

SOLICITAÇÃO DE MUDANÇA DE IMÓVEL - UNIDADE LAVRAS

Mirella Araujo <mirella.araujo@defensoria.mg.def.br>

Qui, 17/03/2022 15:17

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

Cc: Tifanie Carvalho <tifanie.carvalho@defensoria.mg.def.br>; Adailton Carvalho <adailton.carvalho@defensoria.mg.def.br>

📎 1 anexos (278 KB)

Formulário_de_Solicitação_de_Locação_de_Imóvel_Lavras.pdf;

GABINETE DA DEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Prezados(as):

Saudando-os cordialmente, como Coordenadora Local da DPMG - Unidade Lavras, e nos termos da Resolução nº 224/2020, da Defensoria Pública-Geral, segue em anexo Solicitação de Locação de Imóvel, com as justificativas pertinentes, para processamento e apreciação.

Atenciosamente.



MIRELLA FARANNE SOUSA ARAÚJO
DEFENSORA PÚBLICA

MADEP 0282

Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais

Defensoria das Famílias e Sucessões

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 490 - Bairro São Paulo

CEP 37203-528 - Lavras - MG - Telefone: (035) 3822-7666

-- 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 LAVRAS					
1.2. Data da Solicitação: 17 / 03 / 2022		1.3. Defensor/Servidor Solicitante (contato): MIRELLA FARANNE SOUSA ARAÚJO		1.4. MADEP/MASP: 0282 / 612991-0	
				1.5. Telefone: (035) 98705-1339	
1.6. Quantidade de defensores públicos: 03 (previsão em abstrato – 6 defensores públicos)		1.7. Quantidade de servidores e funcionários terceirizados: 03		1.8. Quantidade de estagiários: 3 (convocados)	
				1.9. Quantidade de veículos oficiais: 0	
2. Dados da Sede Atual					
2.1. Endereço: Rua/Av. AVENIDA JUSCELINO KUBISTSCHECK			2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala CASA		
2.3. Número: 490	2.4. Bairro: SÃO PAULO	2.5. Cidade: LAVRAS	2.6. CEP: 37203-528	2.7. Metragem do Imóvel: 101,00m²	2.8. Número de Pavimentos: 1
2.9. Valor Mensal do Aluguel: R\$ 2.064,99		2.10. Valor Anual IPTU: R\$572,08 (2022)		2.11. Valor Mensal Condomínio: (se houver) R\$ -----	
				2.12. Data fim da vigência do Contrato de locação: 02/05/2023	
3. Justificativa para o pedido de Locação de Nova Sede:					
PRIMEIRAMENTE, ESCLARECE QUE OS CAMPOS 2.9 E 2.12 NÃO FORAM PREENCHIDOS PORQUE NÃO SÃO DO CONHECIMENTO DESTA COORDENAÇÃO LOCAL, DEVENDO OS DADOS SEREM FORNECIDOS PELO SETOR PRÓPRIO DA DPMG. O PEDIDO DE LOCAÇÃO DE NOVA SEDE SE DEVE AO FATO DE QUE O IMÓVEL ATUALMENTE OCUPADO FOI LOCADO EM MOMENTO DE URGÊNCIA DA UNIDADE DA DPMG/LAVRAS, ONDE ERA PREMENTE A MUDANÇA DA UNIDADE PARA SEDE FORA DO FÓRUM, DEVIDO A RESTRIÇÕES IMPOSTAS PELO DIRETOR DO FORO NA ÉPOCA (MAIO/2018). DESTA FORMA, A IMÓVEL ATUALMENTE OCUPADO FOI O MELHOR ENCONTRADO NA ÉPOCA. ENTRETANTO, O IMÓVEL ATUAL NÃO ATENDE ÀS NECESSIDADES DA DPMG/UNIDADE LAVRAS, CONSIDERANDO QUE SE TRATA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, ANTIGO E PEQUENO, SENDO QUE A SALA DESTINADA ATUALMENTE AO ACOLHIMENTO DOS ASSISTIDOS POSSUI DIMENSÃO DIMINUTA, O QUE SE MOSTROU AINDA MAIS PROBLEMÁTICO EM FACE DA PANDEMIA DO COVID-19, NÃO SENDO POSSÍVEL O DISTANCIAMENTO MÍNIMO INDICADO PARA AS MEDIDAS SANITÁRIAS, O QUE PODE SER COMPROVADO PELOS REGISTROS DA DIRETORIA DE PLANEJAMENTO PELA VISITA FEITA NA UNIDADE NO ANO DE 2021. ATUALMENTE, A UNIDADE CONTA COM TRÊS DEFENSORES PÚBLICOS LOTADOS. ALÉM DISSO, HÁ A PERSPECTIVA DE PROVIMENTO DA 1ª DEFENSORIA CRIMINAL, AINDA NO ANO DE 2022, QUE, SE CONCRETIZADA, FARÁ COM QUE A UNIDADE CONTE COM A ATUAÇÃO DE 4 DEFENSORES PÚBLICOS.					

Comentado [e1]: Caso não esteja de posse de todas as informações, estas poderão ser solicitadas à Diretoria de Compras e Contratos pelo e-mail contratos@defensoria.mg.def.br ou pelo telefone 31 2522-8741

Comentado [d2R1]:

Comentado [d3R1]:

Comentado [d4R1]:

HÁ A NECESSIDADE DE IMPLEMENTAÇÃO DO SAP E SETOR DE MEDIAÇÃO, O QUE NÃO É POSSÍVEL COM AS INSTALAÇÕES ATUAIS.

AINDA, AS 3 VAGAS DE ESTAGIÁRIOS DE GRADUAÇÃO JÁ FORAM OCUPADAS, E TERÁ INÍCIO EM BREVE PROCESSO DE SELEÇÃO PARA PREENCHIMENTO DE 3 VAGAS DE ESTAGIÁRIOS DE PÓS-GRADUAÇÃO. DESTA FORMA, O IMÓVEL ATUAL NÃO POSSUI ESPAÇO FÍSICO PARA RECEBER TODOS OS DEFENSORES PÚBLICOS, SERVIDORES, E ESTAGIÁRIOS, E, ESPECIALMENTE, NÃO POSSUI ESPAÇO FÍSICO ADEQUADO PARA O ACOLHIMENTO DOS ASSISTIDOS, CONFORME ACIMA EXPOSTO.

FINALMENTE, IMPORTA DESTACAR QUE O IMÓVEL ATUALMENTE OCUPADO NÃO POSSUI SEGURANÇA, COLOCANDO EM RISCO CONSTANTE O PATRIMÔNIO DA DPMG, RAZÃO PELA QUAL A PRETENSÃO É QUE, DENTRO DO POSSÍVEL E RESPEITADA A REALIDADE LOCAL, SEJA FEITA A LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA ÀS NECESSIDADES DA UNIDADE.

ESTAS SÃO, EM SÍNTESE, AS RAZÕES / JUSTIFICATIVAS PARA A LOCAÇÃO DE NOVA SEDE.

MIRELLA FARANNE SOUSA ARAÚJO
Defensora Pública – MADEP 0282 / MASP 612991-0
Coordenadora Local - Lavras

IMÓVEIS PRETENDIDOS

Comentado [e5]: Preencher somente se houver interesse em algum imóvel. Na hipótese de mais de um imóvel pretendido, deverá ser replicado o formulário com os dados dos demais imóveis.

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:

Assinatura (Nome e Masp/Madep)

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:				
Assinatura (Nome e Masp/Madep)				

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:				
____/____/____ Data _____ Assinatura (Nome e Masp/Madep)				

PARECER

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.000875/2022-10
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG LAVRAS
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte, 27 de janeiro de 2023.

Ao Excelentíssimo Senhor
Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral

Trata-se do processo SEI n. **9990000001.000875/2022-10** referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de Lavras.

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 relatório de n. **0022354** a equipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura (SRLI) visitou 05 (cinco) imóveis, tendo 03 (três) deles se adequando aos critérios técnicos normativos da DPMG, quais sejam, segurança, acessibilidade, dimensões e localização com relação do fórum da comarca.

Com base em critérios exclusivamente técnicos, concluiu-se que o **imóvel n. 04** (IDs n. **0014012** e **0022356**, atualizados pelos documentos de ID n. **0061387** e **0061399**) é o que melhor atende às necessidades de instalação da DPMG. Este imóvel, além de ser **mais próximo** do fórum local, será **integralmente estruturado** pelo proprietário, conforme proposta comercial n. **0061387**.

A avaliação prévia de valor de mercado (ID n. **0022353**), quando ainda se negociava a locação da área completa (917,5 m²) já registrava que o valor proposto (R\$ 19,40 por m²) era compatível com o valor de mercado. Após as negociações, a área a ser locada passou a ser de 420 m² e o valor final pactuado de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), conforme ID n. **0061387**, sendo o m² negociado a R\$ 19,04. Sendo assim, o valor de mercado continua **compatível**.

A Coordenação Local, instada a se manifestar, optou, também, pela escolha do **imóvel n. 04** (ID n. **0068950**).

Registro, novamente, que o locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de ID n. **0061387**, 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 n. 04**, relatório de ID n. **0014012** e proposta final de ID n. **0061387**, 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 27/01/2023, às 16:27, 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 **0069190** e o código CRC **3BDCA393**.

DECISÃO

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.000875/2022-10
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG LAVRAS
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

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 n. 04, objeto do relatório técnico de vistoria n. 0014012 e proposta final de ID n. 0061387, pretendido para a instalação da unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de Lavras.

Belo Horizonte, 27 de janeiro de 2023.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, Subdefensor Público-Geral, em 30/01/2023, às 11:43, 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 **0069195** e o código CRC **B0EAE8DC**.



Relatório de item de serviço

Item de serviço: 000004065

Situação do item de serviço: Ativo

Especificação:

LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -

Serviço: 08010021 - LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -

Natureza de despesa: 03 - SERVICOS

Elemento-item de despesa

Código	Nome	Situação do vínculo	Natureza de despesa
3920	LOCACAO DE BENS IMOVEIS	Ativo	SERVICOS
3611	LOCACAO DE BENS IMOVEIS	Ativo	SERVICOS

Grupo: 08 - LOCACOES

Classe: 0801 - SERVICOS DE LOCACAO DE IMOVEIS

Linha de fornecimento:

Código	Nome	Situação
0000000523	LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS	Ativo

Item comum: Sim

Preço de referência obrigatório: Sim

Locação de imóvel: Sim

Especificação OK para o registro de preços: Não



Relatório de histórico de solicitação de material e serviço

Nº da solicitação: 1441003 000081/2023

Situações atribuídas:

Data: 18/04/2023 **Situação:** Aprovada

Responsável: 073.333.846-16 - M1213889

BARBARA ARAUJO MEIRELES

Justificativa:

-

Data: 18/04/2023 **Situação:** Pendente para aprovação

Responsável: 073.333.846-16 - M1213889

BARBARA ARAUJO MEIRELES

Justificativa:

-

Data: 18/04/2023 **Situação:** Gerada

Responsável: 073.333.846-16 - M1213889

BARBARA ARAUJO MEIRELES

Justificativa:

-



Relatório de detalhes do pedido de compra

Número do pedido de material e serviço: 1441003 000080/2023

Órgão ou entidade:	DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS		
Unidade do pedido:	1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS		
Situação:	Aprovado		
Data de criação:	18/04/2023		
Autor(a):	BARBARA ARAUJO MEIRELES		
Unidade de compra:	1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS		
Linha de fornecimento:	LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS		
Local de entrega:	Rua Kenedy dos Santos, nº 44, Bairro Jardim Bela Vista		
Cidade:	Lavras		
Centralizado:	Não		
Unidade contábil:	1440011		
Unidade orçamentária:	1441 - DEF PUB		
Número do processo:	1441003 000050/2023	Situação do processo:	Gerado
Valor total previsto do pedido:	R\$ 960.000,00		
Valor total homologado (*):	R\$ 0.00		

Dotações orçamentárias:

UO	FUN	SUBF	PRG	ID P/A	C/A	Natureza de despesa				ITEM	IPG	F	IPU
						C	GD	M	ED				
1441	03	092	726	4150	0001	3	3	90	39	20	0	10	1

Responsável pela aprovação: 022.072.586-10 - X0179294 - JESSICA GONCALVES DOS REIS

04/05/2023

Itens do Pedido

Número:	1441003 000080/2023 - 1	Código do item de material ou serviço:	000004065
Especificação do item de material ou serviço:			
LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -			
Elemento-item de despesa:	3920 - LOCACAO DE BENS IMOVEIS		

Número do item de processo ():**

Quantidade: 1,0000 **Unidade de aquisição:** 1,00 MES

Valor do preço de referência: R\$ 960.000,0000

Origem do preço de referência: Banco de melhores preços

Valor total máximo: R\$ 960.000,00

Aceita similar: Não

Solicitações

■ **Número:** 1441003 000081/2023

Quantidade: 1,0000

Unidade solicitante: 1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Justificativa:

Locação de imóvel para funcionamento da Defensoria Pública na comarca de Lavras.

(*) Somatório dos valores totais homologados de todos os item de pedido.

(**): Campo apresentado somente após a homologação/ratificação do item de processo.



MAPA COMPARATIVO DE PREÇOS - RESUMIDO

Número do mapa: 1441003 000096/2023

Pedido de material e serviço: 1441003 000080/2023

Data de criação: 18/04/2023

Situação: Assinado

Responsável: BARBARA ARAUJO MEIRELES

Objetivo:

Instruir o Processo de compras

Código do item	Desc. do item de material ou serviço	Unid. de aquisição	Quantitativo orçado	Valor mínimo (R\$)	Valor máximo (R\$)	Orçamento estimado unitário (R\$)	Orçamento estimado total (R\$)	Metodologia definida
000004065	LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -	1,00 MES	1,0000	960.000,0000	960.000,0000	960.000,0000	960.000,00	Média
						Total orçado:	960.000,00	



Relatório de detalhes do processo de compra

Nº do processo: 1441003 000050/2023

Órgão ou entidade: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Unidade: DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Situação: Gerado

Objeto do processo:

Contrato de locação de imóvel.

Condições de Pagamento: De acordo com o estabelecido em contrato

Procedimento de contratação:

Dispensa de Licitação - Compra ou locação de imóvel p/ atendimento atividade pública

Tipo de licitação: Menor Preço

Critério de julgamento: Por item

Data do cadastramento: 18/04/2023

Valor total previsto: R\$ 960.000,00

Dotações orçamentárias:

UO	FUN	SUBF	PRG	ID P/A	C/A	Natureza de despesa				ITEM	IPG	F	IPU
						C	GD	M	ED				
1441	3	92	726	4150	1	3	3	90	39	20	0	10	1

Itens do processo:

Número do item: 2

Código do item: 000004065

Especificação do item de material ou serviço:

LOCACAO DE IMOVEL COMERCIAL -

Natureza de despesa: 03 - SERVICOS

Prazo de entrega: -

Garantia mínima: -

Unidade de aquisição / fornecimento: 1,00 MES

Preço de referência: 960000,0000

Origem: Banco de melhores preços

Item Planejado: Não

Situação: Gerado

Frequência de entrega: Diária

Cidade: Lavras

Pedido: 1441003 000080/2023 **Quantidade:** 1,0000

Elemento-item de despesa: 3920 - LOCACAO DE BENS IMOVEIS

Preço de referência: 960000,0000 **Origem:** Banco de melhores preços

Unidade responsável: 1441003 - DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Unidade contábil: 1440011

Unidade orçamentária: 1441 - DEF PUB

Local de entrega:

Rua Kenedy dos Santos, nº 44, Bairro Jardim Bela Vista

Linha de fornecimento:

LOCACAO E ADMINISTRACAO DE IMOVEIS

Justificativa da aquisição:

-

Solicitação:

Nº da solicitação: 1441003 000081/2023

Quantidade: 1,0000

Unidade solicitante: DPMG / COMPRAS E CONTRATOS

Justificativa:

Locação de imóvel para funcionamento da Defensoria Pública na comarca de Lavras.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Processo SEI nº: 9990000001.000875/2022-10.

Parecer nº 051/2023.

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

Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.000875/2022-10 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Lavras/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.0040875/2022-10**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado à Rua Kennedy dos Santos, nº 40, bairro Jardim Bela Vista, Lavras/MG.

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 Decisão da Subdefensoria Pública-Geral da DPMG (0067309).

1.4. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica para análise de sua regularidade jurídica, conforme determina o art. 38, VI, da Lei nº 8.666/93.

É o relatório. Passa-se a opinar.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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 precípua da Administração Pública, de forma a comprovar que o seu perfil e as suas características principais sejam compatíveis com a finalidade das atividades administrativas que nele serão desempenhadas, bem como com a satisfação do interesse público. 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 (0014012), bem como o relatório circunstanciado (0022354).

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 (0078577).



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.9. A análise do imóvel e demais documentos foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (Parecer 0069190), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (Decisão 0069195).

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 (0045760).

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 0078577).

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 Lavras/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0075068)).

2.12. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (0100688) 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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 (0084833) e da locadora (0084836).

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Lavras (00100946), 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, o pagamento e a 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 e as penalidades.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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

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 **9990000001.000875/2022-10**, de imóvel na Comarca de Lavras/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (0100804) e da minuta de contrato apresentada (0100946).

Este é o parecer.

DISPENSA DE LICITAÇÃO

ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1441003 000050/2023

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 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 Kenedy dos Santos, nº 44 - Jardim Bela Vista, Lavras/MG - Cep: 37205-210, 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 0022354, a sugestão técnica pela escolha do imóvel 04 situado na Rua Kenedy dos Santos, nº 44 - Jardim Bela Vista, Lavras/MG - Cep: 37205-210, em síntese, ao fundamento de que:

Imóvel 04 - Rua Kennedy dos Santos, nº44, bairro Jardim Bela

Vista.

(Relatório técnico nº 09/2022)

- Segurança: Possui segurança armada no 1º pavimento;
- Acessibilidade: Será necessário construir um banheiro e um elevador;
- Dimensões do imóvel: Comporta todas as demandas da Comarca e permite futura ampliação;
- Localização: 150m do Fórum;
- Pontos Positivos: A área do imóvel permite futura ampliação; Localização próxima ao Fórum;
- Pontos Negativos: Necessita de grande estruturação com prazo de seis meses para execução;

CONCLUSÃO

Concluindo, nossa sugestão técnica é pela escolha do imóvel 4 pela área do imóvel, proximidade ao novo Fórum de Lavras e a disponibilidade do proprietário em realizar todas as estruturações necessárias bem como emitir o Habite-se e atualização do AVCB junto ao Corpo de Bombeiros.

Assim, segue nos autos justificativa apresentada pela Defensora Pública Coordenadora Local da Comarca de Lavras/MG, Dra. Tifanie Avellar Carvalho, nº 0068950, de onde extraímos:

Cumprimentando-os cordialmente, **manifestamos concordância com a Proposta 0061387**, esclarecendo que no dia 25/01/2023 foi realizada uma visita no local, juntamente com os Defensores Públicos Dra. Amanda e Dr. Marcos, os quais ainda não conheciam o local, com manifestação positiva à proposta de locação, uma vez que atenderá amplamente as necessidades da Defensoria Pública em Lavras.

Sendo assim, **solicitamos encaminhamento deste à Defensoria Pública-Geral para aprovação e tratativas para formalização do contrato de locação da Unidade da Defensoria Pública em Lavras.**

Sem mais, antecipo meu agradecimento e continuo contando com o apoio e célere trabalho da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da DPG.

Neste mesmo sentido opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu parecer de nº 0069190:

Pelo exposto, ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel n. 04**, relatório de ID **n. 0014012** e proposta final de ID **n. 0061387**, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças (SPGF) deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa.

Desta feita, a decisão do Subdefensor Público Geral de nº 0069195, acolheu o parecer de nº 0069190 da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Rua Kenedy dos Santos, nº 44 – Jardim Bela Vista,

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado na Rua Kenedy dos Santos, nº 44 – Jardim Bela Vista, Lavras/MG – Cep: 37205-210, tem o aluguel fixado em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), possuindo 420,00 m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R\$ 19,05 (trinta e um reais e cinquenta e dois centavos).

Verifica-se que o preço é compatível com o mercado, pois conforme relatório de “Análise Comparativa de Preços de Mercado” apresentado pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, nº 0022353, o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, conforme quadro abaixo:

Imóvel	Endereço	Área útil(m ²)	Valor do aluguel	Valor do m2
Imobiliária Chaves	Rua João Alves Costa, nº1285, bairro Alta Vila	152 m ²	R\$2.500,00	R\$ 16,45
Lavras Imóveis	Rua Chagas Dória, nº240, Centro	171 m ²	R\$ 12.500,00	R\$73,10
Bertolucci Imóveis	Comendador José Esteves, nº 737, Centro	284 m ²	R\$ 3.500,00	R\$12,33
Eduardo	Rua Kennedy dos Santos, nº44, bairro Jardim Bela Vista	420 m ² *	R\$ 8.000,00*	R\$19,05
Luis Cláudio	Rua Ernesto Mاتيoli, nº917, bairro Santa Efigênia	348,5 m ²	R\$ 9.000,00	R\$25,83

*Valor atualizado de acordo a última proposta comercial negociada junto ao Locador (doc. SEI nº 0075060).

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 29,35, para imóveis comerciais, para esta região da cidade de Lavras e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 19,05 /m², temos que, para fins de justificativa de preço, este está abaixo do limite superior 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

Helbert Bruno Paulino Lourenço –
Henrique Castro Boaventura –

RATIFICAÇÃO EM __/ __/ __

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS
DEFENSORA PÚBLICA-GERAL



Documento assinado eletronicamente por **Helbert Bruno Paulino Lourenco, Servidor**, em 09/05/2023, às 16:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Castro Boaventura, Diretor de Compras e Contratos**, em 09/05/2023, às 17:00, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Regiane Salgueiro de Freitas, Servidora**, em 09/05/2023, às 17:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira, Assessora**, em 10/05/2023, às 09:55, 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 10/05/2023, às 11:51, 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 **0102613** e o código CRC **8D253B20**.



Extrato do Segundo Termo Aditivo ao Termo de Cooperação Técnica nº 015/2020, celebrado entre a DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS – DPMG e o MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO PARÁ. Objeto: Alterar o subitem 2.2.1. da Cláusula Segunda (DAS OBRIGAÇÕES), que passa a vigorar com a seguinte redação: “Conceder bolsa auxílio a 02 (dois)(duas) estagiários(as), no mesmo valor praticado para os(as) estagiários(as) cedidos(as) para o Tribunal de Justiça e o Ministério Público, sendo de graduação e/ou pós-graduação, que serão disponibilizados(as) à Defensoria Pública, sendo selecionados(as) e indicados(as) nos termos descritos acima” Assinatura: 10/05/2023. Assinam: Pela Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral e pelo Município de Conceição do Pará, José Cassimiro Rodrigues, Prefeito.

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. 1441003.000050/2023, com fulcro no art. 24, X da Lei 8.666/93, objetivando a locação de imóvel, situado na Rua Kenedy dos Santos, nº 44 – Jardim Bela Vista, Lavras/MG, CEP: 37205-210, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. Valor mensal: R\$ 8.000,00 (oito mil 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 24.272/2023 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, 10 de maio de 2023.