

DESPACHO

Trata-se de demanda apresentada pela Coordenação Local buscando a expansão do espaço ocupado pela DPMG na unidade de Luz, em razão do tamanho insuficiente do atual local.

Contudo, o procedimento administrativo necessita pequenos reparos.

No caso em tela, não fora preenchido o documento denominado “Formulário de Solicitação de Locação de Imóvel” disponível na Intranet da DPMG. Para acessá-lo, basta seguir o seguinte passo a passo:

- 1º) Acessar o GERAIS;
- 2º) Clicar em “Veja Mais” na coluna da direita denominada “Acesso Rápido”;
- 3º) Clicar em "Sup. Recursos Logísticos e Infraestrutura";
- 4º) Clicar em “Locação de imóvel”;
- 5º) Fazer o download do documento “Formulário de Solicitação de Locação de Imóvel”, preenchê-lo e anexá-lo a procedimento administrativo criado no SEI com o seguinte “tipo de processo”: “Pedido de locação/mudança de imóvel e cessão de uso”.
- 6º) Encaminhar os autos à Unidade “SUBDPG-SEC Subsecretaria da Subdefensoria-Geral”

Desta forma, solicito à Secretaria da Subdefensoria-Geral a devolução dos autos ao/à solicitante para regularização.

Essa Assessoria de Planejamento e Infraestrutura permanece à disposição para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Belo Horizonte, 20 de setembro de 2023.

Guilherme Andrade Carneiro Deckers
Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral - Madep 0851



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Andrade Carneiro Deckers, Defensor Público-Auxiliar**, em 20/09/2023, às 15:07, 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 **0153115** e o código CRC **EF15BBD9**.

Memorando nº 0194/2024-SRLI/DTSGI/CIM

Belo Horizonte, 09 de maio de 2024.

Lamartine Costa Teixeira
Diretor de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura

Assunto:

Referência: [Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 9990000001.007111/2023-28]

Prezado Lamartine,

Em resposta ao Despacho 0248199, conclui-se que :

A Defensoria de Luz, localizada no Fórum da cidade, além de não comportar adequadamente seus servidores, não atende a nenhum item de acessibilidade exigida pela norma ABNT NBR9050, que defende o direito de acesso e garantia de inclusão a qualquer espaço.

O primeiro ponto observado foi a porta com abertura de 77 centímetros, onde a norma exige o mínimo de 80 centímetros conforme ilustração abaixo;

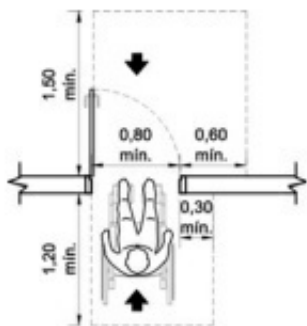


Figura 92 — Aproximação de porta frontal - Exemplo

Não existe no edifício nenhum banheiro com dimensões mínimas aceitas dentro da norma para receber pessoas com necessidades especiais, observando que na própria Defensoria tem estagiário que se locomove através de cadeira de rodas.





A entrada do fórum ainda possui um pequeno desnível em relação ao passeio, o que dificulta a passagem da cadeira de rodas e ou pessoas com dificuldades de locomoção, possibilitando quedas ou mesmo desequilíbrio dos mesmos.





Conclui-se que é de grande necessidade da Defensoria adquirir uma sede própria atendendo a todos os itens da norma ABNT NBR9050 e espaço maior para comportar adequadamente seus servidores e defensores, em concordância com o Laudo Técnico 0247169 assinado pela arquiteta da cidade.

E por fim, em relação ao imóvel pretendido na solicitação 0167186 , não ser possível sua escolha, devido a falta de regularização da construção pelo Habite-se e inexistência de AVCB.

Isabella Vargas Fernandes

Arquiteta



Documento assinado eletronicamente por **Isabella Vargas Fernandes, Auxiliar Administrativa**, em 20/06/2024, às 08:17, 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 **0260360** e o código CRC **3B2583D9**.

9990000001.007111/2023-28

0260360v17

MANIFESTAÇÃO

Prezados(as)

Segue informações com fotos de imóvel que visitamos e que atende perfeitamente esta comarca, para ser Sede.

Solicito que em consideração ao tempo e urgência que estamos tratando sobre o assunto, que a Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura possa agendar visita ao imóvel.

Luz, 13 de maio de 2024.

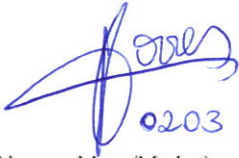
Cláudia de Castro Torres
Defensora Pública



Documento assinado eletronicamente por **Cláudia de Castro Torres, Defensora Pública**, em 13/05/2024, às 15:23, 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 **0261761** e o código CRC **3D688418**.

1. Dados do Locador			
1.1. Nome do Locador: FABIO ROSA – IMOBILIÁRIA CONTADIMÓVEIS			
1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica): JURÍDICA	1.3. CPF/CNPJ: 10.286.494/0001.76	1.4. Intermediado por imobiliária (Sim/Não): SIM	1.5. Telefone: 37 991193472 37 3421-2434
2. Dados do Imóvel			
2.1. Endereço: Rua/Av. AV LAERTON PAULINELLI		2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala CASA	
2.3. Número: 462	2.4. Bairro: CENTRO	2.5. Cidade: LUZ - MG	2.6. CEP: 35595-000
2.7. Valor Mensal do Aluguel: R\$ 2.118,00	2.8. Valor Anual IPTU: R\$ 328,00	2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver): -----	
3. Observações sobre o imóvel pretendido:			
A pretensão de locação do imóvel é para abrigar a sede da Defensoria Pública da comarca de LUZ-MG. O imóvel trata-se de uma casa que estava sendo reformada para receber um posto de saúde do município. O Imóvel atende muito bem as pretensões para abrigar a DP e os 5 membros de equipe, inclusive quanto a questão da acessibilidade. São 5 quartos mais uma sala, cozinha e banheiro, todas as janelas tem grade, como dito atende as necessidades da Defensoria  0203 Assinatura (Nome e Masp/Madep) Fabiano de Castro Torres DEFENSORIA PÚBLICA			







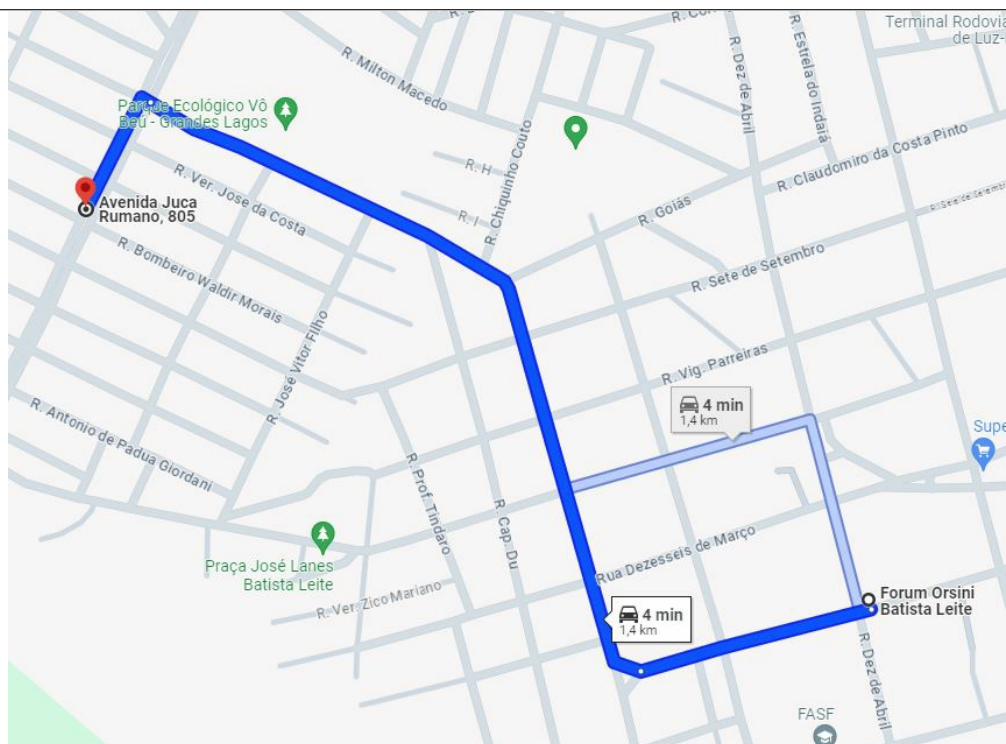




RELATÓRIO DE VISTORIA EM IMÓVEL

RELATÓRIO TÉCNICO DE VISTORIA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
Comarca:	Luz – MG
Endereço:	Av. Juca Romano, Nº 805 - Residencial Grandes Lagos - Luz/MG
Objetivo do Relatório: Procedimento administrativo para instalação de nova Unidade da Defensoria Pública de Minas Gerais (DPMG) na comarca de Luz (MG) .	
Finalidade do Relatório: Identificar imóvel que atenda as demandas da DPMG, bem como demonstrar a sua viabilidade técnica, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o processo de locação do imóvel pela DPMG. Nos termos do Art. 74 Inciso V da Lei 14 133/2021.	
Proprietários:	José Carlos Duarte e Duarte
01	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
Tipo de Imóvel:	Loja
Descritivo do imóvel	- Trata-se de uma loja, localizada no pavimento térreo, construída em alvenaria, rebocada sem acabamento, laje em concreto armado, estruturada com pilares e vigas. Possui rebaixamento de forro em gesso acartonado. O piso é cerâmico, possui esquadrias e portas da entrada em vidro temperado. O imóvel é dividido da seguinte forma: - Possui pequena divisão nos fundos composta por 1 banheiro e um DML.
Área do Imóvel	145,99m²
Pressupostos e ressalvas: Ao realizar pesquisa de imóveis disponíveis, próximo ao Fórum atual, deparou-se com uma escassez de imóveis disponíveis nessa região, com características suficientes para atender todas as demandas do programa exigido pela DPMG. Todavia, encontrou-se durante a prospecção somente o imóvel supracitado. O seu estado de conservação é ótimo, o imóvel é novo, será a primeira locação. Suas dimensões atende a demanda e ainda terá área para expansão futura. Raro encontrar essas disponibilidades nos atuais imóveis no centro de Luz, pois, encontramos edificações antigas, sem reformas, sem acessibilidade e área reduzida, assim como a atual sala ocupada pela DPMG no Fórum. O imóvel necessita da construção de duas instalações sanitárias, inclusive uma para PcD, essas reformas serão providenciadas pelo proprietário. Portanto, concluo, que esse imóvel é singular, e dentre os outros vistoriados, esse é o único que atende todos os requisitos.	
Distância do fórum	1400 m

Mapa – distância do Fórum atual



02

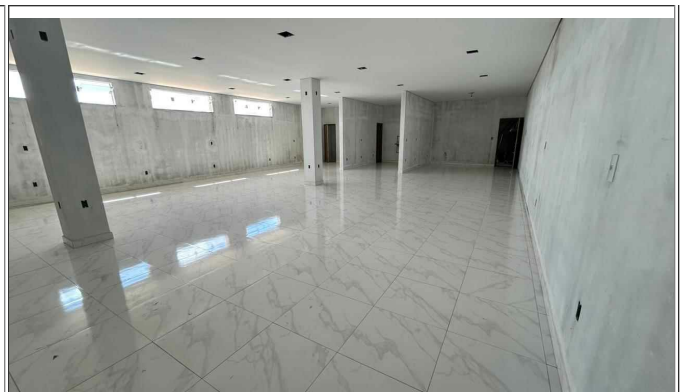
FOTOS



Vista – Fachada

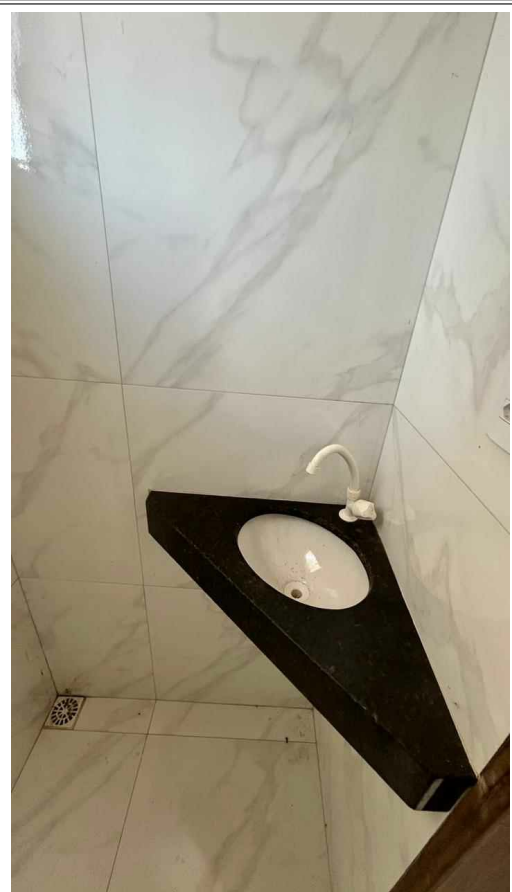


Vista – Fachada



Vista Interna

Vista Interna



Vista Interna - Banheiro

Vista Interna - Banheiro

03

ANÁLISE DA VIABILIDADE TÉCNICA

03.01 - Estado de conservação do bem (Art. 74, §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

O imóvel está em perfeito estado de conservação, é novo, será a primeira locação. Os materiais empregados no acabamento da edificação são de boa qualidade, como pisos, revestimentos, bancadas e ferragens, o que confere maior longevidade ao edifício. Porém, apresentamos ao proprietário layout e descritivo de demandas de adequações imprescindíveis e necessárias para viabilizar as demandas da DPMG na possível ocupação do imóvel, que são listadas abaixo:

03.01.01 - Estruturação imprescindível a ser realizadas pelo locador (Art. 74, §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Diante do que foi apresentado, o proprietário se dispôs a fazer e arcar com as seguintes estruturações:

- Executar banheiros e reformar o existente – conforme layout;
- Executar ponto de água e esgoto para instalação de bebedouro;
- Instalar pia com bancada em granito na copa (conforme layout);
- Instala tanque no DML (conforme layout);
- Instalar sistema de câmeras de segurança;
- Instalar grades junto as portas de vidro e janelas;
- Entregar o imóvel emassado e pintado.

03.01.02 - Estruturação imprescindível a ser realizada pela DPMG (Art. 74, §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

- Executar rede estruturada de internet e tomadas elétricas;
- Executar divisão do imóvel em drywall – conforme layout;
- Instalar bebedouro e purificador de água.

03.01.03 - Estruturação necessária a ser realizada pelo locador (Art. 74, §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Diante do que foi apresentado, o proprietário se dispôs a fazer e arcar com as seguintes estruturações:

- Instalar espelhos nos banheiros;
- Revisar das esquadrias e portas;
- Instalar adesivos nas portas que serão fornecidos pela DPMG.

03.01.04 - Estruturação necessária ao uso do imóvel a ser realizadas pela DPMG (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

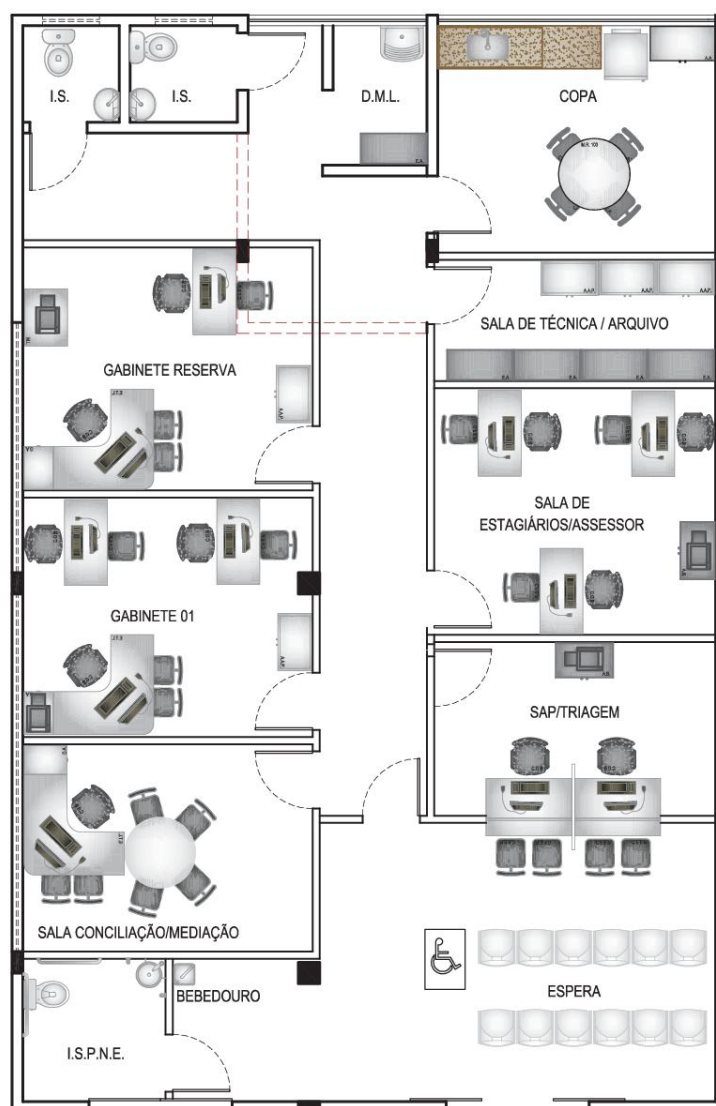
A DPMG deverá fazer as seguintes estruturações necessárias para atender às suas demandas:

- Fornecer e instalar mobiliários e computadores (conforme layout);
- Fornecer e instalar aparelhos de ar-condicionado;
- Instalar persianas.

Obs.: A DPMG conta no momento com estes equipamentos, mobiliários e serviços disponíveis contratados.

03.02 – Custos de adaptação e amortização dos investimentos (Art. 74 §5º Inciso I, Lei 14 133/2021):

Considerando que as estruturações imprescindíveis e necessárias da DPMG, já são objeto de contratação e mão de obra qualificada própria, não haverá investimentos extraordinários.



Planta Baixa
Escala 1:100

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MG			
DIRETORIA DE TRANSPORTES, SERVIÇOS GERAIS E INFRAESTRUTURA			
DEFENSORIA PÚBLICA DE LUZ			
Estudo de Layout			FIGURA: 01/01
PROJETO: ISABELLA FERNANDES	RESPONSÁVEL TÉCNICO: MÔNICA PAIVA	DATA: 02/07/24	REVISÃO: 001

Objetivo:	Este item tem a finalidade de se fazer uma avaliação do valor de locação do imóvel escolhido pela DPMG em relação aos valores de mercado para a cidade de LUZ – MG.
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 coletadas no mercado imobiliário. Na Tabela 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário na região, junto à proprietários e corretores.

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados em 17 /06/2024)

Código	Fonte	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
Imóvel 01	Contadimóveis	Av. Laerton Paulinelli, 462 - Centro	1200 m	Casa	158,00	2.118,00	13,41
Imóvel 02	Maria das Dores Veloso	Rua Coronel José Tomás, 249	100 m	Casa	75,51	1.500,00	19,86
Imóvel 03	Renato César Xavier	Av. Juca Romano, 805 - Residencial Grandes Lagos	1400m	Loja	145,99	3.800,00	26,03
Imóvel 04	Benjamim Garcia de Oliveira	Rua Campos Altos, 232 - Monsenhor Parreiras	1500 m	Loja	140,00	2.800,00	20,00

Nota 1: O imóvel 03 é o objeto deste relatório.

Nota 2: Os demais imóveis não atenderam às demandas da DPMG, mas serviram de base de dados para elaboração da Tabela 01

Fontes:

- Contadimóveis/Fátima - telefone: (37) 3421-2434,
- Renato César Xavier telefone: (31)99979-1706
- Maria das Dores Veloso - telefone: (38) 99112-7176
- Benjamim Garcia de Oliveira - telefone: (37)99106-5200

Análise da Tabela 01:

Foi observado que o valor dos imóveis até 1500m de distância do fórum têm um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:

· **Média Aritmética** = R\$ 79,30m²/4 = **R\$ 19,83/m²**

· Limite superior = R\$ 19,83/m² x 1,35 = R\$ 26,76/m²

· Limite inferior = R\$ 19,83/m² x 0,80 = R\$ 15,86/m²

Conclusão: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 19,83/m² para imóveis comerciais na região da cidade de Luz, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 26,03/m², temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado ficando entre o limite superior e inferior, da metodologia de cálculo aplicada.

06	PROPOSTA COMERCIAL APRESENTADA
VALOR MENSAL COM ESTRUTURAÇÃO:	R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais)
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) ou R\$ 26,03/m²; IPTU: Por conta do proprietário Taxa de incêndio: Por conta do proprietário Condomínio: não terá
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO:	60 MESES, reajustado anualmente e podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO:	120(cento e vinte dias após assinatura do contrato.
07	JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO BEM (Art. 74 §5º Inciso III, Lei 14 133/2021)

JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA ESCOLHA DO BEM (Art. 74 §5º Inciso III, Lei 14 133/2021)

O imóvel objeto deste relatório foi selecionado após comparação com outros imóveis do mercado imobiliário da cidade de Luz e se mostrou singular sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência, sendo a recomendação desta profissional à Administração Pública.

Foram observados critérios de análise objetivos e já consagrados na busca de imóveis de interesse da DPMG, sempre praticados em nossos processos de locação como segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes e sua localização.

Segue nossa análise relativa aos critérios objetivos:

06.01 - Segurança:

O imóvel em questão, contará com câmeras de segurança e grades nas janelas e portas, ficando o imóvel resguardado contra invasões. Destacando o imóvel entre os demais que foram apresentados.

06.02 - Acessibilidade:

O imóvel por ser no nível da rua é acessível, contará com banheiro completamente adaptado e terá os corredores amplos, sendo esta edificação única entre os imóveis prospectados, pois será completamente acessível aos ocupantes e assistidos da DPMG.

06.03 - Dimensões do imóvel:

Pelas suas características arquitetônicas, o imóvel se destaca pelas dimensões e tipologia. Por se tratar de uma loja ainda sem repartições é possível desenvolver um layout personalizado que contará com ampla área de espera, SAP/atendimento, sala de conciliação, 2 gabinetes, sala de estagiários, copa, DML e arquivo, que permitirão o atendimento da atividade plena da DPMG. As salas serão executadas em divisórias, juntamente com as estruturas necessárias propostas pela DPMG que serão executadas pelo proprietário do imóvel, possibilitará maior privacidade e conforto no atendimento do assistido.

06.04 - Padronização dos ambientes:

Com as características arquitetônicas ímpares do imóvel, o layout proposto contemplará com mobiliário padronizados, disponíveis pela DPMG. Além disso, o fluxo dos assistidos respeitará a lógica de minimização de circulação interna preservando o atendimento interno e criando área ampla de espera com mais conforto para os que aguardam atendimento. Também será criado Guichê do Sistema de Atendimento Processual (SAP), o que colabora na redução do tempo de espera do assistido e ajuda a esclarecer dúvidas.

06.05 – Localização do imóvel:

O imóvel em questão se encontra próximo da área onde será construído o novo fórum de Luz (ainda sem previsão).

06.06 – Informações complementares:

O imóvel apresentou ainda mais vantagens na sua escolha que serão listados abaixo:

- O imóvel está preparado para receber um bom fluxo de pessoas, pois, contará com salas amplas, e terá plena acessibilidade, que resolverá questões de acessibilidade que hoje estão pendentes em relação a atual sala que ocupamos no fórum, conforme Laudo Técnico (0247169) emitido por profissional competente e corroborado pelo Memorando (0260360), emitido pela Arquiteta da DPMG Izabella Vargas.
- Sua área possibilitará a implantação de sala para conciliação e mediação, tão importante para se evitar a judicialização de vários processos, e que não foi possível na atual sede.
- O proprietário se dispôs a fazer estruturas imprescindíveis e necessárias propostas pela DPMG o que trará uma melhoria considerável em relação ao atendimento dos assistidos e no trabalho dos defensores;
- O valor proposto pelo proprietário ficou dentro do valor de mercado apurado durante a prospecção isto já considerado que estão embutidos valores de IPTU e todas as reformas e estruturas imprescindíveis para a ocupação.

CONCLUSÃO: O imóvel escolhido é singular para atender as demandas da DPMG, principalmente se observado a análise técnica apresentada acima. Observa-se que o imóvel é a escolha mais vantajosa, pois é amplo e acessível, e é um dos poucos imóveis que apresenta ótimo estado de conservação.

A locação trará vantagens para a Administração Pública, pois será a mais conveniente, assim como trará ainda economicidade e eficiência na sua ocupação. E, por fim, trará melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis pela DPMG.

Responsável pelo Laudo: Mônica Ribeiro de Paiva – Engenheira Civil - Mat. 64838-2

Belo Horizonte, 05 de julho de 2024.

Belo Horizonte, 05 de julho de 2024.

MÔNICA RIBEIRO DE PAIVA

ENGENHEIRA



Documento assinado eletronicamente por **Mônica Ribeiro de Paiva, Engenheira**, em 05/07/2024, às 16:41, 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 **0289415** e o código CRC **60C79B9E**.

9990000001.007111/2023-28

0289415v53

DECISÃO

PROCESSO SEI N.: 9990000001.007111/2023-28

ASSUNTO: PEDIDO DE LOCAÇÃO/MUDANÇA DE IMÓVEL E CESSÃO DE USO

UNIDADE DPMG LUZ

SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Trata-se do processo SEI referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de **Luz**.

Os autos aportaram nesta Subdefensoria Pública-Geral, nos termos do **artigo 6º** da **Resolução DPG n. 2473/2024**, para avaliação, acolhimento ou indeferimento ao prosseguimento do processo administrativo de locação.

Conforme relatório de vistoria em imóvel (0289415), a Engenheira Civil Sra. Mônica Ribeiro de Paiva (DTSGI/SRLI), diante de todos os imóveis visitados e analisados com base nos requisitos delineados pelo **art. 1º, § 2º** da supracitada resolução, apontou um deles como singular.

Foram observados critérios de análise objetivos e já consagrados na busca de imóveis de interesse da DPMG, sempre praticados nos processos de locação como **segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes, infraestrutura, possibilidade de estruturação por parte do(a) proprietário(a) e localização**.

De acordo com a **avaliação de mercado do bem** (item 5 do relatório de vistoria em imóvel), o preço proposto pelo locador é **compatível** com o valor de mercado da região.

O pretenso locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de n. 0293850, destacando-se as adaptações necessárias à conformidade do imóvel às recomendações da **Norma ABNT NBR 9050** (regras relativas à acessibilidade), que resultará em **economicidade e eficiência** à Administração Pública.

Observa-se que o imóvel é a escolha **mais vantajosa**, pois é **amplo** e **acessível**, sendo este último ponto **imprescindível** a órgãos públicos e de difícil solução em várias situações vivenciadas pela equipe técnica da DPMG, sendo a comarca de Luz, um exemplo dessa dificuldade.

O caso em análise é ainda mais peculiar em razão dos problemas estruturais constatados e reportados à DTSGI. O espaço cedido no fórum da comarca para as instalações da DPMG **não possui climatização** em razão de a carga elétrica do prédio, em tese, já operar em seu limite. Além disso, o espaço **não está de acordo com as normas de acessibilidade**, entra elas, a **Norma ABNT NBR 9050**, conforme Laudo Técnico 0247169, o que se torna ainda mais grave pelo fato de a Defensoria Pública de Luz possuir estagiário com deficiência.

A nova locação em análise resguarda o **interesse público** propiciando **melhor aproveitamento** dos recursos **humanos, materiais e financeiros** da DPMG e trará, ainda, **economicidade** e **eficiência**.

Nos termos do **artigo 6º** da **Resolução n. 2473/2024** da Defensoria Pública-Geral, **acolho** o relatório de vistoria em imóvel como razões de decidir e **determino** o prosseguimento do processo administrativo para a locação do imóvel apresentado para a instalação da Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de **Luz**.

Belo Horizonte/MG, 15 de julho de 2024.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, **Subdefensor Público-Geral**, em 16/07/2024, às 11:32, 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 **0296702** e o código CRC **24C81855**.

DECISÃO

PROCESSO SEI N.: 9990000001.007111/2023-28

ASSUNTO: PEDIDO DE LOCAÇÃO/MUDANÇA DE IMÓVEL E CESSÃO DE USO

UNIDADE DPMG LUZ

SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Trata-se do processo SEI referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de **Luz**.

Em razão do erro material registrado no **Memorando 272 (0325903)**, os autos retornaram à Subdefensoria Pública-Geral, nos termos do **artigo 6º da Resolução DPG n. 2473/2024**, para avaliação, acolhimento ou indeferimento ao prosseguimento do processo administrativo de locação.

Devido à licença do Subdefensor Público-Geral da DPMG, Dr. Nikolas Stefany Macedo Katopodis, exerço a atribuição por mim delegada na **Res. DPG n. 2473/2024** e passo a analisar a demanda.

Destaco que o erro material apontado (majoração na área total do imóvel) **não gera prejuízo à DPMG**, muito antes pelo contrário, o metro quadrado do imóvel em análise passou a ter **valor ainda melhor** para a instituição.

Conforme relatório de vistoria em imóvel (**0327542**), a Engenheira Civil Sra. Mônica Ribeiro de Paiva (DTSGI/SRLI), diante de todos os imóveis visitados e analisados com base nos requisitos delineados pelo **art. 1º, § 2º** da supracitada resolução, apontou um deles como **singular**.

Foram observados critérios de análise objetivos e já consagrados na busca de imóveis de interesse da DPMG, sempre praticados nos processos de locação como **segurança, acessibilidade, dimensões do imóvel, padronização dos ambientes, infraestrutura, possibilidade de estruturação por parte do(a) proprietário(a) e localização**.

De acordo com a **avaliação de mercado do bem** (item 5 do relatório de vistoria em imóvel), o preço proposto pelo locador é **compatível** com o valor de mercado da região.

O pretenso locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de n. **0322704**, destacando-se as adaptações necessárias à conformidade do imóvel às recomendações da **Norma ABNT NBR 9050** (regras relativas à acessibilidade), que resultará em **economicidade e eficiência** à Administração Pública.

Observa-se que o imóvel é a escolha **mais vantajosa**, pois é **amplo e acessível**, sendo este último ponto **imprescindível** a órgãos públicos e de difícil solução em várias situações vivenciadas pela equipe técnica da DPMG, **sendo a comarca de Luz, um exemplo dessa dificuldade**.

O caso em análise é ainda mais peculiar em razão dos problemas estruturais constatados e reportados à DTSGI. O espaço cedido no fórum da comarca para as instalações da DPMG **não possui climatização** em razão de a carga elétrica do prédio, em tese, já operar em seu limite. Além disso, o espaço **não está de acordo com as normas de acessibilidade**, entra elas, a **Norma ABNT NBR 9050**, conforme Laudo Técnico 0247169, o que se torna ainda mais grave pelo fato de a Defensoria Pública de Luz possuir estagiário com deficiência.

A nova locação em análise resguarda o **interesse público** propiciando **melhor aproveitamento** dos recursos **humanos, materiais e financeiros** da DPMG e trará, ainda, **economicidade e eficiência**.

Nos termos do **artigo 6º** da **Resolução n. 2473/2024** da Defensoria Pública-Geral, **acolho** o relatório de vistoria em imóvel como razões de decidir e **determino** o prosseguimento do processo administrativo para a locação do imóvel apresentado para a instalação da Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de **Luz**.

Belo Horizonte/MG, 28 de agosto de 2024.

Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias
Defensora Pública-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias**, **Defensora Pública-Geral**, em 28/08/2024, às 21:01, 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 **0328420** e o código CRC **AFF172ED**.

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.007111/2023-28

Parecer nº 0122/2024.

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

Inexigibilidade – Locação de imóvel para instalação da
Defensoria Pública na Comarca de Luz/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Inexigibilidade**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado à Av. Juca Romano, Nº 805 - Residencial Grandes Lagos - Luz/MG, CEP: 35.595-000.

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 2473/2024 da Defensoria Pública-Geral, que trata da normatização interna dos procedimentos administrativos de locação de imóveis no âmbito da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais – DPMG, conforme decisão da Defensora Pública-Geral da DPMG (0328420).

1.4. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica para realizar controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação, conforme determina o art. 53, da Lei 14.133/2021.

É o relatório. Passa-se a opinar.

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. No presente caso, cuida-se de examinar a locação de imóveis de terceiros por inexigibilidade de licitação, conforme previsto no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021:

Art. 74.. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de: (...)

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.2. A Nova Lei de Licitações e Contratos (lei nº 14.133/2021) ressaltou, porém, as situações em que não há viabilidade de competição, como quando as características de instalações e de localização tornem necessária a escolha de um determinado imóvel. Ou seja, pela Lei 14.133/2021, quando apenas um único imóvel é capaz de satisfazer o interesse público, é possível ser concretizada a contratação direta, afastando-se a necessidade de realização de processo de escolha e de ampla concorrência.

2.3. Assim como em qualquer hipótese de licitação inexigível, a inviabilidade de competição deve estar presente no caso concreto para que se viabilize a contratação direta. Nessas situações, a disputa não é factível em razão da singularidade do imóvel em relação às suas características de instalações e de localização que impedem a seleção através de um

certame licitatório.

2.4. A Lei nº 14.133 tratou dos contratos de locação de imóvel pelo Poder Público, disciplinado as formas de seleção processo de licitação como regra (art. 51) ou inexigibilidade de licitação quando comprovada a singularidade do bem (art. 74, V), mas no art. 3º afastou a incidência do seu regime legal sobre as contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

2.5. 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 14.133/2021. Portanto, a responsabilidade pela avaliação dos aspectos técnicos, operacionais, procedimentais, obrigacionais e de fluxo é de cada um dos setores técnicos afetos a demanda.

2.6. Prosseguindo, a Lei nº 14.133/2021 elencou os documentos que devem estar presentes nos processos de contratação direta, conforme se extrai do seu art. 72, transcrito a seguir:

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente. Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial

2.7. No âmbito da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais foi publicada a Resolução nº 2473/2024 especialmente para normatizar internamente os procedimentos administrativos de locação de imóveis.

2.7.1. O Documento que formaliza a demanda emitido pelo setor requisitante da contratação (art. 72, I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 5º do Decreto Estadual nº 53.384/2022) foi iniciada por provocação do setor competente do órgão ou entidade, mediante a edição de documento que formaliza a demanda, com a indicação da necessidade administrativa de instalação em imóvel pertencente a terceiro ante a ausência de imóvel inserido no acervo da unidade administrativa disponível e com capacidade de comportar a estrutura necessária ao desempenho das atividades administrativas necessárias (0167186 e 0238208).

2.8. Observa-se que foi acostado no SEI o relatório técnico de vistoria em imóvel procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar (0327542).

2.8.1. O citado documento trouxe a análise de viabilidade técnica, bem como a justificativa técnica da escolha do imóvel em conformidade com o art. 74, parágrafo quinto, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, para a escolha do imóvel, bem como trazem os pontos para a pretendida locação para a contratação por Inexigibilidade de licitação.

2.9. A Defensora Pública-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0332508).

2.10. A análise do Relatório Técnico de Vistoria para Locação de Imóvel (0327542) e

demais documentos foi procedida pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 6º, da Resolução nº 2473/2024 (Decisão 0328420), onde “Nos termos do **artigo 6º da Resolução n. 2473/2024** da Defensoria Pública-Geral, **acolho** o relatório de vistoria em imóvel como razões de decidir e **determino** o prosseguimento do processo administrativo para a locação do imóvel apresentado para a instalação da Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de **Luz**.”

2.11. Deixa-se de apresentar o Estudo Técnico Preliminar bem como o Termo de Referência e a análise dos riscos e dispensados nos termos do Art. 2º da citada Resolução nº 2473/2024:

Art. 2. Nos termos do art. 74, inciso V cumulado com o art. 72, I da Lei Federal n. 14.133/2021, está dispensado o Estudo Técnico Preliminar (ETP), considerando que a DPMG não dispõe de mão de obra qualificada, estrutura e orçamento destinado à aquisição de imóveis para o funcionamento de suas Unidades e que a locação de imóveis confere maior autonomia à instituição para instalar suas Unidades nos locais mais acessíveis à população, acompanhar eventual mudança de fórum pelo TJMG e expandir suas Unidades de forma mais célebre, econômica e desburocratizada.

§1º. O Estudo Técnico Preliminar (ETP) poderá ser exigido quando a situação fático-jurídica apresentada não tiver como única solução viável a locação.

§2º. Ficam dispensados, também, o Termo de Referência (TR) e a Análise dos Riscos, com base nos mesmos dispositivos, exceto se o caso concreto exigir a apresentação destes documentos.

2.12. 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 Luz/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0288233).

2.13. Especial atenção deve ser conferida à regularidade jurídica, fiscal e econômica dos contratados, nos termos da documentação exigida para habilitação, constante no inciso V, do art. 72 da Lei nº 14.133/2021. Assim, com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos citados dispositivos, foram anexados os documentos do imóvel (Documentação do Imóvel (0324647) e do locador (0324648).

2.14. O agente público competente para processar a inexigibilidade foi nomeado, analisando a instrução processual, considerando todos os elementos que instruem o presente procedimento, verificando todos os requisitos para a referida locação (0341511).

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Luz/MG (0340054). Assim, em que pese as referidas relações contratuais se submeterem, em grande medida, às normas de direito privado, em especial, como no presente caso, à lei de locações (Lei nº 8.245/91), a incidência do princípio constitucional da indisponibilidade do interesse público autoriza a revogação parcial das normas que tendem a valorizar a iniciativa privada em alguma medida, no limite do estritamente necessário à preservação dos interesses coletivos.

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 14.133/2021.

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, 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 Luz/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.

III – CONCLUSÃO

3.1. Do exposto, consoante as razões anteriormente expostas, opino, com fulcro no Artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/21, e na Lei Federal nº 8.245/91 pela regularidade jurídica procedimento administrativo, por contratação direta, por Inexigibilidade de licitação de imóvel na Comarca de Luz/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta de contrato apresentada (0340054).
Este é o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessor Jurídico, em 17/09/2024, às 10:56, 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 **0347277** e o código CRC **EB8E8C75**.

ATO DE INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO

PROCESSO: 1441003 000099/2024

Considerando as informações das unidades técnicas e os documentos instrutórios que compõem este expediente, especialmente a Proposta Comercial (doc. 0322704), a Decisão da DPG (doc. 0328420), a existência disponibilidade orçamentária à conta da dotação nº 141.03.092.726.4150.0001.339036.11.0.10.1 (doc.0332508), e o parecer da Assessoria Jurídica (doc. 0347277), que evidenciam o preenchimento dos requisitos legais pertinentes, autorizo o presente procedimento para locação do imóvel situado na Av. Juca Romano, Nº 805 - Residencial Grandes Lagos - Luz/MG, CEP:35.595-000, a ser celebrado com JOSÉ CARLOS DUARTE E DUARTE e JÉSSICA PEREIRA SILVA, pelo período de 60 (sessenta) meses, no valor total estimado de R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais), mediante Inexigibilidade de Licitação, com base no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS

DEFENSORA PÚBLICA-GERAL



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Newley Kopke**, **Assessora Jurídica**, em 18/09/2024, às 15:14, 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 19/09/2024, às 09:35, 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 **0347671** e o código CRC **2D7F8998**.