

Nova sede Santos Dumont

Luciana Rezende <luciana.rezende@defensoria.mg.def.br>

Ter, 15/02/2022 14:40

Para: **Gabinete da Defensoria Pública Geral** <gabinete@defensoria.mg.def.br>

 1 anexos (3 MB)

Sede .pdf;

Boa tarde,

encaminho formulário devidamente preenchido para análise da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura sobre a mudança da sede em Santos Dumont.

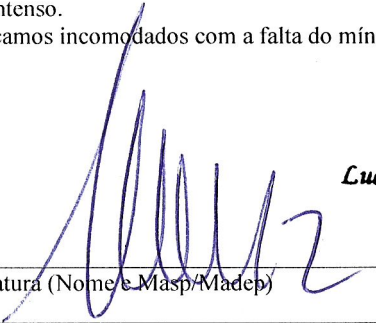
Renovo protestos de estima e consideração.

Luciana Mourão Rezende

MADEP 588

Coordenadora local

-- Todo serviço da Defensoria Pública é gratuito. A presente mensagem é destinada exclusivamente a seus destinatários. As informações nela contidas estão protegidas por sigilo profissional, estando seu uso não autorizado sujeito às penalidades cabíveis. --

		Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais		SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
1. Dados da Unidade Solicitante					
1.1. Nome da Unidade Solicitante Defensoria Pública do Estado na Comarca de Santos Dumont					
1.2. Data da Solicitação: 31/01/2022		1.3. Defensor/Servidor Solicitante (contato): Dra. Luciana Mourão Rezende		1.4. MADEP/MASP: 588	
				1.5. Telefone: (32) 3251-6232	
1.6. Quantidade de defensores públicos: 2		1.7. Quantidade de servidores e funcionários terceirizados: 1		1.8. Quantidade de estagiários: 4	
				1.9. Quantidade de veículos oficiais: 0	
2. Dados da Sede Atual					
2.1. Endereço: Rua/Av. Galileu Fonseca				2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala Sala cedida pelo Fórum de Santos Dumont	
2.3. Número: 113	2.4. Bairro: Centro	2.5. Cidade: Santos Dumont	2.6. CEP: 36240-111	2.7. Metragem do Imóvel: XX m²	2.8. Número de Pavimentos:
2.9. Valor Mensal do Aluguel: R\$		2.10. Valor Anual IPTU: R\$		2.11. Valor Mensal Condomínio: (se houver) R\$	
				2.12. Data fim da vigência do Contrato de locação:	
3. Justificativa para o pedido de Locação de Nova Sede:					
A unidade da Defensoria Pública em Santos Dumont é dentro do prédio do fórum local, onde são usadas duas salas para realizar todo o atendimento da unidade e tal estrutura não está mais suportando a demanda da comarca. Atualmente, são dois defensores públicos, uma funcionária (idosa), duas estagiárias de pós-graduação e duas estagiárias de graduação. Os atendimentos se misturam nas entrevistas, não havendo a possibilidade de efetivarmos a devida privacidade que as demandas do assistido requerem. A reunião para tratativa de acordos extrajudiciais é prejudicada pela falta de espaço, pois as vezes uma demanda comporta muitos assistidos e fica inviável qualquer possibilidade de acomodar todos, o que gera insegurança na realização dos acordos, uma vez que por diversas vezes a comunicação precisa ser mais efetiva e individualizada, para depois reunirmos todos e explicar os exatos termos do que está sendo proposto. O aumento da demanda, ante a necessidade dos assistidos da comarca, tem tornando complexa as atividades dos defensores públicos, bem como estagiários e funcionária. Não há espaço suficiente para a guarda de materiais e de arquivamento de documentos. Em uma das antessalas dos defensores, separadas por biombos, fica a sala da funcionária, que por sinal é minúscula e, se encontram dois armários e ela ainda precisa dividir o ambiente com uma das estagiárias. O atendimento aos cidadãos não possui privacidade e é dificultado, pois, além do telefone tocar o tempo todo, o espaço para o assistido se sentar é muito estreito. Na sala dos defensores, precisamos dividir com as estagiárias de pós-graduação, além de armários para a guarda de documentos e arquivos, os equipamentos necessários para os trabalhos. Na outra antessala, fica a outra estagiária de graduação, com a mesa de trabalho, um armário e uma mesa redonda, onde desde o ano passado viemos tentando trabalhar as questões que necessitam mais privacidade, porém, impossível, pois é antessala da sala do defensor, onde para sair de uma é preciso entrar na outra e o fluxo de atendimento é intenso. Com isto, por diversas vezes não só os assistidos, mas nós ficamos incomodados com a falta do mínimo de privacidade, tanto no âmbito dos atendimentos, quanto do próprio trabalho interno. O espaço é o maior dilema a ser superado neste momento.					
				Luciana Mourão Rezende Defensora Pública MADEP 0588	
Assinatura (Nome e Masp/Madep)					

IMÓVEIS PRETENDIDOS

1. Dados do Locador

1.1. Nome do Locador:

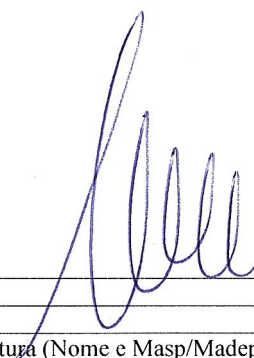
Palmieri Empreendimentos Imobiliários Ltda.1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica):
Jurídica1.3. CPF/CNPJ:
40.258.027/0001-011.4. Intermediado por
imobiliária (Sim/Não):
André Palmieri1.5. Telefone:
(32) 99955-7463

2. Dados do Imóvel

2.1. Endereço: Rua/Av.
Avenida Getúlio Vargas2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala
Loja Comercial2.3. Número:
1712.4. Bairro:
Centro2.5. Cidade:
Santos Dumont2.6. CEP:
36240-0752.7. Valor Mensal do Aluguel:
R\$ 15.000,002.8. Valor Anual IPTU:
Em torno 1.500,00 anual2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver):
Ainda a definir

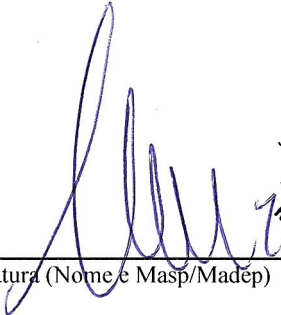
3. Observações sobre o imóvel pretendido:

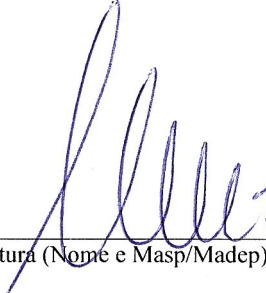
Este imóvel atende melhor as necessidades dos cidadãos.



Luciana Mourão Rezende
Defensora Pública
MADEP 0588

Assinatura (Nome e Masp/Madep)

1. Dados do Locador			
3.9. Nome do Locador: FACS Negócios e Participações Ltda/ME			
1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica): Jurídica	1.3. CPF/CNPJ: 25.729.559/0001-88	1.4. Intermediado por imobiliária (Sim/Não): Fernando Antônio Corrêa de Sá	1.5. Telefone: (32) 99977-0990
2. Dados do Imóvel			
2.1. Endereço: Rua/Av. Rua Antônio Ladeira		2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala	
2.3. Número: 83	2.4. Bairro: Centro	2.5. Cidade: Santos Dumont	2.6. CEP: 36240-030
2.7. Valor Mensal do Aluguel: R\$ 10.000,00		2.8. Valor Anual IPTU: Aproximadamente R\$ 1.500,00 anual	2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver): Ainda a definir
3. Observações sobre o imóvel pretendido:			
 Assinatura (Nome e Masp/Madep) Juliana Mourão Rezende Defensora Pública MADEP 0588			

1. Dados do Locador			
1.1. Nome do Locador:			
1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica):	1.3. CPF/CNPJ:	1.4. Intermediado por imobiliária (Sim/Não):	1.5. Telefone:
2. Dados do Imóvel			
2.1. Endereço: Rua/Av.		2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala	
2.3. Número:	2.4. Bairro:	2.5. Cidade:	2.6. CEP:
2.7. Valor Mensal do Aluguel:		2.8. Valor Anual IPTU:	2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver):
3. Observações sobre o imóvel pretendido:			
31/01/22 Data Assinatura (Nome e Masp/Madep)  Luciana Mourão Rezende Defensora Pública MADEP 0588			

AValiação PrÉvia DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A DPMG EM SANTOS DUMONT - MG.

LOCALIZAÇÃO: Sala ou andares corridos com distância de até 650 metros do fórum de Santos Dumont, localizado na Rua Galileu Fonseca, s/nº – Centro.

OBJETIVO: Tem o presente, a finalidade de se fazer uma avaliação prévia dos valores de mercado para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de Santos Dumont.

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, adotou-se o "Método Comparativo", através da comparação de dados obtidos de fontes de informações coletados no mercado imobiliário.

1 - ELEMENTOS DE ANÁLISE: Nas planilhas 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário na região, junto à proprietários e corretores.

Fontes:

- Volpe Imóveis - tel. (32) 3251 - 3883
- Grupo Paulo Vieira - tel. (32) 3251 - 6666
- SD Imóveis - tel. (32) 98899 - 4570

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados entre 01/09/2022 e 30/09/2022)

Código	Fonte	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Área(m²)	Valor	R\$/m2
20083	Volpe Imóveis	Av. Pres. Getúlio Vargas, 377 - Centro	550 metros	Loja com sobre loja	40,00	R\$ 800,00	20,00
Sem código	Volpe Imóveis	Rua Afonso Pena, nº 365 - Centro	450 metros	Loja com salas comerciais	231,83	R\$ 13.000,00	56,07
20938	Volpe Imóveis	Rua João Pessoa, 83 - Centro	550 metros	Loja	30,00	R\$ 800,00	26,66
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Afonso Pena, nº 116 - Centro	240 metros	Loja	20,00	R\$ 600,00	30,00
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Sergio Neves, 63 - Centro	600 metros	Sala	49,00	R\$ 1.056,00	21,55
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Av. Pres. Getúlio Vargas, 289 - Centro	450 metros	Sala	523,00	R\$ 25.000,00	47,80
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Sergio Neves, 144 - Centro	600 metros	Sala	150,00	R\$ 3.000,00	20,00

Sem código	Grupo Paulo Vieira	Av. Pres. Getúlio Vargas, 289 - Centro	400 metros	Sala	255,00	R\$ 15.000,00	58,82
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Antônio Ladeira, 89 - Centro	400 metros	Sala	283,75	R\$ 25.000,00	88,10
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua João Pessoa, 60 - Centro	550 metros	Sala	30,00	R\$ 2.600,00	88,66
Sem código	SD Imóveis	Rua José Antônio Pedro, nº 1	650 metros	Loja	159,57	R\$ 19.500,00	122,20

Análise dos imóveis da Tabela 01:

- Foi observado que o valor dos imóveis até 650 m de distância do fórum tem um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:

- Média Aritmética = $R\$ 579,86 \text{ m}^2 / 11 = \text{R\$ } 52,71/\text{m}^2$

- Limite superior = $R\$ 52,71/\text{m}^2 \times 1,30 = R\$ 68,53/\text{m}^2$

- Limite inferior = $R\$ 52,71/\text{m}^2 \times 0,70 = R\$ 36,90/\text{m}^2$

CONCLUSÃO

Desta forma, os valores médios de locação para imóveis localizados até 650 metros do Fórum de Santos Dumont resultaram nos valores de locação variando em R\$ 68,53/m² e R\$ 36,90/m²

Belo Horizonte, 30 de setembro de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO CESAR BROGNA**, **Arquiteto**, em 04/10/2022, às 15:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0039128** e o código CRC **18DF7AF6**.

PARECER

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.000284/2022-34
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG SANTOS DUMONT
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte, 21 de março de 2023.

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

Trata-se do processo SEI n. **9990000001.000284/2022-34** referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de Santos Dumont.

O processo aportou nesta Assessoria de Planejamento e Infraestrutura para emissão de parecer acerca da escolha do imóvel, nos termos do artigo 8º da Resolução DPG n. 224/2020.

Conforme é possível constatar dos autos deste processo, a equipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura (SRLI) esteve por diversas vezes na comarca de Santos Dumont, tendo a última visita técnica ocorrido em 16.02.23, conforme Memorando 12 (ID n. 0079681). Nesta oportunidade, foi constatado que **somente o imóvel n. 01** (relatório de vistoria de ID n. 0038713) **está disponível**, não tendo sido localizado outro imóvel viável para a locação da DPMG.

Assim, com base em critérios exclusivamente técnicos, concluiu-se que o **imóvel n. 01** (ID n. 0038713) é o único encontrado na região que atende as necessidades de instalação e de localização da DPMG e cujo proprietário concorda em realizar as estruturas necessárias, segundo relatório técnico circunstanciado n. 0038713 e proposta comercial de ID n. 0086420.

De acordo com a avaliação prévia de valor de mercado (ID n. 0018785), o preço de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) por mês, proposto pelo pretendo locador, é compatível com o valor de mercado imobiliário local (documento ID n. 0038713).

Registra-se que o locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de ID n. 0086420, destacando-se as adaptações necessárias à conformidade do imóvel às recomendações da Norma 9050 (regras relativas à acessibilidade).

Pelo exposto, ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel 01** - relatório de pesquisa comercial de ID n. 0038713, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças (SPGF) deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa.

Atenciosamente,

Guilherme Andrade Carneiro Deckers
Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral
Assessoria de Planejamento e Infraestrutura
Madep 0851



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Andrade Carneiro Deckers, Defensor Público-Auxiliar**, em 21/03/2023, às 18:12, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0086759** e o código CRC **F9632A8B**.

DECISÃO

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.000284/2022-34
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG SANTOS DUMONT
SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Nos termos do artigo 8º da Resolução n. 224/2020 da Defensoria Pública-Geral, **acolho** o parecer 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 de pesquisa comercial n. 0038713, pretendido para a instalação da unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de Santos Dumont.

Belo Horizonte, 21 de março de 2023.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, Subdefensor Público-Geral, em 22/03/2023, às 11:49, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0086760** e o código CRC **9BCBC391**.

PARECER

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.000284/2022-34
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG SANTOS DUMONT
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte, 23 de maio de 2023.

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

Trata-se do processo SEI n. **9990000001.000284/2022-34** referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de Santos Dumont.

Os autos retornaram à Assessoria de Planejamento e Infraestrutura (API) após a Assessoria Jurídica (ASSJUR) ter detectado divergência acerca da existência ou não de vaga(s) de garagem no **imóvel n. 01**. Isso porque, no cabeçalho do relatório técnico de vistoria de **ID n. 0038713** é registrado “(Sem vagas de estacionamento), ao passo que, no campo destinado aos argumentos prós e contras, é dito que o imóvel “possui 2 vagas de garagem”.

A questão levantada pela ASSJUR foi esclarecida por meio da Nota Técnica de **ID n. 0103498**, segundo a qual, o imóvel **não possui vaga(s) de garagem**.

Em que pese os efeitos patrimoniais e jurídicos decorrentes da existência ou não de vaga(s) de estacionamento, em momento algum houve promessa do pretenso locador em fornecer e arcar com tal comodidade, não havendo que se falar, portanto, em enriquecimento ilícito ou redução do valor a ser cobrado a título de aluguel.

A divergência tratou-se, em suma, de **mero erro material**, mantendo-se as demais características do imóvel, condições e estruturas a serem feitas a cargo do proprietário.

Além disso, conforme é possível constatar dos autos deste processo, aequipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura (SRLI) esteve por diversas vezes na comarca de Santos Dumont e **somente o imóvel n. 01** (relatório de vistoria de **ID n. 0038713**) está disponível e atende aos requisitos da **Res. DPG n. 224/2020**, não tendo sido localizado outro imóvel viável para a locação da DPMG.

Assim, com base em critérios exclusivamente técnicos, essa Assessoria **mantém** o parecer de **ID n. 0086759**, com o presente adendo, concluindo-se que o **imóvel n. 01 (ID n. 0038713)** é o único que atende aos requisitos estipulados na normativa interna da DPMG e atende às peculiaridades locais.

De acordo com a avaliação prévia de valor de mercado (**ID n. 0018785**), o preço de R\$ **13.000,00** (treze mil reais) por mês, proposto pelo pretendo locador, é compatível com o valor de mercado imobiliário local (documento **ID n. 0038713**).

Registro que o locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de **ID n. 0086420**, destacando-se as adaptações necessárias à conformidade do imóvel às recomendações da **Norma 9050** da ABNT (regras relativas à acessibilidade).

Pelo exposto, **ratifico** o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel 01** - relatório de pesquisa comercial de **ID n. 0038713**.

Atenciosamente,

Guilherme Andrade Carneiro Deckers
Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral
Assessoria de Planejamento e Infraestrutura
Madep 0851



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Andrade Carneiro Deckers, Defensor Público-Auxiliar**, em 23/05/2023, às 16:17, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0107257** e o código CRC **75FBAB4E**.

DECISÃO

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.000284/2022-34
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG SANTOS DUMONT
SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Nos termos do artigo 8º da Resolução n. 224/2020 da Defensoria Pública-Geral, esclarecido e superado o erro material apontado pela Assessoria Jurídica no Memorando 29 de ID n. 0105804 **acolho** o parecer da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura (ID 0107257) como razões de decidir e determino o prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel 01**, objeto do relatório de pesquisa comercial **n. 0038713**, pretendido para a instalação da unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de Santos Dumont.

Belo Horizonte, 23 de maio de 2023.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, Subdefensor Público-Geral, em 24/05/2023, às 14:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0107269** e o código CRC **E3859B39**.

NOTA JURÍDICA

Processo SEI nº: 9990000001.000284/2022-34

Parecer nº 059/2023.

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

Dispensa de licitação— Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Santos Dumont/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.000284/2022-34**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado Rua Afonso Pena, nº 365, Bairro Centro, Santos Dumont, CEP: 36.240-123.

1.2. O procedimento está instruído com os documentos constantes no SEI:

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 Decisões da Subdefensoria Pública-Geral da DPMG (0086760 e 0107269).

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.º 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.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.

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 no SEI o relatório técnico procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar (0038713), bem como o Memorando nº 019/2023-SRLI/DTSGI apresentando os esclarecimentos acerca da disponibilidade do imóvel (0079898)

2.7.1. O citado documento trouxe as justificativas para a escolha do imóvel, bem como trazem os pontos para a pretendida locação para a contratação por dispensa de licitação.

2.8. O Subdefensor Público-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0099923).

2.9. A análise do imóvel e demais documentos foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (Parecer 0086759 e 0107257), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (Decisões 0086760 e 0107269).

2.9.1. 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 (0039128).

2.9.2. Ainda com relação ao preço, verifica-se que o setor competente juntou a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para acobertar a despesa relativa a presente contratação da locação (Declaração de disponibilidade orçamentária 0099923).

2.10. 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.

2.11. Destaque-se 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 Santos Dumont/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0019096).

2.12. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (0103581) 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.

2.13. 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.**

2.14. 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. Assim, com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos citados dispositivos, foram anexados os documentos do imóvel (Documentação do Imóvel (0103569)) e da locadora (0103572, 0103572 e 0108164).

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Santos Dumont (0103584), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

2.15.1. 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.

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

2.15.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo e sobre o período de carência.

2.15.4. As **cláusulas quinta, sexta, sétima e oitava** dispuseram sobre reajuste, c pagamento e a dotação orçamentária, as obrigações das partes contratantes e as penalidades.

2.15.5. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre as alterações e sobre a rescisão contratual. A **cláusula décima primeira e segunda** dispôs sobre a alienação do imóvel e a fiscalização do contrato, determina ser do(a) Coordenador(a) Local da DPMG em Santos Dumont/MG.

2.15.6. As **cláusulas décima terceira, décima 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.

2.17.7. Consta ainda como anexo ao contrato, o Laudo de Vistoria do imóvel e a proposta comercial.

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 procedimento administrativo, por contratação direta, por Dispensa de licitação processo SEI nº **9990000001.000284/2022-34**, de imóvel na Comarca de Santos Dumont/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (0103581) e da minuta de contrato apresentada (0103584).
Este é o parecer.

Belo Horizonte, 30 de maio de 2023

Priscila Newley Kopke
MASP 7.000.477-5



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Newley Kopke, Assessora**, em 30/05/2023, às 10:29, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0109465** e o código CRC **B3931C71**.

DISPENSA DE LICITAÇÃO

ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1441003 000055/2023

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 ocorrer 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 precípua 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 imóvel situado na Rua Afonso Pena, nº 365, Bairro Centro, Santos Dumont/MG, CEP: 36.240-123, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL A SER LOCADO

Conforme memorando n. 184/2022-SRLI/DTSGI/INFRA (documento SEI n. 0038710), a equipe de engenharia e a arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura (SRLI) visitou 02 (dois) imóveis. No entanto, conforme memorando n. 012/2023-SRLI/DTSGI/INFRA (documento SEI n. 0079681), fora constatado que somente o imóvel n. 01 (apresentado no Relatório de vistoria documento SEI n. 0038713) está disponível, não tendo sido localizado outro imóvel viável para a locação da DPMG.

No que consta do Relatório Técnico de Vistoria de (documento SEI nº 0038713), a escolha do imóvel 01, situado na Rua Afonso Pena, nº 365, Bairro Centro, Santos Dumont/MG, CEP: 36.240-123, se deve em síntese, ao fundamento de que:

CONSTATAÇÕES:

(...)

Imóvel 01 – localizado na Rua Afonso Pena, nº 365, Bairro Centro, Santos Dumont/MG, CEP: 36.240-123.

Segurança:

Fica em boa localização em relação ao fórum de Santos Dumont, porém o imóvel possui na lateral via sem saída.

Acessibilidade:

Imóvel é adaptável a NBR 9050, porém a acessibilidade ao superior é feita pela via sem saída.

Dimensões do imóvel:

Comporta as demandas da comarca.

Padronização dos ambientes:

Permite padronização adequada dos ambientes.

Localização:

Permite o acesso fácil do assistido.

Pontos positivos:

Habite-se e AVCB (a serem solicitados ainda);

Valor dentro do valor de mercado.

Será a primeira locação do imóvel; e

O proprietário vai fazer quase toda estruturação;

Pontos negativos:

A acessibilidade do pavimento superior vai ocorrer externamente ao imóvel.

Assim, segue nos autos manifestação apresentada pela Defensora Pública Coordenadora Local da Comarca de Santos Dumont/MG, Dra. Luciana Mourão Rezende, (doc. SEI nº 0084404), de onde extraímos:

A coordenação local da DPMG Santos Dumont declara que o imóvel em questão atende às peculiaridades da instituição.

Neste mesmo sentido, opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu Parecer de (documento SEI nº 0086759):

Pelo exposto, ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel n. 01**, relatório de pesquisa comercial ID n. 0038713, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa.

Desta feita, a decisão do Subdefensor Público Geral de (documento SEI nº 0086760), acolheu o parecer de (documento SEI nº 0086759) da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Rua Afonso Pena, nº 365, Bairro Centro, Santos Dumont/MG, CEP: 36.240-123.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado na Rua Afonso Pena, nº 365, Bairro Centro, Santos Dumont/MG, CEP: 36.240-123, tem o aluguel fixado em R\$ 13.000,00 (treze mil reais), possuindo 231,83 m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R\$ 56,07 (cinquenta e seis reais e sete centavos).

Verifica-se que o preço é compatível com o mercado, pois conforme “AVALIAÇÃO PRÉVIA DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A DPMG EM SANTOS DUMONT-MG” apresentado pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, (documento SEI nº 0039128), o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, conforme quadro abaixo:

Código	Fonte	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Area(m²)	Valor	R\$/m2
20083	Volpe Imóveis	Av. Pres. Getúlio Vargas, 377 - Centro	550 metros	Loja com sobre loja	R\$ 40,00	R\$ 800,00	R\$ 20,00
Sem código	Volpe Imóveis	Rua Afonso Pena, nº 365 – Centro (imóvel pretendido)	450 metros	Loja com salas comerciais	R\$ 231,83	R\$ 13.000,00	R\$ 56,07
20938	Volpe Imóveis	Rua João Pessoa, 83 - Centro	550 metros	Loja	R\$ 30,00	R\$ 800,00	R\$ 26,66
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Afonso Pena, nº116 - Centro	240 metros	Loja	R\$ 20,00	R\$ 600,00	R\$ 30,00
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Sergio Neves, 63 - Centro	600 metros	Sala	R\$ 49,00	R\$ 1.056,00	R\$ 21,55
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Av. Pres. Getúlio Vargas, 289 - Centro	450 metros	Sala	R\$ 523,00	R\$ 25.000,00	R\$ 47,80
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Sergio Neves, 144 - Centro	600 metros	Sala	R\$ 150,00	R\$ 3.000,00	R\$ 20,00
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Av. Pres. Getúlio Vargas, 289 - Centro	400 metros	Sala	R\$ 255,00	R\$ 15.000,00	R\$ 58,82
Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua Antônio Ladeira, 89 - Centro	400 metros	Sala	R\$ 283,75	R\$ 25.000,00	R\$ 88,10

Sem código	Grupo Paulo Vieira	Rua João Pessoa, 60 - Centro	550 metros	Sala	R\$ 30,00	R\$ 2.600,00	R\$ 88,66
Sem código	SD Imóveis	Rua José Antônio Pedro, nº 1	650 metros	Loja	R\$ 159,57	R\$ 19.500,00	R\$ 122,20

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 52,71 para imóveis comerciais nessa região da cidade de Santos Dumont/MG, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 56,07, temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado ficando entre os limites superior e inferior, da metodologia de cálculo aplicada.

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, de de 2023.

Comissão Permanente de Licitação

Bárbara de Araújo Meireles –
Henrique Castro Boaventura –
Regiane Salgueiro de Freitas –

RATIFICAÇÃO EM __/__/__

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS
DEFENSORA PÚBLICA-GERAL



Documento assinado eletronicamente por **Bárbara de Araújo Meireles**, Servidora, em 30/05/2023, às 15:49, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Castro Boaventura**, Diretor de Compras e Contratos, em 30/05/2023, às 15:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Regiane Salgueiro de Freitas**, Servidora, em 30/05/2023, às 16:02, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Newley Kopke, Assessora**, em 31/05/2023, às 10:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral**, em 31/05/2023, às 14:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0109655** e o código CRC **8BAFCFDE**.



PTAC nº 045/2023. SEI nº 9990000001.003862/2023-75. ÓRGÃO INSTAURADOR: 7ª Defensoria Pública de Direitos Humanos, Coletivos e Socioambientais - DPDH. EMENTA: Programa de Requalificação Urbana e Ambiental e Controle de Cheias do Córrego Ferrugem. Reassentamento. Atraso nas obras e falhas nas edificações que foram entregues. Regularização das unidades entregues. ENVOLVIDOS: Associação das Vilas de Contagem; Estado de Minas Gerais. DATA DE INSTAURAÇÃO: 18/05/2023. ABRANGÊNCIA: local. PUBLICAÇÃO: retroativa.

EDITAIS E AVISOS

COORDENADORIA DE PROJETOS E CONVÊNIOS

Extrato do Acordo de Cooperação Técnica nº 012/2023 celebrado entre a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS – DPMG e o MUNICÍPIO DE FELIXLÂNDIA/MG. Objeto: O presente ACT tem por objeto o estabelecimento de mútua cooperação entre os partícipes, objetivando a cessão pelo MUNICÍPIO de 01 (uma/um) servidora pública ou servidor público para exercer a função de auxiliar administrativa(o) visando o apoio ao funcionamento da DPMG na unidade de Curvelo/MG. Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da publicação. Assinatura: 31/05/2023. Assinam: Pela Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral e pelo Município de Felixlândia, Vanderli de Carvalho Barbosa, Prefeito.

Extrato do Acordo de Cooperação Técnica nº 123/2023 celebrado entre a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS - DPMG e o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS – TJMG. Constitui objeto do presente Acordo a cooperação técnica e operacional entre os partícipes para a execução das ações do projeto Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania Itinerante – CEJUSC – Itinerante e a Defensoria Pública Itinerante, em conformidade com o que dispõe a Resolução TJMG nº. 873/2018 e a Resolução CNJ nº. 125/2010. Valor: Não haverá transferência de recursos. Vigência: 60 (sessenta) meses, contados a partir da data da última assinatura. Assinatura: 31/05/2023. Assinam: Pela Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral, e pelo Tribunal de Justiça de Minas Gerais, Desembargadora Ana Paula Nannetti Caixeta, 3ª Vice-Presidente e Raquel Gomes Barbosa, Juíza Auxiliar da Presidência.

DIRETORIA DE COMPRAS E CONTRATOS

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. 1441003.000055/2023, com fulcro no art. 24, X da Lei 8.666/93, objetivando a locação de imóvel, situado na Rua Afonso Pena, nº 365 – Centro, Santos Dumont/MG, CEP: 36.240-123, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. Valor mensal: R\$ 13.000,00 (treze mil reais). Vigência: 60 (sessenta) 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 24.272/2023 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, 31 de maio de 2023.

AVISO DE LICITAÇÃO

Pregão Eletrônico - Processo de Compra nº 1441003 000059/2023. Beneficiário: Defensoria Pública do Estado de