



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Parecer nº 64/2019

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

Dispensa de licitação nº 031/2019 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Araxá/MG – Análise de minuta contratual.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 031/2019, cujo objeto é a celebração de contrato de locação de imóvel localizado na avenida João Paulo II, 1865, salas C e D, bairro João Ribeiro, Araxá/MG.

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

- a) Mensagens eletrônicas (fl. 01);
- b) Relatório técnico elaborado pela engenheira civil lotada na Superintendência de Recursos Logísticos e Tecnológicos (SRLI) (fls. 02/05);
- c) Relatório técnico da SRLI de inspeção da sede da DPMG em Araxá (fls. 06/08);
- d) Relatório técnico da SRLI com análise de outros imóveis disponíveis para locação no município (fls. 09/11);
- e) Formulário de solicitação de locação de imóvel para a Defensoria Pública (fl. 12);
- f) Proposta de orçamento de locação do imóvel que se pretende locar (fls. 13/14)
- a) Documentos de habilitação, bem como demais documentos necessários para a contratação relativos ao imóvel, ao representante dos locadores e aos locadores (fls. 15/42, 45/50, 73 e 76/80);
- b) Consulta/resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Araxá/MG (fls. 43/44);
- c) Relatório técnico da SRLI do imóvel pretendido (fls. 51/52)



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

- d) Relatório técnico da SRLI atualizando a análise de outros imóveis disponíveis no município (fls. 53/55);
- e) Memo nº 232/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/ DPMG (fl. 56);
- f) Declaração de disponibilidade financeiro-orçamentária (fl. 57);
- g) Relatório de item de serviço (fl. 58);
- h) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 59);
- i) Relatório de detalhes do pedido de compra (fl. 60);
- j) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fl. 61);
- k) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 62);
- l) Cópia da resolução nº 128/2019, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 63);
- m) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 64/65);
- n) Minuta do Contrato de Locação (fls. 66/71);
- o) Memo nº 318/2019 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 72);
- p) Memo nº 333/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/ DPMG (fl. 74);
- q) Memo nº 52/2019/GAB/ASSJUR/DPMG (fl. 75);
- r) Memo nº 385/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/ DPMG (fl. 81);

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

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. Conforme o ato de dispensa de licitação juntado às fls. 64/65, busca-se fundamentar a contratação direta com fulcro no disposto no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 que estabelece:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.2. Depreendem-se, do dispositivo em referência, os requisitos necessários para a viabilização da contratação direta, os quais devem ser atendidos conjuntamente com o condão de serem evitadas possíveis arguições de ilegalidade do instrumento jurídico.

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. *In casu*, consta dos autos os relatórios técnicos da SRLI (fls. 02/05 e 51/52); formulário de solicitação de locação de imóvel para a Defensoria Pública (fl. 12), elaborado pelo Defensor Público Fábio Gandara Bettoni, MADEP 0878; Memo nº 232/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/ SRLI/ DPMG (fl. 56); Despacho do SRLI determinando o prosseguimento do feito (fl. 56, verso).

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.5.2 O primeiro relatório elaborado pela equipe técnica da SRLI, visando justificar a escolha do imóvel às fls. 02/05 assevera o seguinte:

Conclusão:

(...)

O imóvel pretendido, objeto da visita em 03 de outubro/18, tem área pouco superior ao imóvel atual, porém, com aproveitamento de área muito significativo.

Após a execução de todos os serviços solicitados ao proprietário, o imóvel atenderá as necessidade de ocupação da Defensoria Pública na cidade de Araxá. Foi realizado estudo de layout preliminar, no qual ficou demonstrado que comporta toda estrutura da comarca e te possibilidade de ampliação se houver necessidade futura.

2.5.3 E a equipe técnica complementa suas informações no documento de fls. 51/52 aduzindo o que se segue:

(...)

Em atendimento à solicitação da Diretoria de Compras e Contratos, informo que a obra do referido imóvel foi concluída satisfatoriamente. Informa ainda, que todos os serviços e instalações solicitados pela DPMG foram atendidos pelo proprietário.

2.5.4 Outrossim, o Defensor público Fabio Gandara Bettoni, no formulário de solicitação de locação de imóvel, fl. 12, justifica a escolha do imóvel nos seguintes termos:

O imóvel escolhido está localizado próximo ao novo fórum local, bem como a outros órgãos públicos, como por exemplos, cartório eleitoral, Cidade Administrativa, Unidade médica de pronto atendimento.

Destaque-se que, na respectiva região, não há imóveis compatíveis como o que foi selecionado, o que impede pesquisa comparativa de valores.

Ademais, a disposição dos cômodos do mencionado imóvel proporcionará melhora no atendimento ao assistido, uma vez que, atualmente, a sede da Defensoria Pública em Araxá está alocada em um sobrado antigo e que não dispõe da devida acessibilidade.

A área do imóvel, outrossim, permite a ampliação da atuação da Defensoria Pública na Comarca, e, e, especial, com o aumento de defensores públicos, haja vista a previsão em abstrato de 6 defensores públicos na Comarca.

Lado outro, além de estar próximo aos órgãos retrocitados, o imóvel selecionado se apresenta moderno e localizado em uma das principais avenidas da cidade, o que facilita o acesso dos assistidos em virtude do alcance do transporte.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Cabe assinalar, por fim, que o local é monitorado por meio do sistema de vídeomonitoramento da Prefeitura Municipal, haja vista a instalação de um “olho vivo” em frente ao imóvel.

2.5.5 Ademais, no Memo nº 232/2019 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG o Diretor de Compras e Contratos relata o seguinte:

Esclareço que a procura por uma nova sede em Araxá iniciou em meados de 2018 e dentre as opções disponíveis verificamos que o Coordenador Local, Dr. Fábio Gandara Bettoni, justificou à fl. 12, que o imóvel mais adequado para atendimento das finalidades da Defensoria Pública seria o situado na Av. João Paulo II, nº 1865, salas C e D, bairro João Ribeiro em Araxá/MG. Ele fundamentou a sua escolha no fato de que o imóvel está localizado próximo ao novo fórum local, bem como a outros órgãos públicos e que a disposição de (sic) interna proporcionará melhora no atendimento aos assistidos, uma vez que, atualmente, a sede da Defensoria Pública de Araxá está alocada em um sobrado antigo e que não dispões (sic) da devida acessibilidade.

Contudo, como se observa do relatório de fls. 02/05, o referido imóvel a época ainda não estava completamente acabado. Assim, após a conclusão das obras que se deu em meados de 2019, a equipe técnica da DPMG fez nova vistoria no mesmo e verificou que as mesmas foram concluídas satisfatoriamente e que atenderam todas as necessidades de instalações apontados pela DPMG, e na oportunidade renovou-se a pesquisa de preço para apurar o valor de mercado do imóvel pretendido.

2.5.5.1 Diante do relatório supra transcrito o SRLI despachou concordando com o referido documento e determinando o pelo prosseguimento do feito

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

2.6.1 Visando atender este requisito, se verifica que, além da proposta referente ao imóvel que ora se pretende locar foram juntados orçamentos de 06 (seis) outros imóveis (fls. 53/55).

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

2.6.2.1 O **imóvel pretendido** tem o aluguel fixado em R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), possuindo aproximadamente 222,68 m² de área, portanto, o valor do m² é R\$ 20,20 (vinte reais e vinte centavos).



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.6.2.1.1 No tocante as propostas juntadas às fls. 53/55 verifica-se que os valores do m² correspondem a R\$ 20,27, R\$ 19,02, R\$ 15,55, R\$ 15,21, R\$ 27,77 e R\$ 20,22. Destarte, conclui-se que o imóvel que se pretende locar possui o valor por m² na média dos demais e apresenta características de localização e logística ideais para o funcionamento da Defensoria e atendimento de seus assistidos.

2.6.3 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. 57.

2.7. Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaboradas e atestados pelos responsáveis das áreas técnicas e 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 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. 43/44 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 Araxá/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. 64/65) 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. Note-se que esta Unidade Consultiva à fl. 75, encaminhou o procedimento para a unidade técnica manifestar-se quanto a autuação do procedimento, sem observância da ordem cronológica dos fatos, contudo tal apontamento não foi esclarecido, tendo os autos sido devolvidos sem qualquer manifestação. Destarte, reiteramos a recomendação outrora realizada, no sentido de se autuar o procedimento



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

observando-se a cronologia dos fatos, garantindo-se, assim a segurança da informação, bem como a coerência necessária.

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 da certidão de registro do imóvel;
2. Cópia da autorização de locação com a determinação do prazo
3. Comprovante da inscrição e de situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do proprietário do imóvel (CNPJ) (fl. 18);
4. Certidão negativa de débitos com a Fazendas Federal e INSS, Fazendas Estadual e Municipal, FGTS e Justiça do Trabalho (fls. 19/23, 73 e 77/80)
5. Certidão negativa de falência da proprietária do imóvel (fl. 24);
6. Cópia da declaração do contador de que a empresa proprietária do imóvel não possui “balanço patrimonial” por estar em fase de implantação (fl. 25);
7. Cópia do demonstrativo do resultado financeiro da empresa no exercício 2018 (fl. 26);
8. Certidões negativas do SICAF, CADIN e CAFIMP e em relação aos proprietários (fls. 27/29);
9. Cópia do Contrato de Constituição da empresa (fls. 32/34);
10. Cópia dos documentos de identificação dos representantes da empresa locadora (fls. 38/39);
12. Declaração de inexistência de fato impeditivo e de idoneidade (fl. 41);
13. Declaração de que não emprega menores (fl. 42);
14. Cópia do Alvará de Construção (fls. 46/47);
15. Cópia da certidão de habite-se (fl. 48);
16. Cópia da certidão de averbação (fl. 49);
17. Cópia da declaração de habitabilidade (fl. 50);
18. Escritura Pública de Compra e Venda (fl. 76).

2.14.1 Na oportunidade, cumpre registrar que esta Assessoria questionou sobre a impossibilidade de identificação do imóvel na certidão de registro, eis que a



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

construção ainda não foi averbada perante o cartório. Para tanto, foi juntada a Escritura de Compra e Venda do imóvel que contém além das descrições que estão em conformidade com o registro, a sua inscrição municipal, que confere com o número descrito no Alvará de Construção, documento que contém o seu endereço, permitindo, portanto, concluir-se que o registro acostado aos autos se refere ao imóvel pretendido.

Lado outro, a despeito do Memo Circular nº 05/2011 não estar vigorando, continuamos entendendo ser pertinente oficial-se o locador para proceder a regularização do imóvel, com a sua pertinente averbação 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. 66/72), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

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 licitação 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, quarta e quinta**, foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo, reajuste e sobre o pagamento e da dotação orçamentária, constando a data do efetivo pagamento e o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica, consoante as exigências dos incisos III e V, do citado art. 55.

2.14.3.1 No tocante a cláusula terceira esta Assessoria no Memo nº 52/2019 (fl. 75) arguiu à Diretoria de Compras e Contratos sobre qual seria o teor da referida cláusula, eis que consta do procedimento duas autorizações da empresa locadora (fls. 16/17) com conteúdo distinto da redação da presente cláusula, todavia, os autos foram devolvidos sem manifestação. Em face do agora exposto, antes de ser celebrado o contrato, indicamos que sejam realizados os esclarecimentos neste sentido, a fim de que o contrato estabeleça a vontade pactuada entre as partes.

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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

2.14.6. As **cláusulas décima segunda, décima terceira, décima quarta e décima quinta** estabelecem sobre a da 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 310/2019, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Araxá/MG, **desde que atendidas às solicitações supra**.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 64/65) e da minuta de contrato apresentada (fls. 66/72), **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, 20 de agosto de 2019.

Cíntia Alves da Costa
Assessora Jurídica – MASP 7.000.129-2