



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Parecer nº 088/2019

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

Dispensa de licitação nº 068/2019 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Muriaé/MG – Análise de minuta contratual.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 068/2019, cujo objeto é a celebração de contrato de locação de imóvel localizado à Rua Presidente Artur Bernardes, nº 168 – Bairro Centro, CEP nº 36.880-005 – Muriaé/MG para a instalação da Defensoria Pública local.

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

- a) Análise de imóvel pretendido para locação (fls. 01/09);
- b) Consulta e resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Muriaé/MG (fls. 10/11);
- c) Relatórios de vistoria do imóvel pretendido na cidade de Muriaé (fls. 12/23);
- d) Mensagens eletrônicas (fls. 24/25);
- e) Formulário de solicitação de locação – justificativa escolha imóvel (fl. 26);
- f) Registro do imóvel em Muriaé – Cartório Pacheco (fl. 27);
- g) Declaração Enasa construtora (fl. 28);
- h) Carta de Habite-se nº 2629/2019 (fl. 29);
- i) Protocolo JUCEMG requerimento de empresário (fls. 30/31);
- j) Documento pessoal da representante da Locadora (fls. 32);
- k) Comprovante de inscrição e de situação cadastral CNPJ (fl. 33);
- l) Certidões emitidas pelo Ministério da Fazenda, pela Secretaria da Fazenda Estadual, Municipal, FGTS, Débitos Trabalhistas, Certidão negativa de distribuição – falência e recuperações judiciais, CAFIMP, CADIN, SICAF, DEFIS, Declaração de inexistência de fato impeditivo e de idoneidade, declaração de menores, dados bancários (fls. 34/49);



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

- m) Memo nº 283/2019 compras e contratos/SRLI/DPMG (fl. 50);
- n) Mensagem eletrônica (fl. 51);
- o) Registro do imóvel em Muriaé – Cartório Pacheco (fls. 52/56);
- p) Certidões emitidas pelo Ministério da Fazenda, pela Secretaria da Fazenda Estadual, FGTS, Débitos Trabalhistas, Certidão negativa de distribuição – falência e recuperações judiciais (fls. 57/61);
- q) Proposta comercial locação imóvel Muriaé (fls. 62/63);
- r) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 64);
- s) Relatório de histórico de detalhes do pedido de compra (fl. 65);
- t) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fls. 66);
- u) Declaração de disponibilidade financeiro-orçamentária (fl. 67);
- v) Relatório de item de serviço (fl. 68);
- w) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 69);
- x) Certidão Negativa Municipal (fl. 70);
- y) Certificado de Regularidade do FGTS (fl. 71);
- z) Cotações de imóveis para comprovação do valor do metro quadrado para fins de locação na cidade de Muriaé (fls. 72/78);
- aa) Cópia da resolução nº 128/2019, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 79);
- bb) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 80/81);
- cc) Minuta do Contrato de Locação (fls. 82/86);
- dd) Memo nº 525/2019 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 87);
- ee) Memo nº 74/2019/GAB/ASSUR/DPMG (fl.88);
- ff) Contrato particular de compra e venda de imóvel (fls. 89/90);
- gg) Proposta Comercial para locação imóvel em Muriaé (fls. 91/92);
- hh) Minuta do Contrato de Locação (fls. 93/98);
- ii) Memo nº 560/2019 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 99);
- jj) Memo nº 81/2019/GAB/ASSUR/DPMG (fl. 100);
- kk) Mensagens eletrônicas (fl. 101);
- ll) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 102/103);
- mm) Memo nº 570/2019 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 104);

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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Conforme o ato de dispensa de licitação juntado às fls.102/103, 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 precípua 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. 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,



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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

2.7.1 Visando atender este requisito, se verifica que, no Memo nº 570/2019/- COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG emitida pela Diretoria de Compras e Contratos comprova o valor médio do metro quadrado afirmando ser compatível com o valor de mercado da localidade, atendendo ao requisito legal disposto no artigo 24, inciso X, da Lei 8.666/93.

2.7.2 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, conforme manifestação exarada.

2.7.3 **Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaboradas e analisadas sob a supervisão do S.R.L.I., que possui fé pública.**

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

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.

2.7.4 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. 67.

2.8. Destaque-se que o documento de fl. 11 indica a inexistência de imóvel disponível para essa finalidade no Município de Muriaé/MG.

2.09. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 102/103) 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.

2.10. 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.**

2.11. 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.

2.11.1 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 da pretensa representante da proprietária do imóvel (fls. 20 e 22), juntamente com o Comprovante de Inscrição e de situação cadastral (CNPJ), bem como o requerimento de empresário (fl. 31);

2.11.2. No tocante a habilitação fiscal e trabalhista, art. 29 e 31, da Lei nº 8.666/93, os documentos de fls. 57/58 e 70 foram juntados visando demonstrar a regularidade da locadora com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal.

2.11.3 Derradeiramente verifica-se ter sido juntada certidão negativa do cadastro de fornecedores impedidos de licitar e contratar com a Administração Pública Estadual – CAFIMP (fl. 40), CADIN (fl. 41) e SICAF (fl. 42); Também se comprova a juntada do comprovante de inscrição e de situação cadastral (CNPJ) à fl.33, declaração de inexistência de



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

fato impeditivo de habilitação (fl. 47), declaração de menores (fls. 48), certidão negativa de falência e concordata (fl. 61) e certidão negativos de débitos trabalhistas (fl. 60). **Quanto ao Balanço Patrimonial cumpre registrar que o balanço acostado aos autos não se encontra na forma legal, tal como exigido pelo inciso I, do art. 31, da Lei 8.666/93, eis que em desconformidade com o estabelecido no art. 1181 e seguintes da Lei 10.406/02, portanto, deverá ser acostado o balanço na forma acima citada ou requerida a sua dispensa pela autoridade competente.**

2.11.2.1 Não obstante, o art. 32, §1º da Lei de Licitações permite a dispensa de documentos exigidos nos arts. 28 a 31, no todo ou em parte. O doutrinador Marçal Justen Filho leciona que nas contratações diretas é necessária a verificação dos requisitos de habilitação, porém, poderá deixar-se de proceder a esse exame na medida em que tal se faça desnecessário. Cita, ainda, precedentes do Tribunal de Contas da União (Acórdão nº 38/2008, 2ª C., rel. Min. Aroldo Cedraz; Acórdão nº 874/2007, 2ª C., rel. Min. Aroldo Cedraz).

2.11.2.2 Neste mesmo sentido, de acordo com outros votos do TCU, os documentos de habilitação que são necessários sobre qualquer hipótese são as certidões de regularidade junto ao FGTS e INSS, por serem exigências constitucionais.

Observe-se que o disposto no art. 32, § 1º, da Lei nº 8.666/93 não prevalece sobre o art. 195, § 3º, da Constituição, de modo que **não pode ser dispensada, em nenhuma modalidade licitatória, inclusive nos casos de dispensa e inexigibilidade de licitação, a comprovação da regularidade do licitante junto à Seguridade Social** (Decisão 705/2004-Plenário).

DECIDE: 1 firmar o entendimento de que:

- a) por força do disposto no § 3º do art. 195 da Constituição Federal - que torna sem efeito, em parte, o permissivo do § 1º do art. 32 da Lei nº 8666/93 -, a documentação relativa à regularidade com a Seguridade Social, prevista no inciso IV do art. 29 da Lei nº 8666/93 e, mais discriminadamente, no art. 27-a da Lei nº 8036/90, no art. 47-I-a da Lei nº 8212/91, no art. 2º-a da IN nº 93/93-SRF e no item 4-I-a da Ordem de Serviço INSS/DARF nº 052/92 é de exigência obrigatória nas licitações públicas, ainda que na modalidade convite, para contratação de obras, serviços ou fornecimento, e mesmo que se trate de fornecimento para pronta entrega;
- b) **a obrigatoriedade de apresentação da documentação referida na alínea "a" acima é aplicável igualmente aos casos de contratação de obra, serviço ou fornecimento com dispensa ou inexigibilidade de licitação "ex vi" do disposto no § 3º do art. 195 da CF, citado;**(AC-0361-09/07-P, rel. Min. Ubiratan Aguiar, sessão 14/03/07).

2.11.2.3 Ademais, a Instrução Normativa nº 02/2010 do Tribunal de Contas do Estado Minas Gerais em seu art. 2º, inciso II, elenca a documentação necessária a instrução



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

dos processos de inexigibilidade, e para tanto, não exige a apresentação do balanço patrimonial, vejamos:

Art. 2º - Deverão permanecer no órgão ou entidade, devidamente organizados em ordem cronológica dos fatos, os processos relativos às licitações, dispensas e inexigibilidades de licitação, contratos, convênios, acordos, ajustes, instrumentos congêneres e respectivos aditivos, adiantamentos diversos e diárias de viagem, para exame in loco ou para remessa ao Tribunal, quando requisitados, instruídos, dentre outros, com os seguintes documentos:

(...)

II - Quanto aos processos de dispensa e inexigibilidade de licitação:

- a) justificativa que contenha os elementos necessários à caracterização das hipóteses de dispensa ou inexigibilidade;
- b) parecer técnico ou jurídico sobre a dispensa ou inexigibilidade;
- c) indicação precisa, suficiente e clara do objeto da contratação e do seu valor estimado, acompanhada dos fundamentos e estudos técnicos pertinentes e da pesquisa de mercado, se for o caso;
- d) razão da escolha do fornecedor ou executante;
- e) atestado de exclusividade, quando for o caso;
- f) justificativa do preço, acompanhada de comprovação da prévia pesquisa de aferição dos valores praticados no mercado;
- g) proposta do fornecedor;
- h) projeto básico da obra ou serviço, devidamente aprovado pela autoridade competente;
- i) projeto executivo, no caso de obras ou serviços;
- j) comunicação à autoridade competente e respectiva ratificação;
- k) publicação da ratificação.

2.11.2.4 Assim, no presente caso, tendo em vista tratar-se de dispensa de licitação, diante do entendimento acima transcrito, opinamos pela possibilidade de a Autoridade Competente, se entender conveniente, dispensar o balanço patrimonial, eis que não é considerado obrigatório.

2.12. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (fls. 93/96), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

2.12.1. 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.

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.12.3. 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.

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

2.12.5. 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 Muriaé/MG, a responsabilidade pela fiscalização da execução do contrato.

2.12.6. As **cláusulas décima segunda, décima terceira, décima quarta e décima quinta** estabelecem sobre a devolução do imóvel, a obrigação de publicação do extrato do 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 068/2019, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Muriaé/MG, **uma vez atendida às solicitações supra**.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 102/103) e da minuta de contrato de locação apresentada (fls. 93/96).

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

Este é o parecer, que submeto à apreciação da autoridade superior.

Belo Horizonte, 30 de outubro de 2019.

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