ENC: ENC: Locação do imóvel

Emerson Delgado <emerson.delgado@defensoria.mg.def.br>
Qua, 02/02/2022 12:04

Para: Henrique Boaventura <henrique.boaventura@defensoria.mg.def.br>; Robson Pinho da Matta <robson.matta@defensoria.mg.def.br>

01
02.02.22

Prezados,

Segue manifestação do Dr. Rodrigo para juntada no procedimento de locação de imóvel em Três Corações.

Att.

Emerson Varela Delgado
Superintendente de Recursos Logisticos e Infraestrutura
Rua Bernardo Guimarães, nº 2731 - 1º andar - B. Santo Agostinho
Belo Horizonte/MG
Tel: (31) 2522-8710

De: Rafael Lins <rafael.lins@defensoria.mg.def.br>
Enviado: quarta-feira, 2 de fevereiro de 2022 12:01
Para: Emerson Delgado <emerson.delgado@defensoria.mg.def.br>
Assunto: ENC: ENC: Locação do imóvel

Prezado Emerson,

Segue manifestação do Dr. Rodrigo referente à locação de Três Corações.

Att.

Rafael de Freitas Cunha Lins
Defensor Público-Auxiliar - Madep 0817
Defensoria Pública-Geral de Minas Gerais
Assessoria de Planejamento e Infraestrutura
Rua dos Guajajaras, 1707, 7º andar, Barro Preto
Belo Horizonte / MG - CEP: 30180-099
Tel.: (31)3526-0307 / 0311

De: Renata Francisca <renata.francisca@defensoria.mg.def.br>
Enviado: segunda-feira, 31 de janeiro de 2022 12:25
Para: Rafael Lins <rafael.lins@defensoria.mg.def.br>
Cc: gabinete <gabinete@defensoria.mg.def.br>
Assunto: ENC: ENC: Locação do imóvel

Dr. Rafael,

para ciência.

Atenciosamente,

Renata Francisca Pinto
Gabinete da Defensoria Pública-Geral
Rua Guajajaras, 1707, Barro Preto
Belo Horizonte/MG - 30180-099
Tel.: (31)3526-0311

De: Rodrigo Prado <rodrigo.prado@defensoria.mg.def.br>
Enviado: sexta-feira, 28 de janeiro de 2022 14:43
Para: Joao Oliveira <joao.oliveira@defensoria.mg.def.br>
Cc: gabinete <gabinete@defensoria.mg.def.br>; Georges Gomes <georges.gomes@defensoria.mg.def.br>; Amanda Lemes <amanda.lemes@defensoria.mg.def.br>
Assunto: Re: ENC: Locação do imóvel

Exmo. Defensor Público-Geral,

Ilustríssimos colegas de núcleo da DPMG em Três Corações,

Digno Coordenador-local Dr. João Bosco Oliveira,

Faço das palavras do Coordenador-local as minhas.

Hoje, 28/01/22, pela manhã, visitei o imóvel e conversei com o proprietário.

O imóvel é muito bem localizado, está na principal avenida de Três Corações e, no máximo, a 300 metros do Novo Fórum.

O imóvel é apto a receber o ajuste necessário para a recepção dos assistidos e ainda garantir um distanciamento em tempos de pandemia.

Ademais, os 2 apartamento superiores garantem que o núcleo possa alocar os 4 defensores públicos e ainda receber outros mais pois que conta com 6 cômodos (que seriam salas) com banheiro privativo ou compartilhado.

Há local para a instalação de arquivo, cozinha, sala de reunião, copa, área de serviço, lavanderia, dispensa, estacionamento interno e externo e rampa para PCD.

Ressalto que o proprietário me garantiu que colocará um elevador para viabilizar o acesso de PCD ao andar superior.

Feitas essas considerações, sou plenamente favorável à locação e manifesto o agradecimento do Dr. João Bosco Oliveira pelo empenho e pela boa condução na gestão.

Renovo os votos da mais alta estima e consideração.

Subscrevo-me.

Rodrigo Murad do Prado

Defensor Público
MADEP 0625-D/MG

Em 27 de jan. de 2022, à(s) 14:11, Joao Oliveira <joao.oliveira@defensoria.mg.def.br> escreveu:

Nº 02
02/02/22

Excelentíssimo Defensor Público-Geral,

A fim de avaliar o imóvel que melhor atenda as necessidades da nova sede da Defensoria Pública da Comarca de Três Corações, sirvo-me do presente para encaminhar outra solicitação de locação de imóvel em novo endereço.

Informo, desde já, que a distância desse imóvel para o novo fórum é a mesma do enviado anteriormente, qual seja, 300 metros.

Ao que parece esse imóvel é ainda mais indicado para a instalação da nova sede, já que é novo e precisará de poucas reformas, bem como contará com excelente estrutura, inclusive estacionamento próprio, permitindo também a acomodação de novos servidores e defensores futuramente.

Ademais, o preço do aluguel pedido pelo proprietário, através da imobiliária, é abaixo do imóvel enviado anteriormente e compatível com os valores de mercado da região.

Assim, requer seja o presente encaminhado para o setor de logística para análise.

Aproveito a oportunidade para apresentar a V. Ex.ª protesto de elevada estima e distinta consideração.

Sem mais para o momento,
Atenciosamente

João Bosco Costa Oliveira
Defensor Público
MADEP 0760

De: Vania Cristina De Salles Furtado <vania.furtado@defensoria.mg.def.br>
Enviado: quinta-feira, 27 de janeiro de 2022 13:47
Para: Joao Oliveira <joao.oliveira@defensoria.mg.def.br>
Assunto: Locação do imóvel

IMÓVEIS PRETENDIDOS

1. Dados do Locador

1.1. Nome do Locador:
Alessandro Felício Branquinho

1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica):	1.3. CPF/CNPJ:	1.4. Intermediado por imobiliária (Sim/Não):	1.5. Telefone:
Física	CPF 964.535.916-34	Sim	

2. Dados do Imóvel

2.1. Endereço: Rua/Av.	2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala Comercial/residencial
Av. Deputado Renato Azevedo	

2.3. Número:	2.4. Bairro:	2.5. Cidade:	2.6. CEP:
3989	Morada do Sol	Três Corações	37.418-030

2.7. Valor Mensal do Aluguel:	2.8. Valor Anual IPTU:	2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver):
R$ 6.200.00		

3. Observações sobre o imóvel pretendido:

Assinatura (Nome e Masp/Madep)

26
21 02 22

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO nº 02/2022

Relatório técnico de suporte para tomada de decisão na escolha de novo imóvel a ser locado na Comarca de TRÊS CORAÇÕES pela DPMG

Dando prosseguimento ao procedimento administrativo de mudança de sede e/ou ampliação, nos termos do artigo 5º da Resolução nº 224/2020, a DSGTI ao realizar pesquisa de imóveis disponíveis para locação em Três Corações, em áreas próximas ao futuro Fórum daquela comarca, que encontra-se em construção, com previsão de inauguração para julho de 2022.

A implantação deste novo Fórum, está inserida dentro de loteamento novo, em uma das entradas da cidade, motivo pelo qual não há uma oferta de imóveis para locação nesta região. Entretanto, verificamos a disponibilidade de três imóveis, sendo que dois deles, são galpões em estrutura metálica, que em caso de locação, tem que adequá-los às condições exigidas pela DPMG.

O terceiro, que é um prédio, também tem adequações a serem realizadas, mas julgamos com proposta mais vantajosa, pelo critério custo benefício, de acordo com o perfil procurado para a DPMG.

Cabe ressaltar, que o imóvel escolhido, tem um preço menor de locação com uma área maior aos demais.

CONSTATAÇÕES:

Apresentamos abaixo a constatação técnica em relação ao imóvel disponível:

Imóvel: Rua Sabará, 450 – entrada pela Av. Renato Azeredo, 3989, São Conrado- Três Corações.

- Segurança:
  - Edificação sem compartilhamento de área.
- Dimensões do imóvel:
  - Comporta todas as demandas da comarca e possibilidade de ampliação futura.
- Padronização dos ambientes:
- A proposta é criar estrutura de atendimento, com maior capacidade de acomodação e conforto, no primeiro piso do edifício. Localização:

- Fica localizado a 550m do Fórum, em avenida principal da cidade.

- Pontos positivos-
  - Pequena estruturação no primeiro piso,
  - Salas, individualizadas, para os Defensores, com instalações sanitárias;
  - Garagem;
  - Transporte público na via de sua localização

CONCLUSÃO

Tecnicamente, conforme mencionado nas constatações, e, diante do fato dos demais imóveis visitados não apresentarem vantagem ao escolhido, **afirmar-se que o imóvel é a melhor opção para abrigar a Defensoria**

Sem mais para o momento.

Belo Horizonte, 21 de fevereiro de 2022.

Vinício Antônio de Souza
Engenheiro Civil MASP– 7000.475-9
Diretoria de Serviços Gerais, Transporte e infraestrutura
Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura

Nº 27
21/02/22

RELATÓRIO DE PESQUISA DE PREÇO

Análise de Imóvel pretendido para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de TRÊS CORAÇÕES/MG

LOCALIZAÇÃO: – TRÊS CORAÇÕES/MG.

OBJETIVO: Tem o presente, a finalidade de se fazer uma avaliação imobiliária do imóvel pretendido para locação na ampliação da Sede da Defensoria Pública na cidade de Três Corações.

EDIFICAÇÃO: Trata-se de uma edificação com dois pavimentos, sendo um salão no primeiro piso e dois apartamentos no segundo andar.

Área total: 625,00m²

METODOLOGIA: Obedecerá a diretrizes gerais e recomendação da NBR-14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Para a avaliação do valor de locação do imóvel, adotou-se o "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, obtidos de fontes de informações coletados no mercado imobiliário. Sendo assim, buscou-se imóveis que possuam características idênticas ou comparáveis às do imóvel avaliado, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

1 - ELEMENTOS DE ANÁLISE: Na planilha 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário, para o local e região, junto às imobiliárias e/ou proprietários,

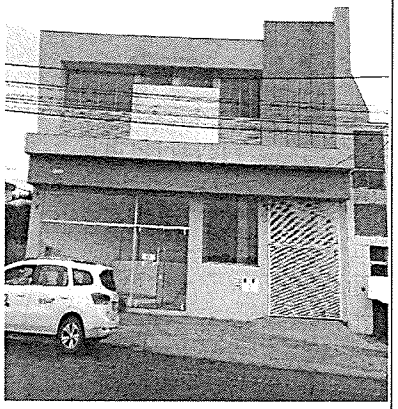
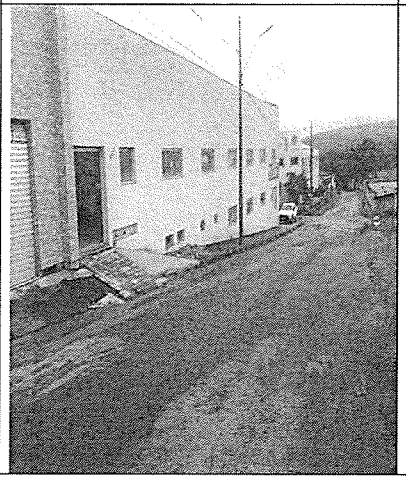
Fontes:

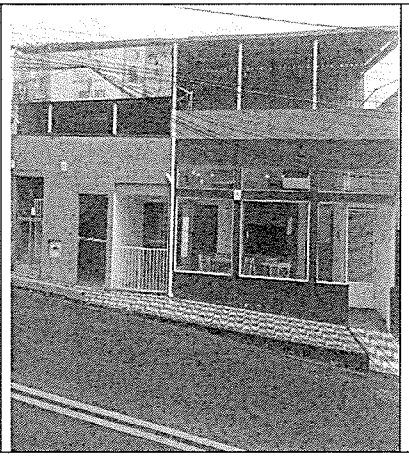
- Imóvel 01 – Nogueira Branquinho Imóveis – Estefânia - tel. (35) 99886-1320

- Imóvel 02 – Vita - Proprietário - tel. (35) 98861-3044

- Imóvel 03 – Cremison - Proprietário - tel. (34) 98831-8673

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados em 07/02/2022)

móvel	Imobiliária/Cód.	Endereço	Foto do imóvel	Descrição	Área (m²)	Valor (R$)	R$/m2
01	**Nogueira Branquinho Imóveis – Estefânia**	Rua Sabará, 450 – com entrada pela Avenida Renato Azeredo, 3989 – São Conrado		Edifício com dois pavimentos	625,00	7.100,00	11,36
02	**Vita - Proprietária**	Rua Dona Elvira, 685 – São Conrado		Prédio com dois pavimentos, sendo o segundo piso, galpão, disponível para locação	405,24m².	8.000,00 + IPTU	19,74

03	**Creminson proprietário**	Av. Lavínia Brasil Grossi,322 - Morada do Sol		Galpão com mezanino, com vão livre de aproximadamente 370m²	515,36	8.000,00 + IPTU	15,52

- **Média Aritmética** = R$46,62/3 = **R$ 15,54/m²**

- Limite superior = R$ 15,54m2 x 1,30 = R$ 20,20/m²

- Limite inferior = R$ 15,54x0,70= R$ 10,88/m²

Análise do imóvel escolhido: Imóvel 01

- Área total do imóvel =625,00m²

- Valor proposto pelo locador (proposta comercial de fevereiro de 2022) = R$ 7.100,00

- Valor comparativo da proposta = R$ 15,49/m²

CONCLUSÃO: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R$15,54 para imóveis nesta região da cidade, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R$11,36/m², temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado ficando entre os limite superior e inferior, da metodologia de cálculo aplicada.

Belo Horizonte, 21 de fevereiro de 2022.

Vinício Antônio de Souza
Eng. Civil -MASP. 7000.475-9
Diretoria de Transporte, Servos Gerais e Infraestrutura

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

IGUALDADE E CIDADANIA PARA TODOS

33

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

PROCESSO DE COMPRA 1441003 000010/2022
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG TRÊS CORAÇÕES
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte/MG, 01 de abril de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor
Dr. Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral

Trata-se do Processo de Compra nº 1441003 000010/2022 referente ao procedimento administrativo para locação de imóvel com a finalidade de instalação da sede da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na Comarca de Três Corações.

O procedimento administrativo aportou nesta Assessoria de Planejamento e Infraestrutura para emissão de parecer acerca da escolha do imóvel, nos termos do artigo 8º da Resolução nº 224/2020.

Registro que, atualmente, a unidade da DPMG em Três Corações encontra-se instalada em imóvel alugado, com valor mensal de locação de R$3.507,31 (três mil, quinhentos e sete reais e trinta e um centavos) e prazo de vigência contratual até 16 de abril de 2022.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

IGUALDADE E CIDADANIA PARA TODOS

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

A Coordenação Local apresentou solicitação de locação de imóvel à fl. 03 em razão da mudança de endereço do fórum da comarca, que possui previsão de inauguração em julho de 2022.

Conforme relatórios técnicos de fls. 16/25, foram vistoriados 03 (três) imóveis, sendo que a equipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura e a Coordenação Local concluíram que o imóvel 01, objeto do relatório de fls. 16/19, é o que melhor atende as necessidades de instalação e de localização da DPMG, consoante Relatório Circunstanciado nº 02/2022 de fl. 26 e manifestação de fl. 31.

De acordo com o relatório de pesquisa de preço de fls. 27/28, o preço de R$7.100,00 (sete mil e cem reais) por mês, proposto pelo locador, conforme documento de fl. 29, está compatível com o valor de mercado da região.

Destaco que o locador realizará a estruturação necessária para a instalação da unidade da DPMG no imóvel, restando à Instituição providenciar a climatização dos ambientes.

Pelo exposto, ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e da Coordenação Local e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do imóvel 01, objeto do relatório técnico de fls. 16/19, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa.

Atenciosamente.

RAFAEL DE FREITAS CUNHA LINS

Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral - MADEP 0817

Assessoria de Planejamento e Infraestrutura

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

IGUALDADE E CIDADANIA PARA TODOS

34

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

PROCESSO DE COMPRA 1441003 000010/2022
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG TRÊS CORAÇÕES
SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

DECISÃO

Nos termos do artigo 8° da Resolução n° 224/2020 da Defensoria Pública-Geral, acolho o parecer de fl. 33 da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura como razões de decidir e determino o prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do imóvel 01, objeto do relatório técnico de vistoria de fls. 16/19, pretendido para a instalação da unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca de Três Corações.

Belo Horizonte/MG, 01 de abril de 2022.

NIKOLAS STEFANY MACEDO KATOPODIS
Subdefensor Público-Geral

DEFENSORIA PÚBLICA MG JURÍDICO Fls. 112 14/06/22

Parecer nº 065/2022.

Exma. Sra. Defensora Pública-Geral
Dra. Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias

Dispensa de licitação nº 010/2022 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Três Corações/MG – Análise de minuta contratual – Possibilidade.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 010/2022, **cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado na Rua Sabará, nº 450, com entrada pela Av. Deputado Eduardo Azeredo, nº 3989, Bairro São Conrado, na cidade de Três Corações/MG.**

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

a) Mensagens Eletrônicas (fls. 01/02);

b) Solicitação de Locação de Imóvel (fl. 03);

c) Fotos e planta baixo do imóvel (fls. 04/13);

d) Mensagem eletrônica (fl. 14);

e) Resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Três Corações/MG (fl. 15);

f) Mensagens Eletrônicas (fl. 05/07);

g) Análise dos imóveis (fls. 16/25)

h) Relatório Circunstanciado nº 02/2022 (fl. 26);

i) Relatório de Pesquisa de Preço (fls. 27/28)

j) Proposta comercial para locação de imóvel (fl. 29);

k) MEMO nº 222/2022 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 30);

l) Manifestação da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura

m) Mensagem eletrônica (fl. 31);

n) MEMO nº 293/2022 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 32);

o) Parecer da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura (fl. 33);

p) Decisão do Subdefensor Público-Geral acerca do imóvel – art 8º da Resolução 224/2020DPMG (fl. 34);

q) Dotação Orçamentária (fl. 35);

r) Capa/Índice documentos do imóvel (fl. 36);

s) Registro Geral (fls. 37/40);

t) Capa/índice Documento Do Locador (fl. 41);

u) Certidão de casamento, Documento pessoal, comprovante de endereço, Certidões Federal, Estadual e Municipal, Sicaf, Cadin, Cafimp, documento pessoal do cônjuge, declaração de anuência, Certidões Federal, Estadual e Municipal, Sicaf, Cadin, Cafimp (fls. 42/58);

v) Capa/Índice documentos da imobiliária (fl. 59);

w) Contrato de Administração de Imóveis, Contrato Social, Alvará Alteração Contratual, documento pessoal da administradora da Imobiliária, CNPJ, Balanço Patrimonial, Certidões Federal, Estadual e Municipal, Certidão de Regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, Certidão Cível de Falência e Concordata Negativa, Sicaf, Cadin, Cafimp e dados bancários (fls. 60/87);

x) Relatório de item de serviço (fl.88);

y) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 89);

z) Relatório de detalhes do pedido de compra (fl. 90);

aa) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fl. 91);

bb) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 92);

cc) Minuta do ato de Dispensa de Licitação (fls. 93/95);

dd) Cópia da resolução nº 830/2022, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 96);

ee) Minuta do Contrato de Locação (fls. 97/102);

ff) MEMO 658/2022 COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl.103);

gg) Manifestação da ASSJUR (fls.103 VERSO);

hh) Registro Geral (fls. 104/107);

ii) MEMO 723/2022 COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl.108);

jj) Consulta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Três Corações/MG (fl. 109);

kk) Declaração que não emprega menores, declaração de fatos impeditivos e de idoneidade (fls. 110/111);

1.3. Verifica-se que o procedimento seguiu os trâmites determinado pela Resolução nº 224/2020 da Defensoria Pública-Geral, que trata da normatização interna para locação de imóveis – Dispensa de Licitação, conforme manifestação da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura de DPMG (fl. 33);

1.4. 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 o relatório técnico circunstanciado nº 02/2022 procedido pela da SRLI dos imóveis que se pretendem alugar (fls. 26). A Autorização do ordenador de despesas, Defensor Público-Geral, para o prosseguimento do feito foi procedida à fl. 35 (dotação orçamentária);

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.

2.7.2. A análise dos imóveis foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (fl. 33), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (fl. 34).

2.8. Com o objetivo de atender ao requisito relativo ao preço, se verifica que a Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura procedeu a análise comparativa de preços de mercado (fls. 27/28).

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. 35.

2.9. **Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaboradas e referendadas pelos responsáveis das**

DEFENSORIA PÚBLICA MG
Fls. 117
Data: 14/06/22
Ass.
JURÍDICO

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. 15 e 109 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 Três Corações/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. 93/95) 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. Assim, com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos citados dispositivos, foram anexados os documentos do imóvel e das locadoras (fls.56/116).

2.14. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (fls. 97/100), 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 S.R.L.I., 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 l citação 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, e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo e sobre o período de carência.

2.14.4. As **cláusulas quinta, sexta, sétima e oitava** dispuseram sobre reajuste, 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, as obrigações das partes contratantes, penalidades. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre as alterações e sobre a rescisão contratual. A **cláusula décima primeira e segunda** dispôs sobre e da alienação do imóvel e a fiscalização do contrato, determina ser do Coordenador Local da DPMG em Três Corações/MG.

2.14.6. As **cláusulas décima terceira, quarta, décima quinta, décima sexta e décima sétima,** determinam sobre a devolução do imóvel. da proteção e informação de dados – LGPD, obrigação de publicação do extrato do instrumento, 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 010/2022, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Três Corações/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 93/95) e da minuta de contrato apresentada (fls. 97/100).

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

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 14 de junho de 2022.

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

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

120
20/06/22

ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1441003 000010/2022

Em que pese a licitação ser a regra, a lei nº. 8.666/93 prevê as hipóteses de dispensa e de inexigibilidade de licitação, arts. 24 e 25. Para Jessé Torres Pereira Júnior:

> As hipóteses de dispensabilidade do art. 24 constituem rol taxativo, isto é, a Administração somente poderá dispensar-se de realizar a competição se ocorrente uma das situações previstas na lei federal. Lei estadual, municipal ou distrital, bem como assim regulamento interno da entidade vinculada não poderá criar hipótese de dispensabilidade. Mesmo na dispensa, há procedimento administrativo com a justificação do ato.

Leciona Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 15ª Edição, Dialética, pág. 334, que:

> A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente incompatível com os valores norteadores da atividade administrativa.

Na inteligência de Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em Contratação Direta sem Licitação, Ed. Brasília Jurídica, 5ª Edição, p. 289:

> Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal, preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei, *numerus clausus*, no jargão jurídico, querendo significar que são aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comportam dispensa de licitação.

A lei é translúcida e não permite equívoco, apontando as hipóteses em que a dispensa pode e deve ser exercitada, não permitindo interpretações ampliadas para se eximirem da obrigatoriedade de licitar.

O artigo 24 da Lei nº. 8.666/93, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, prevê, taxativamente, as hipóteses em que a licitação pode ser dispensada. No inciso X do mencionado artigo, dispõe a lei:

> 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.

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Sobre o tema, cumpre registrar o ensinamento de Justen Filho, em sua obra já citada, pág. 363, lecionando que a contratação depende de três requisitos, *in verbis*:

> (...) a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

No mesmo sentido manifesta-se Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em seu livro Contratação direta sem licitação, 5a ed., Ed. Brasília Jurídica, pgs. 388 a 395, onde elenca como requisitos para a dispensa de licitação, na hipótese em comento: *necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das finalidades precípuas da Administração, avaliação prévia e compatibilidade de preços.*

Lado outro, é bom frisar que não basta às justificativas pertinentes da dispensa, previstas no art. 26, caput, mas a contratação direta deve ser precedida da formalidade, também, exigida no Parágrafo Único do predito artigo, in verbis:

> O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos: I – caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso; II – razão da escolha do fornecedor ou executante; III – justificativa do preço; IV – documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados.

DA CONTRATAÇÃO

OBJETO

Locação de um imóvel, situado na Rua Sabará, nº 450, bairro São Conrado, Três Corações/MG, CEP: 37410-000, com entrada pela Av. Deputado Renato Azeredo, n° 3989, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL A SER LOCADO

No que consta do Relatório Circunstanciado nº 02/2022, a sugestão técnica pela escolha do imóvel 01 situado na Rua Sabará, nº 450 com entrada pela Av. Deputado Renato Azeredo, em síntese, ao fundamento de que:

> "Cabe ressaltar que o imóvel escolhido tem um preço menor de locação com uma área maior aos demais.

121
20 06 22

CONSTATAÇÕES:

Apresentamos abaixo a constatação técnica em relação ao imóvel disponível:

Imóvel: Rua Sabará, 450 – entrada pela Av. Deputado Renato Azeredo 3989, São Conrado – Três Corações.

- Segurança:
  Edificação sem compartilhamento de área.
- Dimensões do Imóvel:
  Comporta todas as demandas da Comarca e possibilidade de ampliação futura;
- Padronização dos ambientes:
- A proposta é criar estrutura de atendimento, com maior capacidade de acomodação e conforto, no primeiro piso do edifício.
- Localização:
  Fica localizado a 550 m do Fórum, em avenida principal da cidade.
- Pontos positivos:
  Pequena estruturação no primeiro piso;
  Salas individualizadas para os Defensores, com instalações sanitárias;
  Garagem;
  Transporte público na via de sua localização.

CONCLUSÃO

Tecnicamente, conforme mencionado nas constatações e, diante do fato dos demais imóveis visitados não apresentarem vantagem ao escolhido, **afirma-se que o imóvel é a melhor opção para abrigar a Defensoria**. (fl. 26)".

Assim, segue nos autos justificativa apresentado pelo Defensor Público Coordenador Local da Comarca de Três Corações/MG, Dr. João Bosco Costa Oliveira, fl. 02, de onde extraímos:

"Excelentíssimo Defensor Público-Geral,

A fim de avaliar o imóvel que melhor atenda às necessidades da nova sede da Defensoria Pública da Comarca de Três Corações, sirvo-me do presente para encaminhar outra solicitação de locação de imóvel em novo endereço.

Informo, desde já, que a distância desse imóvel para o novo fórum é a mesma do enviado anteriormente, qual seja, 300 metros.

Ao que parece esse imóvel é ainda mais indicado para a instalação da nova sede, já que é novo e precisará de poucas reformas, bem como contará com excelente estrutura, inclusive estacionamento próprio, permitindo também a acomodação de novos servidores e defensores futuramente.

Ademais, o preço do aluguel pedido pelo proprietário, através da imobiliária, é abaixo do imóvel enviado anteriormente e compatível com os valores de mercado da região.

Assim, requer seja o presente encaminhado para o setor de logística para análise.

Aproveito a oportunidade para apresentar a V. Ex.ª protesto de elevada estima e distinta consideração.

Sem mais para o momento,

Atenciosamente,

João Bosco Costa Oliveira
Defensor Público
MADEP 0760 "

Em complemento ao fundamento apresentado pelo Coordenador Local da Comarca de Três Corações/MG, temos que o Dr. Rodrigo Murad do Prado, também lotado na Comarca, assentiu com a escolha e reforçou as qualidades do imóvel a ser locado:

"Exmo. Defensor Público-Geral,

Ilustríssimos colegas de núcleo da DPMG em Três Corações,

Digno Coordenador-Local Dr. João Bosco Oliveira,

Faço das palavras do Coordenador-local as minhas.

Hoje, 28/01/22, pela manhã, visitei o imóvel e conversei com o proprietário.

O imóvel é muito bem localizado, está na principal avenida de Três Corações e, no máximo, a 300 metros do Novo Fórum.

O imóvel é apto a receber o ajuste necessário para a recepção dos assistidos e ainda garantir um distanciamento em tempos de pandemia.

Ademais, os 2 apartamentos superiores garantem que o núcleo possa alocar os 4 defensores públicos e ainda receber outros mais pois que conta com 6 cômodos (que seriam salas) com banheiro privativo ou compartilhado.

Há local para a instalação de arquivo, cozinha, sala de reunião, copa, área de serviço, lavanderia, dispensa, estacionamento interno e externo e rampa para PCD.

Ressalto que o proprietário me garantiu que colocará um elevador para viabilizar o acesso de PCD ao andar superior.

Feitas essas considerações, sou plenamente favorável à locação e manifesto o agradecimento do Dr. João Bosco Oliveira pelo empenho e pela boa condução da gestão.
Renovo os votos da mais alta estima e consideração.

Subscrevo-me.

Rodrigo Murad do Prado
Defensor Público
MADEP 0625-D/MG"

Neste mesmo sentido opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu parecer de folha 33:

> "Pelo exposto ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e da Coordenação Local e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do imóvel 01 - relatório técnico de fls. 16/19, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa. " (fl. 02).

Desta feita, a decisão do Subdefensor Público Geral de fl. 34, acolheu o parecer de fl. 33 da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Rua Sabará, nº 450, bairro São Conrado, Três Corações/MG, CEP: 37410-000, com entrada pela Av. Deputado Renato Azeredo, n° 3989.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado na Rua Sabará, nº 450, bairro São Conrado, Três Corações/MG, CEP: 37.410-000, com entrada pela Av. Deputado Renato Azeredo, n° 3989, tem o aluguel fixado em R$ 7.100,00 (sete mil e cem reais), possuindo 625,00 m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R$ 11,36 (onze reais e trinta e seis centavos).

Verifica-se que o preço é compatível com o mercado, pois conforme relatório de "Relatório de Pesquisa de Preço" apresentado pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, fls. 27/28, o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, conforme quadro abaixo:

Imóvel	Endereço	Área útil(m²)	Valor do aluguel	Valor do m2
Nogueira Branquinho Imóveis	Rua Sabará, nº 450 - com entrada pela Av. Deputado Renato Azeredo, n° 3989 – São Conrado	625,00 m²	R$ 7.100,00	R$ 11,36/m²
Vita	Rua Dona Elvira, 685 - São Conrado	405,24 m²	R$ 8.000,00 +IPTU	R$ 19,74/m²
Creminson	Av. Lavínia Brasil Grossi, 322 – Morada do Sol	515,36 m²	R$ 8.000,00 +IPTU	R$ 15,52/m²

Desta forma, verifica-se que o imóvel que se pretende locar possui o valor por m² compatível com os demais imóveis comerciais, considerando toda a estruturação que o Locador irá promover para o melhor atendimento e adequação as necessidades dos assistidos, bem como apresenta características de localização e logística ideais para o funcionamento da Defensoria Pública naquela Comarca.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

CONCLUSÃO

Destarte, considerando que a contratação está conforme o interesse público e que os requisitos legais aplicáveis ao presente procedimento foram observados, está dispensada a licitação, nos termos do art. 24, X da Lei 8.666/93.

Belo Horizonte, 20 de junho de 2022.

Comissão Permanente de Licitação

Alexis Leandro de Freitas – Alexis Leandro de Freitas
Masp. 7.000.327-2
Diretoria de Compras e Contratos

Henrique Castro Boaventura – Henrique Castro Boaventura
Diretor de Compras e Contratos
MASP [illegible]

Regiane Salgueiro de Freitas – Regiane Salgueiro de Freitas
Diretoria de Compras e Contratos
Masp 1.128.134-2

RATIFICAÇÃO EM 20/06/2022

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS
DEFENSORA PÚBLICA GERAL

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Nº 123
21/06/22
DATA
ASSINATURA

Ratifico o Ato de Inexigibilidade de Licitação, no uso da competência delegada pelo Decreto Estadual nº. 43.817 de 15 de junho de 2004, Ato de Inexigibilidade de Licitação nº 1441003 000070/2022, datado de 20/06/2022, com fulcro no artigo 25, inciso II, e §1º, c/c com o artigo 13, inciso VI ambos da Lei nº 8.666/93, objetivando a contratação da empresa Future Law Studio Educação e Consultoria LTDA para curso de "LEGAL DESIGN THINKING, VISUAL LAW, LAWGULE E GESTÃO JURÍDICA ÁGIL. Valor Global: R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais). Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias. Belo Horizonte, 20/06/2022.

RATIFICAÇÃO DO ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

Ratifico o Ato de Dispensa de Licitação, no uso da competência delegada pelo Decreto Estadual nº. 43.817 de 16 de junho de 2004, nos termos do Parecer Jurídico constante no Processo e no Ato de Dispensa de Licitação nº. 1441003.000010/2022, com fulcro no art. 24, X da Lei 8.666/93, objetivando a locação de imóvel comercial, situado na Rua Sabará, n° 450, com entrada pela Av. Deputado Renato Azeredo, n° 3989, Bairro São Conrado, Três Corações/MG, CEP.: 37410-000, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. Valor mensal: R$ 7.100,00 (sete mil e cem reais). Vigência: 120 (cento e vinte) meses, a partir da publicação do extrato do contrato. Dotação Orçamentária: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 da Lei Orçamentária 24.013/2021 e, as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias, fixadas nos respectivos orçamentos. Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral. Belo Horizonte, 20 de junho de 2022.