

PARECER

PROCESSO DE COMPRA N. 9990000001.006988/2023-00
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG BELO HORIZONTE
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte/MG, 16 de outubro de 2023.

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

Trata-se do processo SEI n. 9990000001.006988/2023-00, referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação da Unidade IV da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais – DPMG na comarca de Belo Horizonte.

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

Atualmente a DPMG está instalada em 03 (três) imóveis na Capital: 01 (um) situado na Rua dos Guajajaras, n. 1.707 (sede), outro localizado na Rua Bernardo Guimarães, n. 2.731 e o terceiro situado na Rua Araguari, n. 210.

O primeiro imóvel abriga os órgãos da Administração Superior com suas secretarias e assessorias: Defensoria Pública-Geral, Subdefensoria Pública-Geral, Corregedoria-Geral e Conselho Superior.

Além disso, a **sede** comporta a Assessoria de Comunicação, a Coordenadoria de Projetos, Convênios e Parcerias (CooProc), a Coordenadoria de Atendimento, bem como **inúmeros órgãos de atuação**, como as Defensorias Criminais, Defensorias do Júri, Defensorias de Tóxicos, Defensorias dos Juizados da Violência Doméstica e Familiar contra a Mulher (JUVID), Defensorias dos Juizados, Defensorias da Famílias e Sucessões, Defensorias Especializadas do Consumidor, Defensorias Especializadas de Saúde Pública, Defensorias Especializadas de Direitos Humanos, Coletivos e Socioambientais, Defensorias Especializadas da Pessoa Idosa e Pessoa com Deficiência, Defensorias Especializadas de Urgências Criminais (DEUC) e Núcleo Estratégico da Defensoria Pública de Proteção aos Vulneráveis em Situação de Crise.

A **Unidade II** (Rua Bernardo Guimarães, n. 2.371, Lourdes), por sua vez, contempla toda a estrutura administrativa da DPMG, isto é, as superintendências, assessorias, diretorias e coordenadorias, além da Coordenação de Estágio e Serviço Voluntário (CESV) e a Escola Superior (ESDEP). Atualmente, também há ocupação provisória de parte das CAEs (Coordenadorias de Atuação Estratégica), recém criadas que migrarão para a Unidade IV.

Por fim, a **Unidade III** (Rua Araguari, n. 210, Barro Preto), acomoda as Defensorias de Segunda Instância e Tribunais Superiores Cível e Criminal (DESITS), as Defensorias Cíveis da Capital, as Defensorias Especializadas dos Direitos das Crianças e dos Adolescentes e as Defensorias Especializadas de Defesa dos Direitos das Mulheres em Situação de Violência de Gênero.

Vale salientar que também houve a necessidade de instalação provisória, na **Unidade III**, das Defensorias de Execuções Penais da Capital, em razão de reforma integral do Fórum Lafayette, o que culminou com a desocupação deste prédio por todos os órgãos que ali operavam, conforme apontado na Nota (ID n. 0152048).

É importante ressaltar, ainda, que toda a gama de órgãos de atuação estabelecidos na **Unidade I (sede)** da DPMG faz com que cerca de **500 (quinhentas)** busquem a instituição **diária e presencialmente somente na sede**.

Os números de acolhimentos, atendimentos e o fluxo processual comprovam que, com o passar do tempo, a procura pela DPMG tem aumentado consideravelmente, o que tem repercutido no incremento do quantitativo de estagiárias e estagiários, servidoras e servidores, defensoras e defensores públicos não só na Capital, mas como em todo o Estado.

Além disso, a criação das CAEs, da Coordenadoria de Mediação e Conciliação, das Defensorias dos Juizados da Violência Doméstica e Familiar contra a Mulher (JUVID) e a necessidade de melhor alocar as Defensorias do Júri, Defensorias de Tóxicos, Defensorias de Execução Penal da Capital e as Defensorias Criminais como um todo, fizeram com que a estrutura física atual da DPMG não mais comportasse sua robustez.

Ainda com relação às CAEs, é fundamental registrar que o espaço provisório na Unidade II não contempla toda a estrutura necessária para as atividades destes órgãos, tendo em vista que o prédio está inteiramente ocupado com a área administrativa da DPMG.

Estão formalmente criadas 04 (quatro) CAEs, sendo que, atualmente, 02 (duas) delas encontram-se alocadas na Unidade II, por ausência de espaço, e as outras 02 (duas) na sede em locais também inapropriados. Tal separação física entre esses órgãos dificulta sobremaneira o imprescindível diálogo que deve nortear a atuação das Coordenadorias.

Soma-se a todo o cenário acima delineado que, em 2024, haverá incremento substancial no quadro de pessoal da instituição com a nomeação e posse de **90 (noventa)** assessorias (CATEs), **85 (oitenta e cinco)** servidoras e servidores oriundos do I Concurso Público para provimento de cargos de quadro de apoio administrativo e serviços auxiliares voltados para **atuação em Belo Horizonte** (conforme estabelecimento do regulamento constante na Deliberação n. 259/2022) e a **posse de novas defensoras e**

novos defensores públicos aprovados no IX Concurso de Membros da DPMG.

Outrossim, algumas pendências estruturais precisam ser atendidas pela instituição, como a criação e disponibilização de salas de reunião para toda a classe na Capital, criação do Laboratório de Inovação da DPMG, tal qual feito por outros órgãos do Sistema de Justiça etc.

Diante das demandas acima apresentadas, a Diretoria de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura (DTSGI) passou a buscar imóveis que tivessem condições de atender aos anseios institucionais.

Nessa toada, foram visitados **10 (dez)** imóveis após extensa pesquisa com outros vários prédios e o empenho de toda a Coordenação de Infraestrutura da DPMG.

Ao final de meses de pesquisa, avaliação e várias visitas, a arquiteta Isabella Vargas Fernandes e o arquiteto Thiago Negromonte de Moura elaboraram o relatório técnico circunstanciado (**ID n. 0153922**).

Conforme o relatório técnico circunstanciado (**ID n. 0153922**), quase todos os imóveis analisados possuem ao menos 02 (dois) pontos negativos que vão desde o prédio possuir número insuficiente de elevadores ou vagas de estacionamento, até metragem aquém ou muito além do necessário.

Os **imóveis 01, 04 e 06** não possuem área suficiente para atender a demanda da instituição, o que por si só já traz prejuízo para celebração de contrato de locação. No que tange à estruturação dos espaços, os locadores dos **imóveis 05, 06, 08 e 09** não se dispõem a realizar todos os serviços solicitados pela DPMG. Neste sentido, haveria necessidade de instruir processos de licitação com dispêndio para contratação de serviços essenciais à utilização dos espaços.

Já o **imóvel 02**, possui somente 01 (um) elevador, o que dificulta o fluxo de transeuntes no imóvel, principalmente de acesso aos assistidos. Além disso, apresenta poucas vagas de garagem.

Outro ponto que merece destaque, é que os **imóveis 03, 04 e 06** indicam a **impossibilidade** de ocupação de todo o prédio para a instalação da DPMG. Em razão do volume de pessoas que procuram os serviços da instituição, a exclusividade de ocupação de todo o imóvel é importante para a segurança, controle efetivo de acesso e medidas para facilitar o trânsito dos assistidos e das assistidas.

Com relação ao **imóvel 07**, o proprietário **não se dispôs** a realizar toda a estruturação necessária pela DPMG (conforme **ID n. 0153354**) e possui valor (R\$ 291.900,00) muito acima daquele apresentado para o imóvel apontado pela equipe técnica da DPMG (R\$ 185.000,00).

Quanto ao **imóvel 09**, vale ressaltar que embora esteja em área central, há dificuldade de acesso por meio de veículos, é necessária reforma da fachada e também há falta de visibilidade, o que dificulta sobremaneira a identificação e facilidade de localização do prédio pelos assistidos e pelas assistidas.

Na conclusão do relatório circunstanciado, foi pontuado que os **imóveis 03, 04, 05 e 08** atualmente se encontram alugados, descartando a possibilidade efetiva de continuidade.

O único imóvel que **não possui** ponto negativo é o de **número 10 (ID n. 0153628)** e conta, por

outro lado, com os seguintes **pontos positivos**:

- Além dos andares de garagem, possui vagas de estacionamento em sua fachada principal, facilitando o embarque e desembarque;
- Fachada principal sem interferências;
- Todas as salas a serem estruturadas terão iluminação e ventilação natural;
- Possui AVCB e Habite-se;
- Possui 02 (dois) elevadores;
- Imóvel de primeira locação a ser estruturado conforme layout aprovado;
- Disponibilidade de aparelhos de ar condicionado;
- Acabamentos de alto padrão;
- Proprietário disponível e aberto às adaptações necessárias (conforme proposta comercial de **ID n. 0161997**).

Além disso, o imóvel possui **excelente localização**, é de fácil visualização e identificação aos usuários e as usuárias do serviço público e também fácil **acesso pelo público**.

De acordo com a avaliação prévia de valor de mercado (**ID n. 0153686**), conforme metodologia adotada pela DTSGI, o valor de R\$ 185.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais ou **R\$ 44,44** o metro quadrado), proposto pelo locador, está **compatível** com o **valor médio** de mercado da região, que é de **R\$ 62,28** pelo metro quadrado.

Diga-se de passagem, que, a avaliação prévia do valor de mercado apontou como **limite inferior médio** o valor de **R\$ 43,59**, valor este com **menos de R\$ 1,00 de diferença** para o valor do metro quadrado relativo ao **imóvel n. 10**.

Destaque-se que o locador realizará toda a estruturação necessária para a instalação da unidade da DPMG no imóvel, conforme proposta comercial de **ID n. 0161997**.

Por todo o exposto, **ratifico** o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel n. 10** - relatório técnico **n. 0153628**, 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 16/10/2023, às 15:39, 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 **0162937** e o código CRC **352A1EF2**.

9990000001.006988/2023-00

0162937v2