/2019, nº 64/2019 e nº 65/2019 (fls. 50/60);

i) Consulta/resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Teófilo Otoni/MG (fls. 61/62);

j) Proposta de orçamento de locação de imóvel (fl. 63);

k) Documentos necessários para a contratação relativos ao imóvel e a empresa locadora (fls.64/96 e 100/103);

l) Mensagem eletrônica com apresentação de justificativa de locação apresentada pela Coordenadora Local e Regional, Dra. Ligia Olímpio de Oliveira Rodrigues (fls. 97/99);

m) Nota explicativa do Superintendente de Recursos Logísticos e Infraestrutura (fl. 104);

n) Declaração de disponibilidade financeiro-orçamentária (fl. 105)

a) Relatório de item de serviço (fl. 106);

b) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 107);

c) Relatório de detalhes do pedido de compra (fl. 108);

d) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fl. 109);

e) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 110);

f) Cópia da resolução nº 128/2019, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 111);

g) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 112//114);

h) Minuta do Contrato de Locação (fls. 115/120);

i) Memo nº 057/2020 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 121);

1.3. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica para análise de sua regularidade jurídica, conforme determina o art. 38, VI, da Lei n.° 8.666/93.

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. No presente caso, busca-se fundamentar a contratação direta com fulcro no disposto no art. 24, X, da Lei n.° 8.666/93 que estabelece:

> Art. 24. É dispensável a licitação:
>
> (...)
> X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

2.2. Depreendem-se, do dispositivo em referência, os requisitos necessários para a viabilização da contratação direta, os quais devem ser atendidos conjuntamente com o condão de serem evitadas possíveis arguições de ilegalidade do instrumento jurídico.

2.3 O **Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais** possui julgado sobre os requisitos para a escolha do imóvel, vejamos:

> Processo Administrativo. Requisitos para a contratação direta de locação. "Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos – 11ª Ed. São Paulo:–Dialética, 2005, p. 250), em sua obra, leciona que a contratação direta do inciso X do artigo 24 da Lei 8666/93 depende de três requisitos: **a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado.** Não pairam dúvidas de que o imóvel [em tela] é essencial para a Administração Pública satisfazer as suas necessidades. (...) A licitação, por mais imprescindível que seja, determinante que é da igualdade entre os participantes, não pode se sobrepor ao interesse público. E, como exposto, os pressupostos para a efetivação do aludido interesse restaram presentes [no caso em exame]. Quando a Administração precisa de um imóvel em localização especial, para uma destinação peculiar, mitigada deverá ser a competição entre os particulares. Exemplo claro de ponderação de interesses." (Processo Administrativo n.º 688057. Rel. Conselheiro Simão Pedro Toledo. Sessão do dia 24/04/2007)

2.4. Portanto, em primeiro lugar, exige-se a demonstração de que o imóvel atende às finalidades precípuas da Administração Pública, de forma a comprovar que o seu perfil e as suas características principais sejam compatíveis com a finalidade das atividades administrativas que nele serão desempenhadas, bem como com a satisfação do interesse público. Portanto, a escolha do imóvel a ser locado pela Administração Pública condiciona-se às suas necessidades de instalação e localização.

2.5. Em segundo lugar, o dispositivo em análise demanda a comprovação de que o preço do contrato seja compatível com os valores de mercado.

2.6. **Destaque-se que compete a esta Assessoria proceder, puramente, a análise jurídica do feito, ou seja, a avaliação perpassa pela conformidade do procedimento com o ordenamento jurídico, em especial, com os requisitos das Leis nº 8.245/91 e 8.666/93. Portanto, a responsabilidade pela avaliação dos aspectos técnicos, operacionais, procedimentais, obrigacionais e de fluxo é de cada um dos setores técnicos afetos a demanda.**

2.7. Prosseguindo, observa-se que foi acostado aos autos os relatórios técnicos de vistoria da SRLI (fls. 50/60) e mensagem eletrônica (fls. 978) subscritas pela Defensora Pública, Coordenadora local e regional Dra. Ligia Olímpio de Oliveira Rodrigues, MADEP 0930; Nota Explicativa do Superintendente de Recursos Logísticos e Infraestrutura (fl. 104) e Autorização do ordenador de despesas para o prosseguimento do feito (fl. 105);

2.7.1 Os citados documentos trazem as justificativas para a escolha do imóvel, bem como trazem os pontos positivos e negativos para a pretendida locação para a contratação por dispensa de licitação.

2.8 Com o objetivo de atender o requisito relativo ao preço, se verifica que o Diretor de Compras e Contratos juntou os orçamentos, justificou o valor da locação e declarou que o referido requisito foi atendido (fls. 114 verso) , conforme se segue:

"A Defensora Pública e Coordenadora Local e Regional da comarca de Teófilo Otoni/MG, Drª Lígia Olímpio de Oliveira Rodrigues, justificou conforme verso fl. 92:

> (...) Ademais, o imóvel escolhido também contempla o requisito do preço de mercado, estando em bairro nobre do Município, o valor do aluguel, consoante orçado, é compatível com o valor de mercado.

No que concerne a justificativa do preço da locação do imóvel pretendido, verifica-se que o mesmo é compatível com o mercado, isto porque, conforme relatórios apresentados pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, observa-se que o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, vejamos:

RELATÓRIO	ÁREA ÚTIL	VALOR DO ALUGUEL	VALOR DO M²
63	630,02 m²	R$ 12.000,00	R$ 19,05
64	522 m²	R$ 10.000,00	R$ 19,16
65	260 m²	R$ 6.000,00	R$ 23,08

Desta forma, o imóvel pretendido para locação situado na avenida Dr. Júlio Rodrigues, nº 920, bairro Dr. Laerte Laender, Teófilo Otoni/MG, 2º e 3º andares, tem o aluguel fixado em R$ 12.000,00 (doze mil reais), possuindo uma área total de 630,02 m², assim, o valor do m² é de R$ 19,05 (dezenove reais e cinco centavos), possuindo portanto, valor por m² compatível com os demais, bem como apresenta características de localização e logística ideais para o funcionamento da Defensoria e atendimento de seus assistidos."

2.8.1 Ainda com relação ao preço, verifico que o setor competente juntou a declaração de disponibilidade financeira para acobertar a despesa relativa a presente contratação da locação, fl. 105.

2.9. **Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaboradas e referendadas pelos responsáveis das áreas técnicas, ou seja, com o ateste de servidores públicos, que possuem fé pública quanto ao teor de suas declarações. Além disto, cumpre consignar a impossibilidade de esta Unidade Consultiva**

proceder à avaliação *in loco.* Assim, em face da análise dos documentos juntados, bem como das declarações realizadas nos autos, presume-se que o imóvel atende a Defensoria Pública e possui preço compatível com o mercado.

2.10 Destaque-se que os documentos de fls. 61/62 indicam que a locação só está sendo realizada pela Defensoria Pública pelo fato de o Estado de Minas Gerais não possuir imóvel disponível para essa finalidade no Município de Teófilo Otoni/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa.

2.11. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 112/114) está em conformidade com o ordenamento jurídico vigente, eis que apontou o dispositivo legal que ampara a contratação direta (art. 24, X, da Lei nº 8.666/93), bem como apresentou, de forma clara e precisa as razões de escolha do imóvel a ser locado e justificativa do preço.

2.12. Ressalte-se que o art. 26, *caput*, da Lei nº 8.666/93, estabelece que as dispensas de licitação, necessariamente justificadas, deverão ainda ser comunicadas, dentro de 03 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. **Recomenda-se, portanto, que os prazos estabelecidos no citado dispositivo sejam devidamente observados.**

2.13. Especial atenção deve ser conferida à regularidade jurídica, fiscal e econômica dos contratados, nos termos da documentação exigida para habilitação, constantes genericamente dos artigos 27 a 33, da Lei n.° 8.666, de 21 de junho de 1993.

2.14. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (fls. 115/118), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1° e 55, da Lei n.° 8.666/93. **Neste ponto, recomendamos que a minuta apresentada seja atestada pelo SRLI, quem tem a capacidade técnica para verificar se todas as descrições e obrigações previstas estão em conformidade com a contratação pretendida.**

2.14.1. No **preâmbulo** está estabelecida a identificação dos contratantes, havendo, ainda, menção expressa à legislação aplicável à execução do contrato, Lei nº 8.245/91 e Lei nº 8.666/93 e ao procedimento de dispensa de licitação ao qual está vinculado.

2.14.2. Na **cláusula primeira** foram descritos o objeto e seus elementos característicos.

2.14.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, quarta, quinta e sexta,** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo, reajuste e sobre o pagamento e da dotação orçamentária, constando a data do efetivo pagamento e o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica, consoante as exigências dos incisos III e V, do citado art. 55 e as obrigações das partes contratantes.

2.14.4. As **cláusulas sétima e oitava** dispuseram sobre as penalidades cabíveis e as alterações. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre a rescisão contratual e sobre a alienação do imóvel. A **cláusula décima primeira** dispôs sobre a fiscalização e gestão do contrato, determina ser do Coordenador Local, Defensor Público do Estado de Minas Gerais na Comarca de Teófilo Otoni/MG, a responsabilidade pela fiscalização, cabendo ao Diretor de Compras e Contratos e gestão do Contrato.

2.14.5. A **cláusula décima segunda** estabelece sobre a da devolução do imóvel.

2.14.6. As **cláusulas décima terceira, décima quarta, décima quinta e décima sexta**, determinas a obrigação de publicação do extrato do extrato do instrumento contratual e registro junto ao Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais, a eleição de foro e as disposições gerais e finais, terminando o rol de cláusulas obrigatórias, cumprindo, assim, as exigências legais impostas pela Lei nº 8.666/93.

III – CONCLUSÃO

3.1. Do exposto, consoante as razões anteriormente expostas, opino, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, pela regularidade jurídica do procedimento nº 007/2020, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Teófilo Otoni/MG, **desde que atendidas às solicitações supra**.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 112/114) e da minuta de contrato apresentada (fls. 115/118).

3.3. Tendo em vista as consignações alhures, remeto o procedimento para a unidade responsável.

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2020.

Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira
Assessor Jurídico – MASP 903.456-2