



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Parecer nº 68/2018

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

Dispensa de licitação nº 080/2018 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Abre Campo/MG – Análise de minuta contratual.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 080/2018, cujo objeto é a celebração de contrato de locação de imóvel localizado à Praça Santana, nº 60, salas 11 e 13, Bairro Centro, Abre Campo/MG para a instalação da Defensoria Pública local.

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

- a) Mensagem eletrônica (fl.01)
- b) Ofício 06/2018 (fl. 02);
- c) Formulário de Solicitação de locação de Imóvel (fls. 03);
- d) Registro referente ao imóvel almejado (fls. 04);
- e) Proposta de Orçamento de Locação de Imóvel (fl. 05/23);
- f) Documentos pessoais, Certidão de casamento e Carta de anuência dos locadores (fls. 24/27);
- g) Certidões emitidas pelo Ministério da Fazenda, pela Secretaria de Estado, Certidão Municipal, comprovante de residência, SICAF, CAFIMP e Cadin (fls. 28/40);
- h) Autorização celebração contrato (fl.41);
- i) Consulta/resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Abre Campo/MG (fl. 42);
- j) Memo nº 329/2018 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 43);



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

- k) Declaração de disponibilidade financeiro-orçamentária (fl. 44);
- l) Cópia da resolução nº 160/2017, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 45);
- m) Relatório de item de serviço (fl. 46);
- n) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 47);
- o) Relatório de histórico de detalhes do pedido de compra (fl. 48);
- p) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fl. 49);
- q) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 51/52);
- r) Minuta do Contrato de Locação (fls. 53/58);
- s) Memo nº 353/2018 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 59);
- t) Memo nº 62/2018 – GB/ASSJUR/DPMG (fl. 60);
- u) Mensagens eletrônicas (fl. 61/64);
- v) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 65);
- w) Nova Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 66/68);
- x) Nova Minuta do Contrato de Locação (fls. 69/74);
- y) Memo nº 410/2018 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 75);
- z) Mensagem eletrônica com laudo de avaliação (fls. 76/77);

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.º 8.666/93.

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Conforme o ato de dispensa de licitação juntado às fls.66/68, busca-se fundamentar a contratação direta com fulcro no disposto no art. 24, X, da Lei n.º 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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. Senão vejamos.

2.3. Em primeiro lugar, exige-se a demonstração de que o imóvel atende às finalidades precípua 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.

2.4. Portanto, a escolha do imóvel a ser locado pela Administração Pública condiciona-se às suas necessidades de instalação e localização, de forma a concluir pela inexistência de outro imóvel com as características similares ao do que se pretende alugar, compatível com a finalidade pública, inviabilizando, assim, a competição.

2.5. Nesse diapasão, corroborando a assertiva anteriormente exposta, **MARÇAL JUSTEN FILHO** preleciona:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. 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 localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.¹ (g.n.)

2.6. Ainda nesse sentido, o **Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais** vêm decidindo sobre os requisitos para a escolha do imóvel:

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),

¹ JUSTEN FILHO, Marçal. *Comentário à lei de licitações e contratos administrativos*. 8ª ed. São Paulo: Dialética, 2001. p. 252. *defensoria Pública*



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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. Tão grande a possibilidade de se dispensar o certame que há autores que defendem, inclusive, que o presente caso é de inviabilidade de competição. Como se inexigibilidade fosse”. (Processo Administrativo n.º 688057. Rel. Conselheiro Simão Pedro Toledo. Sessão do dia 24/04/2007)

2.7. *In casu*, consta dos autos o formulário de solicitação de locação de imóvel para a Defensoria Pública (fls. 02), elaborado pelo Defensor Público, Sérgio Pereira Lima, MADEP 0146, onde esta justifica a escolha do imóvel.

2.7.1. Outrossim, verifica-se no MEMO Nº 329/2018 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 43 verso) que o Superintendente de Recursos logísticos e Tecnológicos, manifesta ciência, determinando o prosseguimento de locação.

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

2.8.1 Visando atender este requisito, se verifica que, além da proposta referente ao imóvel que ora se pretende locar foi juntado “avaliação mercadológica” às fls. 11/23.

2.8.2 No que concerne ao valor do aluguel deste, presume-se que o mesmo é compatível com o mercado, isto porque, fazendo-se uma análise dos orçamentos juntados, verifica-se que o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, vejamos.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.8.2.1 O **imóvel pretendido** tem o aluguel fixado em R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais), possuindo aproximadamente 100,22 m² de área, portanto, o valor do m² é R\$ 16,00 (dezesseis reais).

Na impossibilidade de se identificar propostas de orçamentos de outros imóveis, apresentou-se 03(três) laudos emitidos por corretores locais sobre o imóvel pretendido. O **primeiro laudo** (fls. 06/09) apresenta um aluguel de R\$ 1.700,00 (mil e setecentos reais), perfazendo o valor de R\$ 16,96 (dezesseis reais e noventa e seis centavos) o m². Às fls. 11/23, o **segundo laudo** (fls. 11/18) apresenta valor de aluguel R\$ 1.837,37 (mil oitocentos e trinta e sete reais e trinta e sete centavos), portanto, o valor do m² de R\$ 18,32 (dezoito reais e trinta e dois centavos). Finalmente, o **terceiro laudo** (fls. 77) informa o valor de aluguel de R\$ 1.650,00 (mil seiscentos e cinquenta reais), tendo o valor de R\$ 16,46 (dezesseis reais e quarenta e seis centavos) o m².

2.8.2.2 Destarte, conclui-se que o imóvel que se pretende locar possui o valor por m² na média dos demais e apresenta características de localização e logística ideais para o funcionamento da Defensoria e atendimento de seus assistidos.

2.8.3 **Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaborados pelo Defensor Público daquela Comarca e analisada pelo S.R.L.I., que possuem, ambos, fé pública. Além disto, cumpre consignar a impossibilidade de esta Unidade Consultiva proceder à avaliação *in loco*. Assim, em face da análise dos documentos juntados presume-se que o imóvel atende a Defensoria Pública e possui preço compatível com o mercado.**

2.8.4 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. 44.

2.9. Destaque-se que o documento de fl. 42 indica 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 Abre Campo/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa.

2.10. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 66/68) 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.11. 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.**

2.12. 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.º 8.666, de 21 de junho de 1993.

2.12.1 No que concerne à habilitação jurídica, art. 28 da Lei nº 8.666/93, verifica-se que foram juntadas aos autos cópias autenticadas do Documento oficial de identificação dos proprietários do imóvel (fls. 24/25), juntamente com a Certidão de Casamento (fls. 26).

2.12.2. No tocante a habilitação fiscal e trabalhista, art. 29 e 31, da Lei nº 8.666/93, os documentos de fls. 28/33 foram juntados visando demonstrar a regularidade dos locadores com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

2.12.3 Derradeiramente verifica-se ter sido juntada certidão negativa do cadastro de fornecedores impedidos de licitar e contratar com a Administração Pública Estadual – CAFIMP (fls. 37/38), no cadastro informativo de inadimplência em relação à Administração Pública do Estado de Minas Gerais - CADIN (fls. 39/40) e SICAF (fls. 35/36).

2.13. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (fls. 69/71), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

2.13.1. 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.

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

2.13.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, quarta e quinta** 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.13.4. As **cláusulas sexta e sétima** dispuseram sobre as obrigações das partes e as penalidades cabíveis. Já as **cláusulas oitava e nona** disciplinam sobre as alterações e rescisão contratual. A **cláusula décima** tratou da hipótese de alienação do imóvel.

2.13.5. A **cláusula décima primeira**, em consonância com o art. 67 da Lei nº 8.666/93, determina ser do Coordenador Local, Defensor Público do Estado de Minas Gerais na Comarca de Abre Campo/MG, a responsabilidade pela fiscalização da execução do contrato.

2.13.6. As **cláusulas décima segunda, décima terceira, décima quarta e décima quinta** estabelecem sobre a devolução do imóvel, a obrigação de publicação do extrato do contrato 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 080/2018, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Abre Campo/MG, atendidas as solicitações supra.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 66/68) e da minuta de contrato apresentada (fls. 69/71).

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

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 03 de agosto de 2018.

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