

Instalação e estruturação sede Unai

Fernando Araújo <fernando.araujo@defensoria.mg.def.br>

Qua, 16/03/2022 16:44

Para: Rafael Lins <rafael.lins@defensoria.mg.def.br>; Giza Gaudereto <giza.gaudereto@defensoria.mg.def.br>; Neusa Lara <neusa.lara@defensoria.mg.def.br>

Cc: Gabinete Dpmg <gabinetedpg@defensoria.mg.def.br>; Nikolas Katopodis <nikolas.katopodis@defensoria.mg.def.br>; Gustavo Martinho <gustavo.martinho@defensoria.mg.def.br>

Ilmos. Srs. Assessores de Planejamento e Infraestrutura,
Dra. Giza Magalhães Gaudereto e Dr. Rafael da Cunha Lins,

Ilma. Sra. Coordenadora de Estágio e Serviço Voluntário,
Dra. Neusa Guilhermina Lara,

Cumprimentando-os cordialmente, por ordem do Defensor Público-Geral, venho solicitar sejam adotadas as providências necessárias para instalação da Unidade de Unai, com previsão de início das atividades em 21 de junho de 2022, nos seguintes termos:

1. 04 (quatro) Defensoras ou Defensores Públicos;
2. 04 (quatro) estagiários;
3. 01 (um) apoio administrativo.

Atenciosamente,



Fernando Luís Camargos Araújo
Defensor Público - Madep 0685
Assessor Institucional
Defensoria Pública-Geral do Estado de Minas Gerais
Rua dos Guajajaras, 1707, 7º andar, Barro Preto
Belo Horizonte / MG - CEP: 30627-145
Tel.: 3526-0308 / 0309/ 0310

-- 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. --

IMÓVEL 01

Análise de Imóvel pretendido para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de UNAÍ /MG

LOCALIZAÇÃO: Rua José Luis Adjunto, 118 centro- Unaí.

Distância do fórum: aproximadamente 190,00 metros

1. ASPECTOS ESTRUTURAIS:

1.1 Área total útil: 117,84m².

1.1.1 O imóvel comporta todos os Defensores, servidores e assistidos da comarca atualmente?

(x) sim () não

1.1.2 A metragem do imóvel permite futura ampliação?

() sim **(x) não**

1.2 Critérios de acessibilidade:

1.2.1 Banheiro () sim () parcial **(x) não**

1.2.2 Acesso ao imóvel **(x) sim** () parcial () não

Observação: O proprietário compromete construir instalação para PNE

1.3 Quanto ao Habite-se E AVCB

1.3.1 O proprietário/imobiliária informou se imóvel tem o HABITE-SE?

(X) sim, possui () não possui

1.3.2 O proprietário/imobiliária informou se imóvel tem o AVCB?

() sim, possui **(x) não possui**

Observação AVCB a ser regularizado pelo proprietário

1.4 Ligação de água e energia

1.4.1 É a primeira ligação de energia e água do imóvel?

() sim **(X) não**

1.5 Segurança Patrimonial

O imóvel possui algum item de segurança? Se sim, quais?

NÃO

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Loja com vão livre de 117,84, com uma instalação sanitária, piso em cerâmica, bastante desgastado, forro em PVC, necessitando de reparos, assim como a pintura das paredes.

A área disponível para locação, fica aquém das necessidades da DPMG, entretanto caso haja a opção por esse imóvel, as salas projetadas ficarão bastante pequena, o que poderá trazer transtorno futuros no atendimento aos assistidos.

3. ESTRURAÇÃO:

3.1 Há necessidade de estruturação?

☒ sim () não

3.2 Se sim, descrever

- Execução de pontos de elétrica e rede, a fim de atender o layout a ser definido;
- Adequações de pontos de redes de dados e voz;
- Estruturação de salas para atendimento

3.3 Proprietário está disposto a executar os serviços solicitados?

(x) sim () parcial () não

Fica a cargo do proprietário:

- Construção de 03 instalações sanitárias, sendo uma para PNE.
- Pintura;
- Reforma do forro;
- Construção de pequena rampa de acessibilidade;
- Regularização do AVCB.

.

4 VALOR DE MERCADO:

- Preço do aluguel do imóvel no estado que se encontra

R\$ 3.000,00 (três mil reais) – valor mensal

R\$ /m² 25.46 (vinte e cinco reais e quarenta e seis centavos)

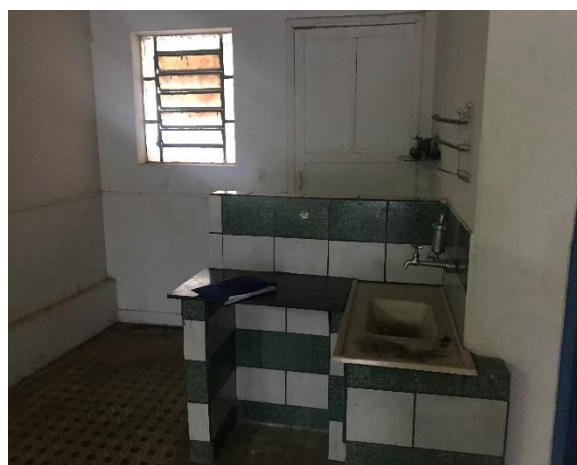
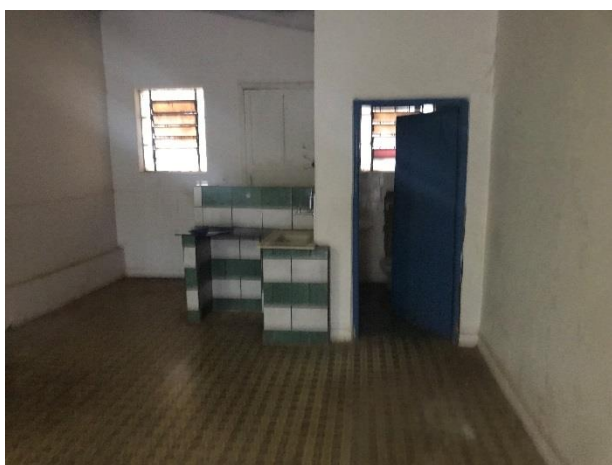
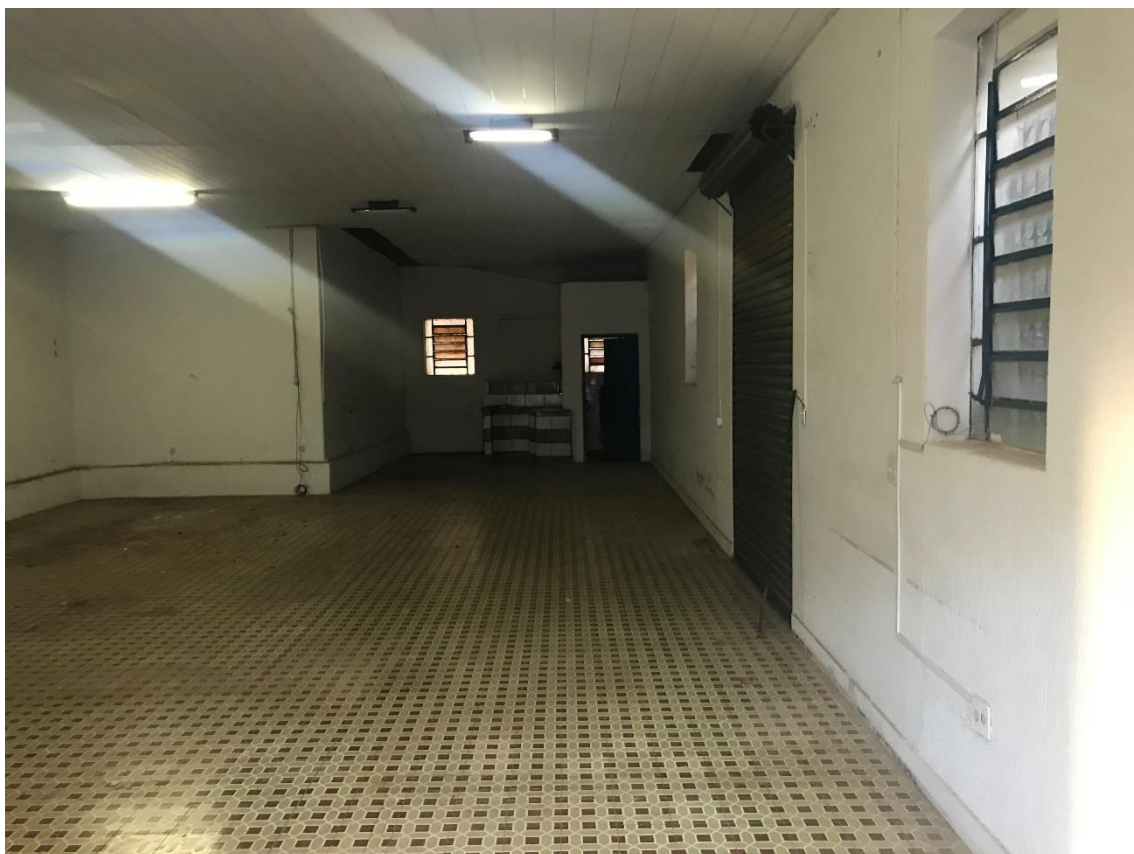
Preço do aluguel do imóvel com as obras requerida ao proprietário

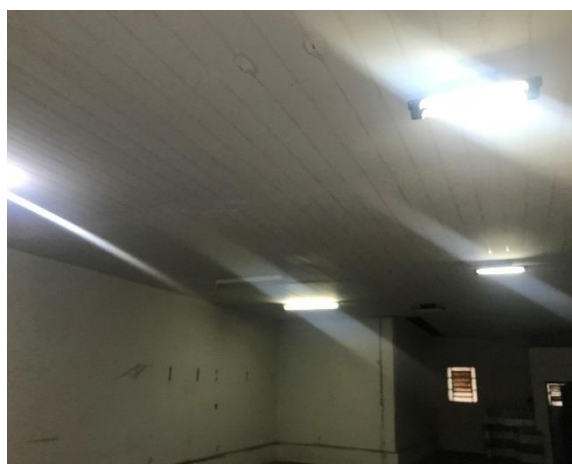
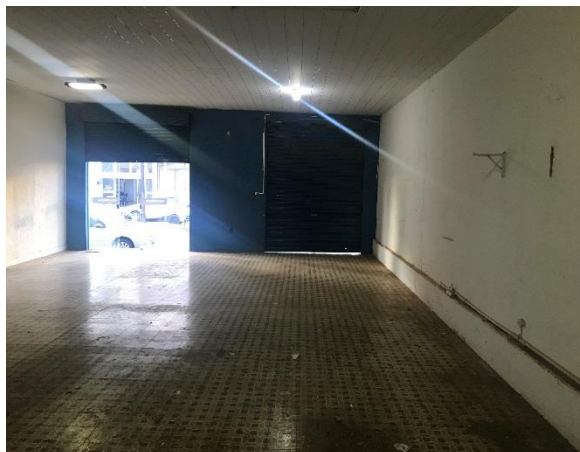
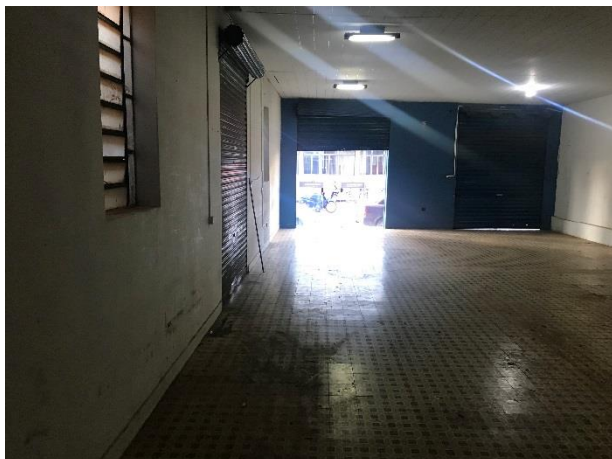
R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) – valor mensal

R\$ /m² 29,70(vinte e nove reais e setenta centavos)

5 REGISTRO FOTOGRÁFICO







6 CONCLUSÃO:

Diante do vistoriado, apontamos os pontos que consideramos positivos e negativos, para um possível aproveitamento do imóvel para a sede da Defensoria em Unaí:

– POSITIVOS:

- Localização privilegiada – Proximidade do Fórum

- NEGATIVOS

- Implantação de sistema de climatização com custo para DPMG;
- Em caso de locação pela DPMG, a distribuição das salas não serão as recomendadas para uma boa acomodação em face da área disponível;
- No que pese o fato das reformas necessárias a serem executadas pelo proprietário, o estado físico do imóvel está bastante avariado.

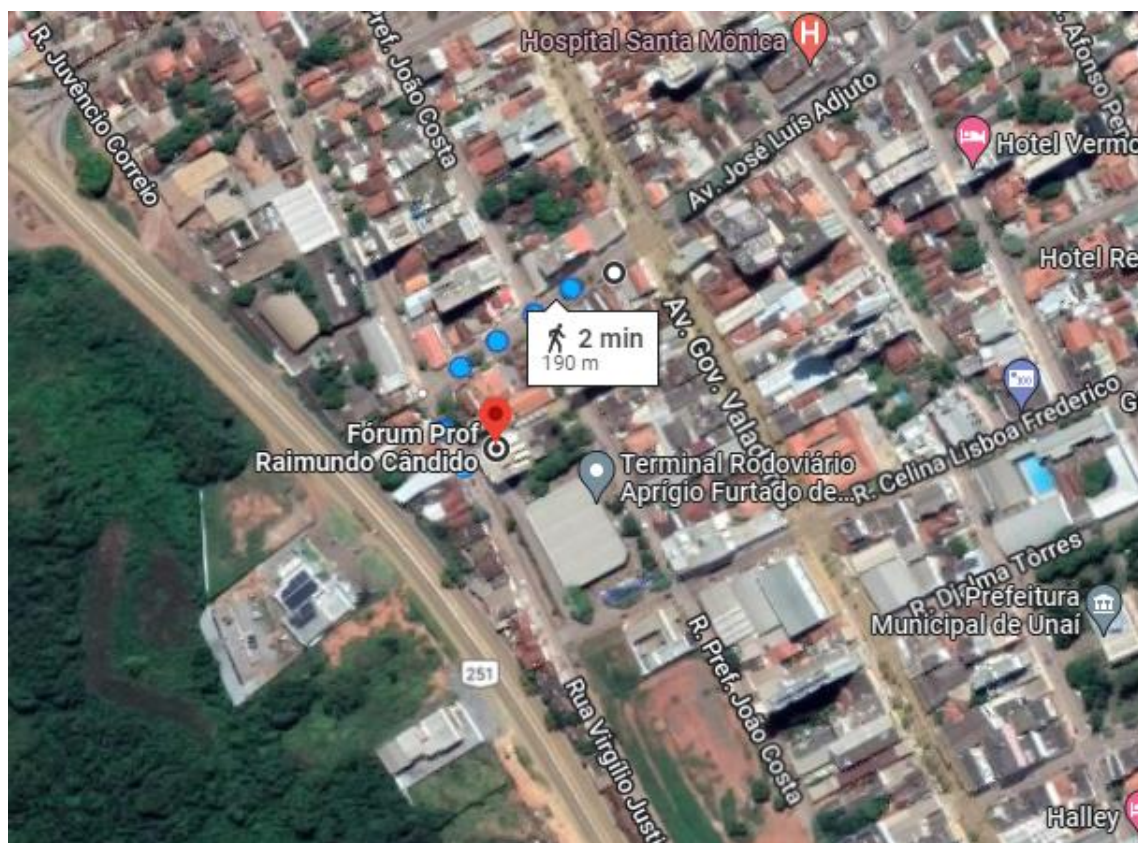
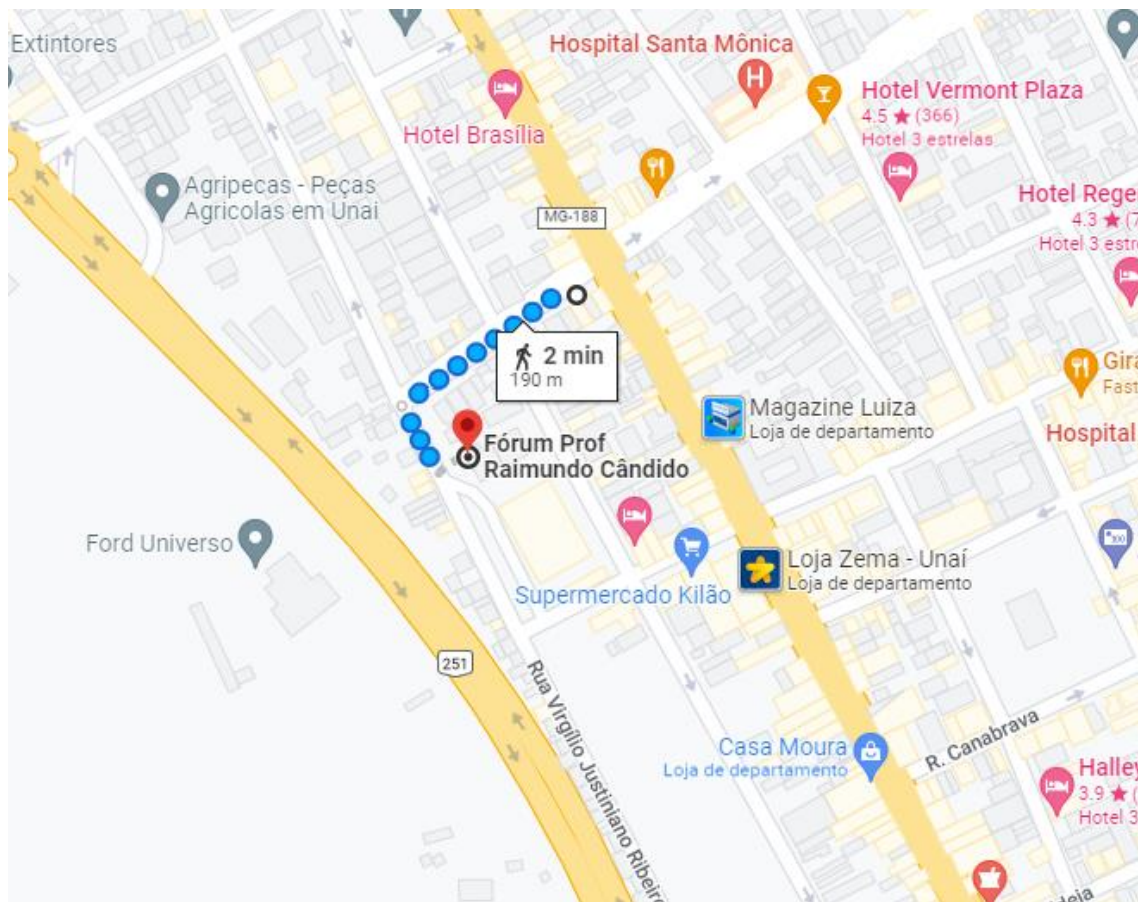
Entendemos que tecnicamente não é o recomendável, porém **atende**, com ressalvas, consideradas nesse relatório, para atender às necessidades para abrigar a sede da DPMG.

Ressalta-se a escassez de imóveis para locação, com documentação regular, nas proximidades do Fórum

Belo Horizonte, 18 de abril de 2022.

Vinício Antônio de Souza
Engenheiro civil – MASP 7000.475 -9
Diretoria de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



IMÓVEL 02

Análise de Imóvel pretendido para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de UNAÍ /MG

LOCALIZAÇÃO: Avenida Governador Valadares, 276, Capim Branco- Unaí.

Distância do fórum: aproximadamente 550,00 metros

1. ASPECTOS ESTRUTURAIS:

1.1 Área total útil: 282,16m².

1.1.1 O imóvel comporta todos os Defensores, servidores e assistidos da comarca atualmente?

(x) sim () não

1.1.2 A metragem do imóvel permite futura ampliação?

(x) **sim** () não

1.2 Critérios de acessibilidade:

1.2.1 Banheiro **(x) sim** () parcial () não

1.2.2 Acesso ao imóvel **(x) sim** () parcial () não

Observação:

1.3 Quanto ao Habite-se E AVCB

1.3.1 O proprietário/imobiliária informou se imóvel tem o HABITE-SE?

(X) sim, possui () não possui

1.3.2 O proprietário/imobiliária informou se imóvel tem o AVCB?

(x) sim, possui () não possui

1.4 Ligação de água e energia

1.4.1 É a primeira ligação de energia e água do imóvel?

(x) **sim** () não

1.5 Segurança Patrimonial

O imóvel possui algum item de segurança? Se sim, quais?

Grade em ferro na no acesso ao imóvel

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Prédio em fase final de construção, com previsão de término em trinta dias, com um pavimento e mezanino, vão livre nos dois níveis. No térreo há duas instalações sanitárias sendo uma para PNE, e uma copa, mais uma instalação sanitária no mezanino. No fundo do lote há estacionamento, coberto, para oito carros.

A proposta é de construir uma plataforma para cadeirantes, com acesso ao mezanino.

As portas e janelas são em vidro temperado, pisos em porcelanato, cobertura com telhas de aço galvanizado com forro em gesso.

3. ESTRURAÇÃO:

3.1 Há necessidade de estruturação?

(x) sim () não

3.2 Se sim, descrever

- Execução de pontos de elétrica e rede, a fim de atender o layout a ser definido;
- Adequações de pontos de redes de dados e voz;
- Estruturação de salas para atendimento

3.3 Proprietário está disposto a executar os serviços solicitados?

(x) sim () parcial () não

Fica a cargo do proprietário:

- Construção de plataforma de acessibilidade para cadeirantes.

.

4 VALOR DE MERCADO:

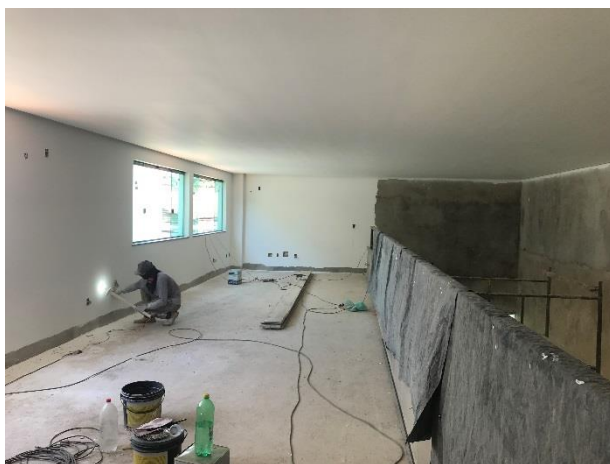
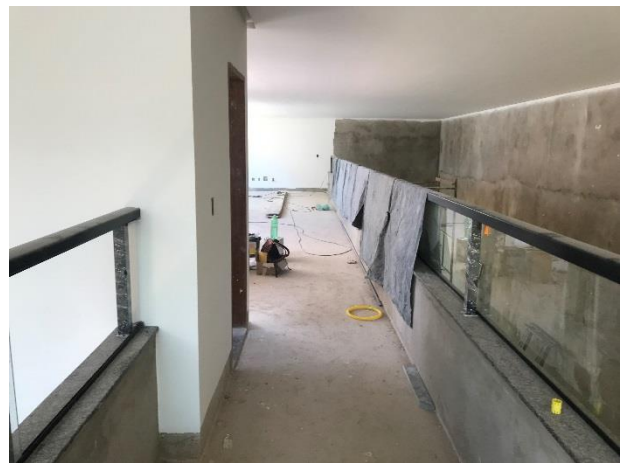
- Preço do aluguel do imóvel no estado que se encontra

R\$ 12.000,00 (dose mil reais) – valor mensal

R\$ /m² 42,53 (quarenta e dois reais e cinquenta e três centavos)

5 REGISTRO FOTOGRÁFICO





6 CONCLUSÃO:

Diante do vistoriado, apontamos os pontos que consideramos positivos e negativos, para um possível aproveitamento do imóvel para a sede da Defensoria em Unaí:

– POSITIVOS:

- Localização a 550m do Fórum;
- Construção nova;
- Não é necessário obra para a ocupação, com exceção da instalação de plataforma para PNE;
- Vãos livres para desenvolvimento do layout;
- Possibilidade de ampliação.

- NEGATIVOS

- Implantação de sistema de climatização, com custo pela DPMG;
- Implantação de plataforma de acessibilidade.

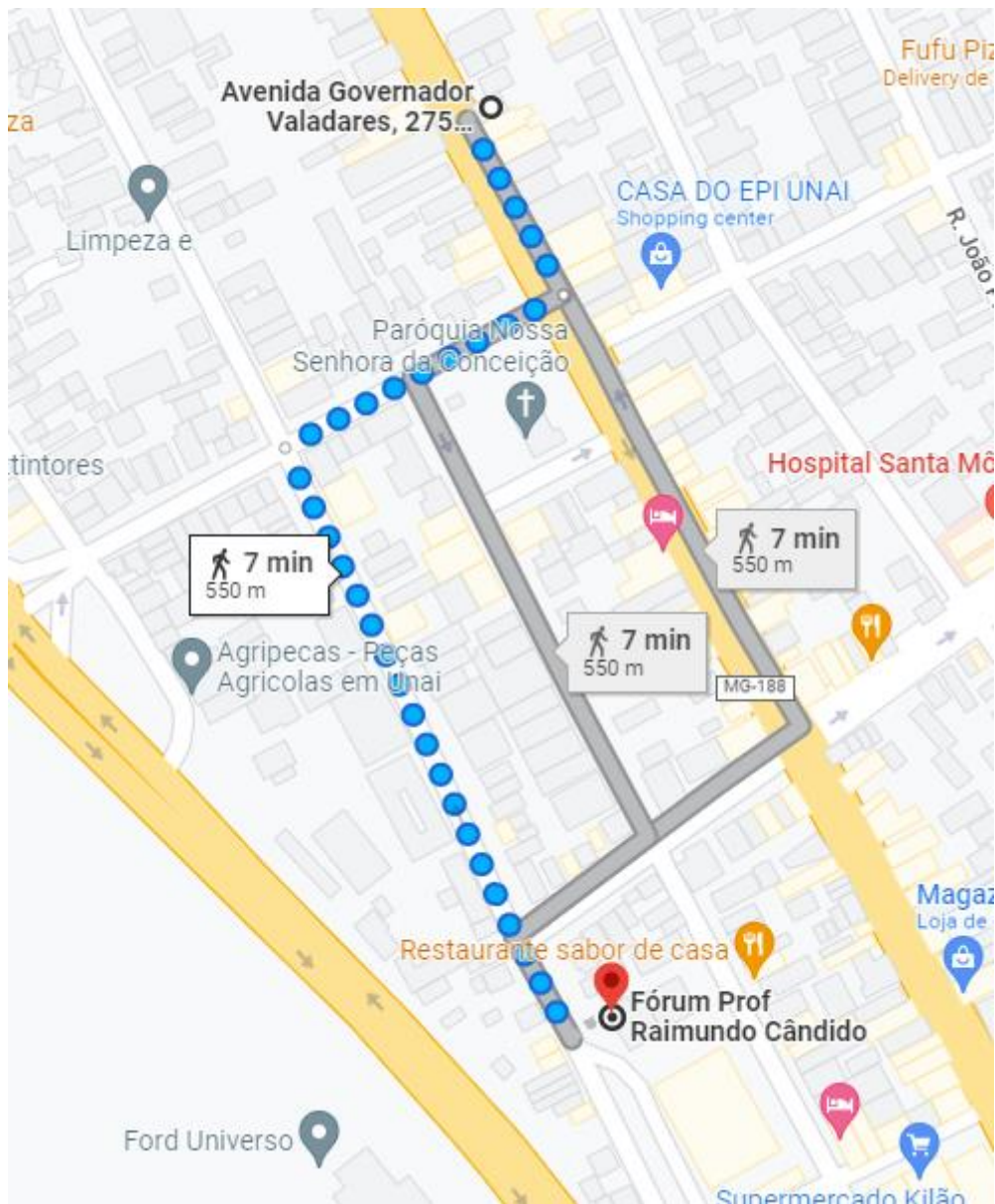
Entendemos que tecnicamente o imóvel, **atende**, as condições para abrigar a sede da DPMG.

Ressalta-se a escassez de imóveis para locação, com documentação regular, nas proximidades do Fórum

Belo Horizonte, 18 de abril de 2022.

Vinício Antônio de Souza
Engenheiro civil – MASP 7000.475 -9
Diretoria de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO





LAYOUT

IMÓVEL 03

Análise de Imóvel pretendido para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de UNAÍ /MG

LOCALIZAÇÃO: RUA Nossa Senhora do Carmo, 167 Centro- Unaí.

Distância do fórum: aproximadamente 750,00 metros

1. ASPECTOS ESTRUTURAIS:

1.1 Área total útil: 180,14m².

1.1.1 O imóvel comporta todos os Defensores, servidores e assistidos da comarca atualmente?

(x) sim () não

1.1.2 A metragem do imóvel permite futura ampliação?

() **sim** (x) não

1.2 Critérios de acessibilidade:

1.2.1 Banheiro () sim **(X) parcial** () não

1.2.2 Acesso ao imóvel **(x) sim** () parcial () não

Observação:

1.3 Quanto ao Habite-se E AVCB

1.3.1 O proprietário/imobiliária informou se imóvel tem o HABITE-SE?

(X) sim, possui () não possui

1.3.2 O proprietário/imobiliária informou se imóvel tem o AVCB?

() sim, possui **(x) não possui**

1.4 Ligação de água e energia

1.4.1 É a primeira ligação de energia e água do imóvel?

() sim (x) não

1.5 Segurança Patrimonial

O imóvel possui algum item de segurança? Se sim, quais?

Não

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Edificação composta de um vão livre, com duas instalações sanitária, sendo que uma destas, em caso de ocupação pela Defensoria, deverá ser adaptada para PNE.

Com o pé direito de 5,00, as janelas foram instaladas a 2,50m do piso, tendo a função de iluminação, pois não possuem abertura e são em vidro temperado, sendo que alguns estão danificados.

O piso é em cerâmica, necessitando de reparos, bem como nova pintura das alvenarias.

3. ESTRURAÇÃO:

3.1 Há necessidade de estruturação?

(x) sim () não

3.2 Se sim, descrever

- Execução de pontos de elétrica e rede, a fim de atender o layout a ser definido;
- Adequações de pontos de redes de dados e voz;
- Estruturação de salas para atendimento

3.3 Proprietário está disposto a executar os serviços solicitados?

(x) sim () parcial () não

Fica a cargo do proprietário:

- Reforma das janelas;
- Recuperação do piso em cerâmica,
- Construção de instalação sanitária;
- Adaptação de uma instalação sanitária, existente, sanitária para PNE;
- Regularização do AVCB;
- Pintura do imóvel.

.

4 VALOR DE MERCADO:

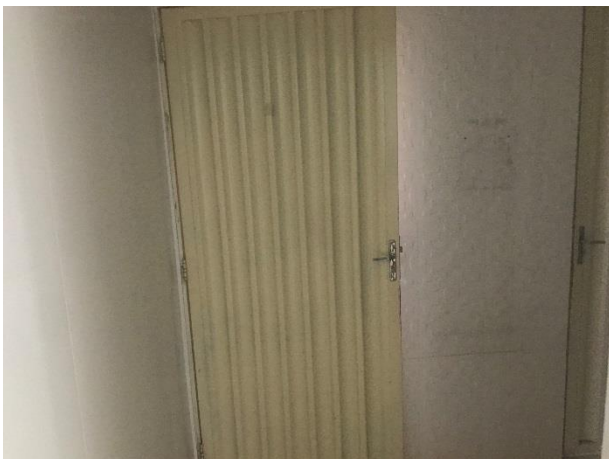
- Preço do aluguel do imóvel no estado que se encontra

R\$ 8.000,00 (oito mil reais) – valor mensal

R\$ /m² 44,41 (quarenta e quatro reais, quarenta e um centavos)

5 REGISTRO FOTOGRÁFICO





6 CONCLUSÃO:

Diante do vistoriado, apontamos os pontos que consideramos positivos e negativos, para um possível aproveitamento do imóvel para a sede da Defensoria em Unaí:

– POSITIVOS:

- Vãos livres para desenvolvimento do layout;

- NEGATIVOS

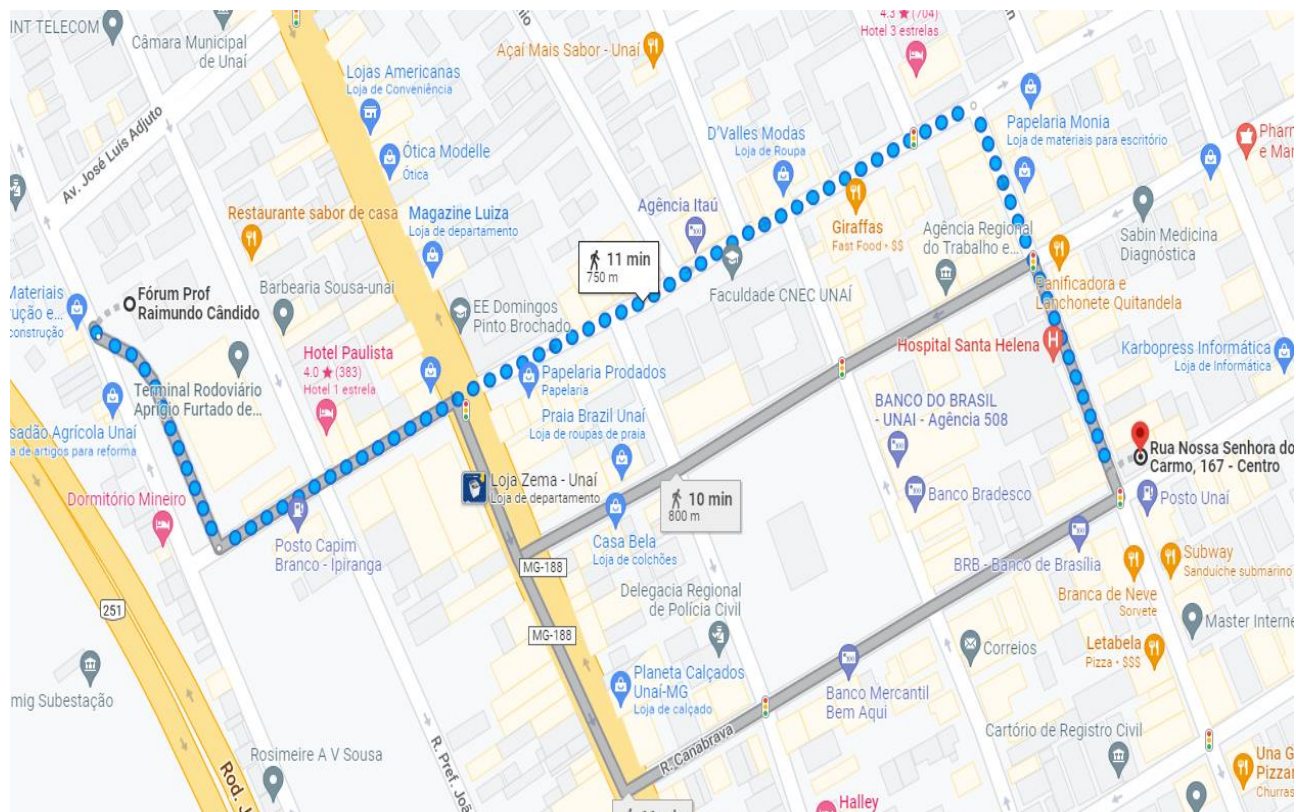
- Implantação de sistema de climatização mais oneroso em função da altura do pé direito;
- Obras a serem executadas, tais como copa, instalações sanitárias, pintura;
- Não é próximo ao Fórum;
- A arquitetura da edificação, não está voltada para funcionamento de escritórios e/ou salas.

Entendemos que tecnicamente o imóvel, **atende**, considerando as ressalvas apresentadas nos pontos negativos deste relatório, para abrigar a sede da DPMG. Ressalta-se a escassez de imóveis para locação, com documentação regular, nas proximidades do Fórum

Belo Horizonte, 18 de abril de 2022.

Vinício Antônio de Souza
Engenheiro civil – MASP 7000.475 -9
Diretoria de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



Análise comparativa de preços de mercado nº 05/2021

Análise de Imóvel pretendido para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de UNAÍ

LOCALIZAÇÃO: – UNAÍ/MG.

OBJETIVO: Tem o presente, a finalidade de se fazer uma avaliação imobiliária do imóvel pretendido para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de Unaí.

EDIFICAÇÃO: Prédio em fase final de construção, com um pavimento e mezanino, vão livre nos dois níveis.

Área total: 282,16m².

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 do imóvel, adotou-se o "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, obtidos de fontes de informações coletados no mercado imobiliário. Sendo assim, buscou-se imóveis que possuam características idênticas ou comparáveis às do imóvel avaliado, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

1 - ELEMENTOS DE ANÁLISE: Na planilha 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário, para o local e região, junto às imobiliárias e proprietários.

Ressaltamos, que encontramos um número razoável de imóveis para locação, entretanto esparramos na questão regular das edificações, mais precisamente o registro e/ou o habites das edificações, reduzindo assim para somente três imóveis que atendem as características necessárias para a defensoria.

Fontes:

- | | |
|--|------------------------|
| - Imóvel 01 – Terra Fértil Imobiliária | - tel. (38) 3676-9797 |
| - Imóvel 02 – Sr. Lindomar (proprietário). | - tel. (38) 99961-3011 |
| - Imóvel 03 – Pontual Imobiliária (Ivo). | - tel. (38) 99848-6287 |
| - Imóvel 04 – Sr. Geraldo Marques | - tel. (38) 99982-5211 |
| - Imóvel 05 – Novo Lar - Imobiliária. | - tel. (38) 99908-9000 |

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados em 04/04/2022)

Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura - Tel.: (31) 2522-8710
Rua Bernardo Guimarães nº. 2731 - 3º andar – Santo Agostinho – CEP 30.140-085 – Belo Horizonte/MG

Imóvel	Imobiliária/Cód.	Endereço	Foto do imóvel	Descrição	Área (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
01	Terra Fértil Imobiliária	Av. José Luis Adjunto, 118 – Capim Branco		IMÓVEL COMERCIAL Loja com vão livre, próxima ao Fórum	117,84	4.000,00	33,94
02	Sr. Lindomar	Avenida Governador Valadares, 276, Capim Branco-Unaí.		IMÓVEL COMERCIAL Prédio em fase final de construção, com um pavimento e mezanino, vão livre nos dois níveis.	282,16	12.000,00	42,53
03	Pontual Imobiliária	RUA Nossa Senhora do Carmo, 167 Centro- Unaí.		IMÓVEL COMERCIAL Edificação composta de um vão livre, com duas instalações sanitária	180,14	8.000,00	44,41

04	Sr. Geraldo Magalhães	Rua Virgílio Justiniano Ribeiro (Rua do Fórum), esquina com Av. José Luis Adjunto		IMÓVEL COMERCIAL Prédio em construção, com três salas para locação	117,45	4.500,00	38,31
05	Imobiliária Novo Lar	Rua Virgílio Justiniano Ribeiro (Rua do Fórum),		IMÓVEL COMERCIAL Sala em conjunto comercial, em frente ao Fórum	26,60	1.045,00	39,29

- Média Aritmética = $(R\$198,48 / 5 = \underline{R\$ 39,70/m^2})$

- Limite superior = $R\$ 39,70m^2 \times 1,30 = R\$ 51,61/m^2$

- Limite inferior = $R\$ 39,70 \times 0,70 = R\$ 27,79/m^2$

Análise do imóvel escolhido: Imóvel 02

- Área total do imóvel = 282,16m

- Valor proposto pelo locador (proposta comercial abril de 2022) = R\$ 12.000,00

- **Valor comparativo da proposta = R\$ 42,53m²**

CONCLUSÃO: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$39,70, para imóveis nesta região da cidade de Unaí, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$42,53/m², temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado ficando entre os limite superior e inferior, da metodologia de cálculo aplicada.

Belo Horizonte, 19 de abril de 2022.

Vinício Antônio de Souza
Eng. Civil -MASP. 7000.475-9
Diretoria de Transporte, Servos Gerais e Infraestrutura

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO nº 04/2022

Relatório técnico de suporte para tomada de decisão na escolha de novo imóvel a ser locado na Comarca de Unaí pela DPMG

Dando prosseguimento ao procedimento administrativo para instalação da nova sede em Unaí, nos termos do artigo 5º da Resolução nº 224/2020, a DSGTI ao realizar pesquisa de imóveis disponíveis para locação naquele município, deparou-se com uma escassez de imóveis disponíveis para locação, próximos ao Fórum, com área suficiente para atender toda a demanda do programa exigido pela DPMG.

Em face disso, verificou-se outros imóveis em bairros próximos, entretanto, pode-se afirmar que apesar de encontrar alguns que atendessem tecnicamente, esses não possuem documentação regular para uma possível locação.

Cabe ressaltar, que para o imóvel escolhido, foi feita uma pesquisa mais acurada, de preço para locação, bem como a disponibilidade imediata para a ocupação.

CONSTATAÇÕES:

Apresentamos abaixo a constatação técnica em relação ao imóvel disponível:

Imóvel: Avenida Governador Valadares, 275, Capim Branco- Unaí.

- Segurança:
 - Edificação sem compartilhamento de área.
- Acessibilidade:
 - O atendimento aos assistidos passa a ser no nível da rua, sem a necessidade de transeuntes nos demais pavimentos.
- Dimensões do imóvel:
 - Permite a proposta de ocupação para quatro defensores, com possibilidade de ampliação
- Padronização dos ambientes:

- A proposta é criar estrutura de atendimento, com maior capacidade de acomodação e conforto, no primeiro piso do edifício. Com isto as salas dos Defensores funcionariam no mezanino e/ou no térreo.
- Localização:
 - Fica localizado a 550m do Fórum.
- Pontos positivos-
 - Otimização de espaço para o atendimento,
 - Novas salas, individualizadas, para os Defensores;
 - Construção nova.

CONCLUSÃO

Tecnicamente, conforme mencionado nas constatações, **afirmar-se que o imóvel é a melhor opção para abrigar a Defensoria**

Sem mais para o momento.

Belo Horizonte, 18 de abril de 2022.

Vinício Antônio de Souza
Engenheiro Civil MASP– 7000.475-9
Diretoria de Serviços Gerais, Transporte e infraestrutura
Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Parecer nº 078/2022.

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

Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.000870/2022-89 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Unaí/MG – Análise de minuta contratual.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.000870/2022-89, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado na Avenida Governador Valadares, 276, Capim Branco, na cidade de Unaí/MG.**

1.2. Os documentos que instruem o presente procedimento estão inseridos no SEI (Sistema Eletrônico de Informações).

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 manifestação da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura de DPMG (fl. 33);

1.4. 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.



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 precípua 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**



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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 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 condiona-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.**



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.7. Prosseguindo, observa-se que foi acostado no SEI o relatório técnico circunstanciado – imóvel 02 (0014392) procedido pela da S.R.L.I. dos imóveis que se pretendem alugar. A Autorização do ordenador de despesas, Subdefensor Público-Geral, para o prosseguimento do feito foi procedida (Declaração de disponibilidade orçamentária (0018954)).

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.

2.7.2. A análise dos imóveis foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (Despacho 0011877), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (Despacho 0011888).

2.8. 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 nº 05/2021 (Relatório de pesquisa de mercado (00010185)).

2.8.1. Ainda com relação ao preço, verifico 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 0018954).

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.10. 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 Unaí/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0019177)).

2.11. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (Ato de Dispensa Licitação – Locação de Imóvel (0019187)) 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. 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 (0019182)) e do locador (Documentação do Locador (0019183)).

2.13. **Verifica-se na documentação acostada existe lançamento de INDISPONIBILIDADE de 1/6 do imóvel que se pretende locar, decorrente de processo de improbidade licitações informática de um dos proprietários. Como se sabe, o lançamento do respectivo gravame torna-o indisponível, não impedindo, por conseguinte a sua locação, por se tratar de atos de fruição do bem. Entretanto, é necessário ressaltar o risco desta locação, uma vez que serão efetivadas adequações ao imóvel para atender à finalidade da administração gerando risco justificável**



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

na concretização de práticas desta natureza, ante à possibilidade da perda no imóvel com o consequente julgamento do feito judicial sendo atingida a locação, caso concretizada. A indisponibilidade lançada judicialmente tem por objetivo resguardar o patrimônio do réu naquela ação sendo uma penalidade, devendo sempre ter o dever de cautela como forma de se resguardar de eventuais desfechos inesperados.

2.14. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Unai (0019233), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93. **Neste ponto, recomendamos que a minuta do Contrato de Locação – Unai apresentada seja atestada pelo S.R.L.I., quem tem a capacidade técnica para verificar se todas as descrições e obrigações previstas estão em conformidade com a contratação pretendida.**

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. **Verificamos a autorização de anuência fornecida pelo Sr. Antônio Carlos Martins Ferreira autorizando a locação pelo Sr. Jose Lindomar Coelho em atendimento ao art. 1.314, parágrafo único do Código Civil uma vez o imóvel estar em condomínio (Documentação do Imóvel (0019182) – folha 14).**

2.14.2. Na **cláusula primeira** foram descritos o objeto e seus elementos característicos.

2.14.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, e quarta** foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo e sobre o período de carência.

2.14.4. As **cláusulas quinta, sexta, sétima e oitava** dispuseram sobre reajuste, 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, as obrigações das partes contratantes e as penalidades. Já as **cláusulas**



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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

2.14.6. 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.

2.14.7. As cláusulas contratuais verificadas não possuem força suficiente para impedir o direito de propriedade de um futuro adquirente do bem, caso o imóvel seja levado à hasta pública por exemplo. Assim, por estar indisponível, apenas serão válidas as cláusulas contratuais do contrato de locação que se relacionem à faculdade de fruir, usar ou reivindicar o bem, **sugerindo assim a exclusão dos itens 13.2 e 13.2.1 da cláusula décima terceira onde se optam por ressarcir em espécie ao Locador pelas despesas com a restituição do imóvel no estado em que recebeu.**

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 9990000001.000870/2022-89, de imóvel na Comarca de Unaí/MG, desde que:

a) os prazos estabelecidos no citado dispositivo sejam devidamente observados.

b) sejam assinados todos os documentos a saber:



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Relatório de pesquisa comercial – imóvel 01	(0010171)
Relatório de pesquisa comercial – imóvel 02	(0010173)
Relatório de pesquisa comercial – imóvel 01	(0010178)
Relatório de pesquisa de mercado	(0010185)
Relatório Técnico circunstanciado – imóvel 02	(0014392)

b) recomendamos a ciência da Autoridade competente sobre a constatação do gravame de indisponibilidade verificado no Registro do Imóvel na locação que se pretende concretizar devido ao risco justificável em práticas desta natureza fugindo desta Assessoria Jurídica a oportunidade e conveniência para tal decisão.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação e da minuta de contrato apresentada, com a alteração solicitada.

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

Este é o parecer.

Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira
Assessor Jurídico – MASP 903.456-2

Assessoria Jurídica - tel.: (31) 2522-8722 / 2522-8723
Rua Bernardo Guimarães, nº 2731 – Santo Agostinho - Belo Horizonte/MG – CEP 30.140-085



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua Bernardo Guimarães, 2.731 - Bairro Santo Agostinho - CEP 30140085 - Belo Horizonte - MG - www.defensoria.mg.def.br

DISPENSA DE LICITAÇÃO

**ATO
DISPENSA
LICITAÇÃO
1441003
000082/2022**

**DE
DE
Nº**

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 Avenida Governador Valadares, nº 275 – Capim Branco, Unaí/MG, CEP:38.610-116, 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 04/2022, a sugestão técnica pela escolha do imóvel 02 situado na Avenida Governador Valadares, nº 275 – Capim Branco, Unaí/MG, CEP:38.610-116, em síntese, ao fundamento de que:

“Apresentamos abaixo a constatação técnica em relação ao imóvel disponível:

Imóvel: Avenida Governador Valadares, 275, Capim Branco- Unaí.

- Segurança:
- Edificação sem compartilhamento de área.
- Acessibilidade:
- O atendimento aos assistidos passa a ser no nível da rua, sem a necessidade de transeuntes nos demais pavimentos.
- Dimensões do imóvel:
- Permite a proposta de ocupação para quatro defensores, com possibilidade de ampliação
- Padronização dos ambientes:
- A proposta é criar estrutura de atendimento, com maior capacidade de acomodação e conforto, no primeiro piso do edifício. Com isto as salas dos Defensores funcionariam no mezanino e/ou no térreo.
- Localização:
- Fica localizado a 550m do Fórum.
- Pontos positivos
- Otimização de espaço para o atendimento,
- Novas salas, individualizadas, para os Defensores;
- Construção nova.

CONCLUSÃO

Tecnicamente, conforme mencionado nas constatações, afirmar-se que o imóvel é a melhor opção para abrigar a Defensoria”

Neste mesmo sentido opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu parecer de nº 0011877:

“Pelo exposto, ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do imóvel 02 - relatório técnico n. 0010173, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa.”

Desta feita, a decisão do Subdefensor Público Geral de nº 0011888, acolheu o parecer de nº 0011877 da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Avenida Governador Valadares, nº 275 – Capim Branco, Unaí/MG, CEP:38.610-116.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado à Avenida Governador Valadares, nº 275 – Capim Branco, Unaí/MG, CEP:38.610-116, tem o aluguel fixado em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), possuindo 282,16 m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R\$ 42,53 (quarenta e dois reais e cinquenta e três 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 0010185, o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, conforme quadro abaixo:

Imóvel	Endereço	Área útil(m²)	Valor do aluguel	Valor do m2
Terra Fértil Imobiliária	Av. José Luis Adjunto, 118 – Capim Branco	117,84 m²	R\$ 4.000,00	R\$ 33,94/m²
Sr. Lindormar	Avenida Governador Valadares, nº 275 – Capim Branco (imóvel pretendido)	282,16 m²	R\$ 12.000,00	R\$ 42,53/m²
Pontual Imobiliária	Rua Nossa Senhora do Carmo, 167 - Centro	180,14 m²	R\$ 8.000,00	R\$ 44,41/m²
Sr. Geraldo Magalhães	Rua Virgílio Justiniano	117,45 m²	R\$ 4.500,00	R\$ 38,31/m²
Imobiliária Novo Lar	Rua Virgílio Justiniano	26,60 m²	R\$ 1.045,00	R\$ 39,29/m²

Desta forma, verifica-se que o imóvel que se pretende locar possui o valor por m² compatível com os demais imóveis comerciais avaliados, bem como apresenta características de localização e logística ideais para o funcionamento da Defensoria Pública na Comarca.

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.

Comissão Permanente de Licitação

Alexis Leandro de Freitas -

Henrique Castro Boaventura -

Regiane Salgueiro de Freitas -

NIKOLAS STEFANY MACEDO KATOPODIS
DEFENSOR PÚBLICO-GERAL EM EXERCÍCIO



Documento assinado eletronicamente por **HENRIQUE CASTRO BOAVENTURA, Diretor de Compras e Contratos**, em 19/07/2022, às 10:31, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **REGIANE SALGUEIRO DE FREITAS, Servidora**, em 19/07/2022, às 10:35, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ALEXIS LEANDRO DE FREITAS, Servidor**, em 19/07/2022, às 10:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **NIKOLAS STEFANY MACEDO KATOPODIS, Defensor Público-Geral em exercício**, em 19/07/2022, às 11:46, 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 **0019722** e o código CRC **A7CC7265**.

9990000001.000870/2022-89

0019722v7



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Rua dos Guajaráras, 1707 - Bairro Barro Preto - CEP 30180-099 - Belo Horizonte - MG - www.defensoria.mg.def.br

DESPACHO

À SUPERINTENDÊNCIA DE RECURSOS LOGÍSTICOS E INFRAESTRUTURA,

A Assessoria de Planejamento e Infraestrutura dá-se por ciente do parecer apresentado pela Assessoria Jurídica, solicitando o prosseguimento do processo de locação.

Belo Horizonte, 19 de julho de 2022.

GUILHERME ANDRADE CARNEIRO DECKERS
Defensor Público-Auxiliar da Defensoria Pública-Geral



Documento assinado eletronicamente por **GUILHERME ANDRADE CARNEIRO DECKERS**, **Defensor Público-Auxiliar**, em 19/07/2022, às 15:17, 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 **0019873** e o código CRC **5E98B973**.

9990000001.000870/2022-89

0019873v2