



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

Parecer nº 101/2019

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

**Dispensa de licitação nº 145/2019 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Sabará/MG – Análise de minuta contratual.**

**I – RELATÓRIO**

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 145/2019, cujo objeto é a celebração de contrato de locação de imóvel localizado na rua Coronel Jacinto, 61, Sabará/MG.

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

- a) Mensagens eletrônicas (fls. 01/03)
- b) Relatório Técnico elaborado pela engenheira civil lotada na Superintendência de Recursos Logísticos e Tecnológicos (SRLI) (fls.04/06)
- c) Mensagens eletrônicas (fl. 07);
- d) Documentos de habilitação, bem como demais documentos necessários para a contratação relativos ao imóvel e ao locador (fls.08/18 e 25/27);
- e) Consulta/resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Sabará/MG (fls. 14/15);
- f) Mensagem eletrônica (fl. 21);
- g) Justificativa elaborada pelo Defensor Público Leonardo Carvalho Carreira (fl.22);
- h) Mensagens eletrônicas (fls. 23/24);
- i) Orçamentos de imóveis para serem locados (fls. 28/34);
- j) Justificativa do preço da locação do imóvel elaborada pela Diretoria de Compras e Contratos (fl. 35);
- k) Declaração de disponibilidade financeiro-orçamentária (fl. 36);



**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**Assessoria Jurídica**

- l) Relatório de item de serviço (fl. 37);
- m) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 38);
- n) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fl. 39);
- o) Relatório de detalhes do pedido de compra (fl. 40);
- p) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 41);
- q) Mensagem eletrônica (fl. 42);
- r) Cópia da resolução nº 128/2019, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 43);
- s) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 44/45);
- t) Minuta do Contrato de Locação (fls. 46/50);
- u) Proposta comercial (fl. 51);
- v) Memo nº 635/2019 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 52);
- w) Memo nº 96/2019/GAB/ASSJUR/DPMG (fl. 53);
- x) Memo nº 659/2019/COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fls. 54/55).

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

É o relatório. Passa-se a opinar.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

2.1. 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

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 Primeiramente, antes de adentrar a análise dos requisitos legais, cumpre destacar que esta Unidade Consultiva, com o escopo de sanear os autos, especialmente quanto ausência de solicitação, insuficiência na justificativa dos elementos acima elencados que autorizam a dispensa de licitação e falta de projeto básico, encaminhou o procedimento para a unidade técnica.

2.6.1 A resposta a tais questionamentos foi elaborada pelo Diretor de Compras e Contratos, que conforme inciso III do art. 35 da Deliberação 110/2019 do Conselho Superior da Defensoria Pública, é competente para gerir os processos de locação, por meio do Memo nº 659/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/ SRLI/ DPMG, fls. 54/55.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

2.6.2 No citado documento o Diretor de Compras e Contratos, em suma, asseverou que em face da DPMG não possuir normativo próprio orientando como deve ser a solicitação e justificativa dos procedimentos de locação, os documentos acostados aos autos são suficientes.

De outro giro, o mesmo se manifestou, expressamente, pela desnecessidade de juntada de projeto básico, ao argumento de que não se trata de exigência legal para a pretendida contratação e, ainda, com relação aos orçamentos para justificar o valor de mercado da locação aduziu que em face da dificuldade de encontrar imóveis similares ao pretendido é que procedeu a busca em sítio eletrônico. Declarou, por fim, a compatibilidade do valor do aluguel do imóvel em questão com o valor de mercado da localidade.

**2.6.3 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 foram acostados aos autos o relatório técnico da SRLI (fls. 04/06); mensagens eletrônicas (fls. 07, 21, 23/24), Justificativa de escolha do imóvel subscrita pelo Defensor Público Leonardo Carvalho Carreira, MADEP 0473; Autorização do ordenador de despesas para o prosseguimento do feito (fl. 36); Memo 659/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fls. 54/55) exarado pelo Diretor de Compras e Contratos complementando as justificativas nos autos.

2.7.1 Os citados documentos trazem as justificativas para a escolha do imóvel, bem como trazem os motivos para a contratação por dispensa de licitação. Vejamos.

2.7.2 O primeiro relatório elaborado pela equipe técnica da SRLI, visando justificar a escolha do imóvel às fls. 04/06 assevera o seguinte:

**CONCLUSÃO:**

O imóvel apresenta metragem adequada de modo que comporta a atual estrutura da Comarca de Sabará, com possibilidade de remodelar o layout a fim de possibilitar a sua ampliação.

O imóvel se tornará acessível a cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida, tendo em vista a solicitação de adequações que será realizada pelo proprietário caso o imóvel venha a ser locado. Além de outros serviços elencados que também serão executados pelo proprietário.



**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**Assessoria Jurídica**

Um ponto negativo é a possível ocupação no segundo andar por outrem, porém seu acesso será totalmente independente.

2.7.3 Outrossim, o Defensor Público Leonardo Carvalho Carreira, por meio de mensagem eletrônica justifica a escolha do imóvel nos seguintes termos:

(...)

Com efeito, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que os assistidos da Defensoria Pública da Unidade de Sabará tenham certo nível de conforto e privacidade e os Defensores Públicos e servidora administrativa um ambiente adequado para desempenho de suas atribuições institucionais e afazeres, respectivamente.

O imóvel pretendido para a locação da nova Sede da Defensoria Pública da Unidade de Sabará apresenta metragem adequada, com possibilidade de remodelação de *layout* a fim de possibilitar eventual ampliação do número de Defensores Públicos.

Está localizado, no centro da cidade de Sabará, cerca de 300 metros do fórum da comarca, o que facilita o deslocamento dos Defensores Públicos e assistidos.

O imóvel se tornará acessível a pessoas com mobilidade reduzida, já que o proprietário concordou em realizar as adaptações adequadas, além de outras benfeitorias

2.7.4 Ademais, no Memo nº 659/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG o Diretor de Compras e Contratos complementa a justificativa:

(...)

Prosseguindo, a justificativa no caso foi apresentada pelo Defensor Público Dr. Leonardo Carvalho Carreira, e o fez por meio do documento de fl. 22 e apresentou os elementos necessários para caracterização da hipótese de dispensa, conforme preconizado art. 2º (sic), II, h da IN02/2010 do TCE/MG.

Assim, considerando a justificativa de fl. 22, verifico que a pretendida locação atende as finalidades precípuas da administração, já que se destina ao atendimento dos assistidos da DPMG em Sabará, e a necessidade de instalação e localização também estão devidamente justificadas na medida que o Dr. Leonardo Carvalho Carreira cita expressamente como condição para a escolha do imóvel pretendido o fato deste ser adequado em termos de tamanho, estrutura física, acessibilidade, e ainda está a uma distância de 300 metros do fórum.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

2.8 Com o objetivo de atender o requisito relativo ao preço, se verifica que a Diretoria de Compras e Contratos juntou os orçamentos de fls. 28/35, e o Diretor da citada diretoria justificou o valor da locação e declarou que o referido requisito foi atendido (fls. 54/55), conforme se segue:

(...)

Pois bem, como já relato (sic) pela área técnica não existem imóveis disponíveis no centro de Sabará similares ao pretendido, pois em sua maioria são antigos e tombados, e portanto inservíveis para os fins institucionais da Defensoria. Em, complemento destaco que em conversa telefônica com área técnica responsável pelas locações de imóveis no Ministério Público de Minas Gerais, eles também relataram a este Diretor que estão com muita dificuldade em encontrar imóvel para locar na região central de Sabará devido a escassez de imóveis para alugar, uma vez que em sua grande maioria são tombados.

Assim, neste ponto, cumpre destacar que a lei exige que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Porém, a mesma não prescreveu a forma de se realizar essa avaliação previa e quais são os parâmetros de compatibilidade de preço com o mercado.

Logo, ante a relatada dificuldade de encontrar imóveis similares ao pretendido é que procedemos a busca em sitio da internet de modo a balizar os valores cobrados pelos imóveis disponíveis na localidade e assim verificar que o valor pretendido é de fato equivalente aos demais imóveis disponíveis em Sabará, seja ele similar ou não.

**Portanto, considerando todo o exposto, para fins de justificativa de preço do aluguel do imóvel pretendido, temos que este é compatível com o valor de mercado da localidade e, portanto, atende ao requisito legal disposto no art. 24, X da Lei 8.666/93. (os grifos não estão no original)**

2.8.1 Ressalte-se que esta Assessoria questionou os orçamentos acostados às fls. 28/35, quanto a metodologia empregada na sua coleta, tendo o Diretor de Compras e Contratos conforme acima transcrito aduzido que *“a lei exige que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. Porém, a mesma não prescreveu a forma de se realizar essa avaliação previa e quais são os parâmetros de compatibilidade de preço com o mercado”*, e ainda que em face da dificuldade de encontrar imóveis similares realizou-se a comparação de preços com os valores dos alugueis de imóveis disponíveis na rede mundial de computadores.

2.8.2 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. 36.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

2.9. **Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaboradas e referendadas pelos responsáveis das áreas técnicas, ou seja, com o ateste de servidores públicos, que possuem fé pública quanto ao teor de suas declarações. Além disto, cumpre consignar a impossibilidade de esta Unidade Consultiva proceder à avaliação *in loco*. Assim, em face da análise dos documentos juntados, bem como das declarações realizadas nos autos, presume-se que o imóvel atende a Defensoria Pública e possui preço compatível com o mercado.**

2.10 Destaque-se que os documentos de fls. 19/20 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 Sabará/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. 44/45) 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.**

2.14. 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, bem como a sua regularidade, verifica-se que foram juntadas aos autos cópias dos seguintes documentos:

1. Cópia autenticada da certidão de registro do imóvel (fl. 08);
2. Certidão de Nascimento do locador do imóvel (fl. 09);
3. Escritura Pública de declaração de solteiro (fl. 10);
4. Cópia autenticada do documento de identificação do locador (fl. 11);
5. Certidão negativa de débitos com as Fazendas Municipal, Estadual e Federal/INSS (fls. 12/14);
6. Proposta Comercial (fl. 15);



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

7. Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo (fl. 18);
8. Certidões negativa do CAFIMP e CADIN (fls. 26/27);

2.14.1 Na oportunidade, cumpre registrar que foi acostado aos autos declaração do locador de que entregará o Habite-se e AVCD. **A despeito do Memo Circular nº 05/2011 não estar vigorando, continuamos entendendo ser pertinente oficial o locador para proceder a futura regularização do imóvel, com a pertinente averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Saliente-se que a ausência de averbação não obsta a presente locação.**

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (fls. 46/52), 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. Na **cláusula primeira** foram descritos o objeto e seus elementos característicos.

2.15.2. Nas **cláusulas segunda, terceira, quarta, quinta e sexta**, foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo, período de carência, 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. Ressalte-se que especial atenção deve ser conferida para as obrigações a serem adimplidas no período de carência, eis que tais ações, especialmente a entrega do Habite-se e o laudo de AVCB condicionam a entrega das chaves e a efetiva ocupação do imóvel, sendo, inclusive, motivo para a rescisão contratual.

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

2.15.4. A **cláusula décima segunda**, 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 Sabará/MG, a responsabilidade pela fiscalização da execução do contrato.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

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

**III – CONCLUSÃO**

3.1. Do exposto, consoante as razões anteriormente expostas, opino, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, pela regularidade jurídica do procedimento nº 145/2019, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Sabará/MG, **desde que atendidas às solicitações supra.**

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls.44/45) e da minuta de contrato apresentada (fls. 46/51), **desde que observado o apontamento acima realizado.**

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

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 11 de dezembro de 2019.

**Cíntia Alves da Costa**  
**Assessora Jurídica – MASP 7.000.129-2**