

DESPACHO

Ao Núcleo de Infraestrutura da DTSGI

A/C Thiago Negromonte Moura

Em atenção ao despacho SRLI N° 0100366, solicito a autuação do relatório do Imóvel 6, bem como a elaboração de relatório circunstanciado, com vistas ao prosseguimento da locação, nos termos da Resolução DPG N° 224/2020.

Caso haja proposta comercial emitida, nos padrões da DPMG, favor autuar neste processo.

Belo Horizonte, 04 de maio de 2023.

Robson Pinho da Matta
Diretor de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura



Documento assinado eletronicamente por **Robson Pinho da Matta**, **Diretor de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura**, em 04/05/2023, às 14:37, 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 **0100640** e o código CRC **612186D0**.

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO nº 01/2023

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

Após vistoria técnica para seleção de imóveis no município de Contagem, dois imóveis se adequaram aos critérios técnicos de escolha da Resolução DPMG nº 224/2020. Estes critérios abrangem: segurança, acessibilidade, dimensões e sua localização em relação ao fórum da Comarca.

CONSTATAÇÕES:

Apresentamos abaixo as constatações técnicas em relação a cada um dos imóveis:

Imóvel 01 - Avenida Jair Rodrigues Valle, nº401, 4º andar, Bairro Inconfidentes

(Relatório técnico nº 01/2022)

- Segurança:
- O imóvel possui portaria e câmeras de segurança com circuito interno de TV;
- Acessibilidade:
 - Possui acessibilidade (necessita alguns ajustes pontuais nos sanitários);
- Dimensões do imóvel:
 - Comporta todas as demandas da Comarca mas não permite futura ampliação;
- Localização:
 - Fica localizado a 7 km do Fórum de Contagem;
- Pontos positivos:
 - O proprietário se prontificou em realizar as estruturas solicitadas;
- Pontos negativos:
 - Distante do Fórum;
 - Imóvel compartilhado;
 - Necessita de grande estruturação.

Imóvel 02 - Avenida João César de Oliveira ,nº 3.430, Novo Eldorado

(Relatório técnico nº 02/2021)

- Segurança:
- Possui circuito interno de TV
- Acessibilidade:
 - Necessário adaptar três sanitários para PNE;
- Dimensões do imóvel:
 - Comporta todas as demandas da Comarca e permite futura ampliação;
- Localização:
 - Fica localizado a 4km do Fórum;
- Pontos Positivos:
 - A área do imóvel permite uma futura ampliação;
 - Próximo ao Fórum de Contagem;
- Pontos Negativos:
 - O imóvel possui apenas 1 elevador;
 - Necessita de uma grande estruturação.

Imóvel 03 – Praça Raimunda Rodrigues Magela, nº95, Inconfidentes

(Relatório técnico nº 06/2021)

- Segurança:
 - O imóvel possui circuito interno de TV e segurança física;
- Acessibilidade:
 - Será necessário construir dois sanitários acessíveis;
- Dimensões do imóvel:
 - Comporta todas as demandas da Comarca e permite futura ampliação;

- **Localização:**
 - Fica localizado a 7km do Fórum;
- **Pontos Positivos:**
 - A área do imóvel permite uma futura ampliação;
- **Pontos Negativos:**
 - Distante do Fórum;
 - Necessita de grande estruturação com prazo mínimo de 6 meses para execução.

Imóvel 04 – Avenida José Luiz, nº423, Centro, Contagem

(Relatório técnico nº 04/2022)

- **Segurança:**
 - Porta de enrolar de aço nas lojas do térreo;
- **Acessibilidade:**
 - Será necessário construir três sanitários acessíveis;
- **Dimensões do imóvel:**
 - Comporta todas as demandas da Comarca;
- **Localização:**
 - 2,8km do Fórum;
- **Pontos Positivos:**
 - Localização próxima ao Fórum;
- **Pontos Negativos:**
 - Necessita de grande estruturação com prazo mínimo de 4 meses para execução;
 - Não permite ampliação futura;

Imóvel 05 – Avenida João César de Oliveira , nº5757, Eldorado

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

(Relatório técnico nº 05/2022)

- **Segurança:**
 - Possui porta de aço de enrolar nas lojas do térreo;
- **Acessibilidade:**
 - Será necessário construir três sanitários acessíveis;
- **Dimensões do imóvel:**
 - Comporta todas as demandas da Comarca e permite uma grande expansão;
- **Localização:**
 - Fica localizado a 3,1km do Fórum;
- **Pontos Positivos:**
 - A área do imóvel permite futura ampliação;
 - Localização próxima ao Fórum;
 - Imóvel com acessibilidade;
 - Imóvel recém construído com boa infraestrutura e acabamento.
- **Pontos Negativos:**
 - Necessita de grande estruturação com prazo mínimo de 3 meses para execução;
 - Não possui ventilação e iluminação natural.

Imóvel 06 – Rua Reginaldo Souza Lima, nº 625, Centro

(Relatório técnico nº 06/2023)

- **Segurança:**

Possui muro na divisa com a rua e será construída uma portaria para controle de pedestres;

- **Acessibilidade:**

Será necessário adaptar todos os banheiros coletivos para portadores de necessidades especiais;

- **Dimensões do imóvel:**

- Comporta todas as demandas da Comarca e permite expansão;

- **Localização:**

- Fica localizado a 400 metros do Fórum;

- **Pontos Positivos:**

- A área do imóvel permite futura ampliação;
- Localização próxima ao Fórum;
- Imóvel com acessibilidade;
- Imóvel novo com ótima infraestrutura e acabamento;

- **Pontos Negativos:**

- Necessita de grande estruturação com prazo mínimo de 4 meses para execução;

CONCLUSÃO

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

Baseado no que se apresenta nas constatações técnicas relacionadas acima, pontuamos nossas considerações:

- O imóvel 1 não está mais disponível para locação. O imóvel fica afastado do novo Fórum (7km) , a área não permite expansão e necessita de uma grande estruturação ;
- Quanto ao imóvel 2 fica a 4km do Fórum e necessita de uma grande estruturação;
- O Imóvel 3 fica afastado do Fórum, á área do imóvel permite ampliação e necessita de uma grande estruturação;
- O imóvel 4 fica próximo ao Fórum, a área do imóvel não permite futura ampliação e necessita de uma grande estruturação;
- O imóvel 5 fica próximo ao Fórum, a área permite uma grande expansão, não possui ventilação e iluminação natural e necessita de uma grande estruturação, porém o locador não aceitou os termos tratados com a DPMG;
- O imóvel 6 fica próximo ao Fórum, a área permite uma grande expansão, e necessita de uma grande estruturação.

Concluindo, nossa sugestão técnica é pela escolha do imóvel 6 pela infraestrutura da edificação, proximidade ao novo Fórum de Contagem e a disponibilidade do proprietário em realizar as estruturas necessárias.

Sem mais para o momento.

Belo Horizonte, 28 de abril de 2023.



Thiago Negromonte de Moura
Arquiteto e Urbanista Matrícula 81.224-4
Superintendência de Recursos Logísticos

Análise comparativa de preços de mercado nº02/2023

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

LOCALIZAÇÃO: Rua Reginaldo Souza Lima, nº 625, Centro

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 Contagem.

EDIFICAÇÃO: Trata-se de uma loja comercial em um centro comercial.

- **Área total:** 2.112 m²

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 tabela, 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário, para o local e região, junto às imobiliárias e proprietários:

Fontes:

-Famso Imóveis	- tel. (31) 3051-0926
- Antônio	- tel. (31) 99531-2961
- Geraldo	- tel. (31) 99128-8496
- A1 Imoveis e Branco Imoveis	- tel. (31) 99981-9949

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado

Imóvel	Imobiliária/Proprietário	Endereço	Foto do imóvel	Descrição	Área (m²)	Valor	R\$/m2
01	Famso Imóveis	Avenida Jair Rodrigues Valle, nº401, 4º andar, Bairro Inconfidentes		Imóvel comercial	660 m²	R\$21.000,00	R\$ 31,82
02	Antônio	Avenida João César de Oliveira, nº 3.430, Novo Eldorado		Imóvel comercial	1.500 m²	R\$ 47.250,00	R\$31,50
03	Geraldo	Praça Raimunda Rodrigues Magela, nº95, Inconfidentes		Imóvel comercial	990 m²	R\$ 30.000,00	R\$30,30

04	A1 Imóveis e Branco Imóveis	Avenida José Luiz, nº423, Centro		Imóvel comercial	1.610 m²	R\$ 47.500,00	R\$29,50
05	A1 Imóveis e Branco Imóveis	Avenida João César de Oliveira, nº5757, Eldorado		Imóvel comercial	1.300 m²	R\$ 55.000,00	R\$42,31
06	A1 Imóveis e Branco Imóveis	Rua Reginaldo Souza Lima, nº645, Centro		Imóvel comercial	2.112 m²	R\$ 70.000,00	R\$33,14

Análise dos imóveis da Tabela 01:

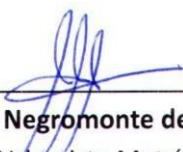
- Média Aritmética = $(R\$198,57/m^2) / 6 = \underline{R\$ 33,095/m^2}$
- Limite superior = $R\$ 33,095/m^2 \times 1,30 = R\$ 43,02/m^2$
- Limite inferior = $R\$ 33,095/m^2 \times 0,70 = R\$ 23,17/m^2$

Análise do imóvel escolhido:

- Área total do imóvel = 2.112 m²
- Valor proposto pelo locador = R\$ 70.000,00
- Valor comparativo da proposta = R\$ 33,14m²

CONCLUSÃO: Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$33,095 para esta região da cidade de Contagem, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$33,14m², temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado.

Belo Horizonte, 28 de abril de 2023.



Thiago Negromonte de Moura
Arquiteto e Urbanista Matrícula 81.224-4
Superintendência de Recursos Logísticos

PROPOSTA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL NA COMARCA DE CONTAGEM

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Av. Reginaldo Souza Lima, 625, Lugar Denominado “Bitacula” ou “40 Alqueires”, Contagem – MG – CEP: 32.040-105

LOCADOR(ES):	ROCHA FARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ/CPF:	03.063.355/0001-18
Nome do Representante Legal:	ERMELINDO DA ROCHA FARIA JUNIOR
Nº CPF do Representante Legal:	047.324.908-16
Nº RG do Representante Legal:	MG-1.659.294

Item	Descrição do Imóvel
01	Imóvel comercial com 2.049m ² de área construída, dividido em 04 pavimentos. A estrutura é de concreto pré-moldado e revestido externamente com esquadrias no estilo structural glazing. Internamente os pisos são de granito Branco Ceará Polido 90 x 90cm e as divisórias são mistas, parte em drywall, parte divisória “ piso-teto ” e parte divisória “ vidro + painel ”. O prédio conta com cabeamento estruturado e aparelhos existentes de ar-condicionado tipo cassete.
	Estruturação do Imóvel
02	Nesta proposta foi considerado o layout enviado em 27/02/2023, segue abaixo adaptações incluídas no valor da locação e que serão realizadas no imóvel: - Adaptação de todos os banheiros coletivos para cadeirantes conforme NBR 9050; - Instalação de ar-condicionado, modelo split, cassete ou piso-teto, em todas as salas que possuam estações de trabalho; - Instalação de divisórias em Eucatex, na cor cinza, ou divisórias de vidro, conforme projeto apresentado; - Instalação de tomadas elétricas e de rede conforme layout enviado em 27/02/2023; - Remanejamento nas divisórias existentes e abertura de vão na parede do andar térreo; - Instalação de duas rampas com guarda corpo e corrimão (na entrada do prédio e no acesso dos fundos).
	Documentação
03	- AVCB - HABITE SE

VALOR ESTIMADO DE GASTO COM ESTRUTURAÇÃO:	R\$ 900.000,00
VALOR DE BENFEITÓRIAS JÁ INSTALADAS NO IMÓVEL:	R\$ 1.100.000,00
VALOR TOTAL DO IPTU 2023 (NÃO INCLUSO NO VALOR DE LOCAÇÃO):	- A Vista: R\$ 23.976,28 - A Prazo: R\$ 27.245,77 (podendo ser parcelado em 10x)
VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO:	R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) mensais
DESCONTO NA LOCAÇÃO:	-1º ao 12º mês: será concedido um desconto no valor de R\$ 15.000,00 -13º ao 24º mês: será concedido um desconto no valor de R\$ 10.000,00 -25º ao 36º mês: será concedido um desconto no valor de R\$ 5.000,00
PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO (EM MESES):	120 (cento e vinte) meses
PRAZO PARA ENTREGA DA ESTRUTURAÇÃO E DOCUMENTOS FALTANTES (EM DIAS CORRIDOS):	Em até 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do contrato.
VALIDADE DA PROPOSTA (EM DIAS CORRIDOS):	30 (trinta) dias
DATA: 25 de abril de 2023 ASSINATURA:	

Favor desconsiderar a(as) proposta(s) enviada(s) anteriormente.

MANIFESTAÇÃO

**Assessoria da Defensoria Pública-Geral,
Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública-Geral**

Ciente da formalização deste procedimento via SEI.

A Subdefensoria Geral, bem como todos da Superintendência de logística vêm desde 2018 tentando localizar imóvel com acessibilidade, espaço e localização adequado para comportar a Unidade da Defensoria Pública em Contagem.

Não sei quantificar quantos imóveis foram vistoriados, tampouco quantos projetos para estruturação destes imóveis foram apresentados.

Pois bem, o imóvel 06 citado neste SEI demonstra-se adequado para atender as necessidades da Unidade em Contagem, especialmente devido a proximidade ao fórum de Contagem, bem como em relação ao espaço, além de ser imóvel único, não precisaria dividi-lo com nenhum outro locador.

Desta forma, opino para que continuem nas tratativas para locação do imóvel 06.

Atenciosamente.

Contagem, 05 de maio de 2023.

Carlos Frederico Rosignoli de Lima
Coordenador Regional



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Frederico Rosignoli de Lima**, **Coordenador Local**, em 05/05/2023, às 08:29, 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 **0100838** e o código CRC **F9C04EAA**.

PARECER

PROCESSO DE COMPRA N. 9990000001.002868/2023-25
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG CONTAGEM
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte/MG, 08 de maio de 2023.

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

Trata-se do processo n. **9990000001.002868/2023-25** referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação da unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de Contagem.

O processo aportou na Assessoria de Planejamento e Infraestrutura para emissão de parecer acerca da escolha do imóvel, nos termos do artigo 8º da Resolução n. 224/2020.

Conforme relatório circunstanciado (**ID n. 0100683**), foram vistoriados **06 (seis)** imóveis, sendo que a equipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura concluiu que o **imóvel n. 06** é o que melhor atende às necessidades de instalação e de localização da DPMG.

A Coordenação Local optou pelo **imóvel n. 06**, conforme manifestação de **ID n. 0100838**.

De acordo com a avaliação prévia de valor de mercado (**ID n. 0100684**), o preço de R\$ 70.000,00 (setenta mil) por mês, proposto pelo locador, está compatível com o valor de mercado da região.

Destaco que o locador realizará toda a estruturação necessária para a instalação da unidade da DPMG no imóvel, conforme proposta comercial de **ID n. 0100687**.

Pelo exposto, **ratifico** o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel n. 06** - relatório técnico n. **0100676**, 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 08/05/2023, às 15:01, 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 **0101870** e o código CRC **3EA51A92**.

9990000001.002868/2023-25

0101870v2

DECISÃO

PROCESSO DE COMPRA N. 9990000001.002868/2023-25
PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
UNIDADE DPMG CONTAGEM
SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Nos termos do artigo 8º da Resolução nº 224/2020 da Defensoria Pública-Geral, **acolho** o parecer da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura como razões de decidir e **determino** o prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do imóvel 06, objeto do relatório técnico de vistoria n. 0100676, pretendido para a instalação da unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de Contagem.

Belo Horizonte/MG, 08 de maio de 2023.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Andrade Carneiro Deckers**, **Defensor Público-Auxiliar**, em 08/05/2023, às 15:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, **Subdefensor Público-Geral**, em 08/05/2023, às 15:15, 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 **0101878** e o código CRC **FCB29E3F**.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Processo SEI nº: 9990000001.002868/2023-25

Parecer nº 056/2023.

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

Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.002868/2023-25 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Contagem/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.002868/2023-25**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado na Avenida Av. Reginaldo Souza Lima, 625, Lugar Denominado “Bitacula” ou “40 Alqueires”, Contagem – MG – CEP: 32.040-105.

1.2. O procedimento está instruído com os documentos constantes no SEI.

1.3. Verifica-se que o procedimento seguiu os trâmites determinado pela Resolução nº 224/2020 da Defensoria Pública-Geral, que trata da normatização interna para locação de imóveis – Dispensa de Licitação, conforme Decisão da Subdefensoria Pública-Geral da DPMG (0101878).



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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.

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:



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Processo Administrativo. Requisitos para a contratação direta de locação. “Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos – 11ª Ed. São Paulo: – Dialética, 2005, p. 250), em sua obra, leciona que a contratação direta do inciso X do artigo 24 da Lei 8666/93 depende de três requisitos: **a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço com os parâmetros de mercado.** Não pairam dúvidas de que o imóvel [em tela] é essencial para a Administração Pública satisfazer as suas necessidades. (...) A licitação, por mais imprescindível que seja, determinante que é da igualdade entre os participantes, não pode se sobrepor ao interesse público. E, como exposto, os pressupostos para a efetivação do aludido interesse restaram presentes [no caso em exame]. Quando a Administração precisa de um imóvel em localização especial, para uma destinação peculiar, mitigada deverá ser a competição entre os particulares. Exemplo claro de ponderação de interesses.” (Processo Administrativo n.º 688057. Rel. Conselheiro Simão Pedro Toledo. Sessão do dia 24/04/2007)

2.4. Portanto, em **primeiro lugar**, exige-se a demonstração de que o imóvel atende às finalidades precípuas da Administração Pública, de forma a comprovar que o seu perfil e as suas características principais sejam compatíveis com a finalidade das atividades administrativas que nele serão desempenhadas, bem como com a satisfação do interesse público. Portanto, a escolha do imóvel a ser locado pela Administração Pública condiciona-se às suas necessidades de instalação e localização.

2.5. 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 procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar (0100683).

2.7.1. O citado documento trouxe as justificativas para a escolha do imóvel, bem como trazem os pontos para a pretendida locação para a contratação por dispensa de licitação.

2.8. O Subdefensor Público-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (0102081).

2.9. A análise do imóvel e demais documentos foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (Parecer 0101870), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (Decisão 0101878).

2.9.1. Com o objetivo de atender ao requisito relativo ao preço, se verifica que a Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura procedeu a análise comparativa de preços de mercado (0100684).

2.9.2. Ainda com relação ao preço, verifica-se que o setor competente juntou a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira para acobertar a despesa relativa a presente contratação da locação (Declaração de disponibilidade orçamentária 0102081).

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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.11. Destaque-se que a locação só está sendo realizada pela Defensoria Pública pelo fato de o Estado de Minas Gerais não possuir imóvel disponível para essa finalidade no Município de Contagem/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0102515)).

2.12. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (0102527) 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.

2.13. Ressalte-se que o art. 26, *caput*, da Lei nº 8.666/93, estabelece que as dispensas de licitação, necessariamente justificadas, deverão ainda ser comunicadas, dentro de 03 (três) dias, à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 05 (cinco) dias, como condição para a eficácia dos atos. **Recomenda-se, portanto, que os prazos estabelecidos no citado dispositivo sejam devidamente observados.**

2.14. Especial atenção deve ser conferida à regularidade jurídica, fiscal e econômica dos contratados, nos termos da documentação exigida para habilitação, constantes genericamente dos artigos 27 a 33, da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993. Assim, com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos citados dispositivos, foram anexados os documentos do imóvel (Documentação do Imóvel (0104933) e da locadora (0104935)).

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Contagem (0104793), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

2.15.1. No **preâmbulo** está estabelecida a identificação dos contratantes, havendo, ainda, menção expressa à legislação aplicável à execução do contrato, Lei nº 8.245/91 e Lei nº 8.666/93 e ao procedimento de dispensa de licitação ao qual está vinculado.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

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

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

2.15.4. As **cláusulas quinta, sexta, sétima e oitava** dispuseram sobre reajuste, o pagamento e a dotação orçamentária, constando a data do efetivo pagamento e o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica, consoante as exigências dos incisos III e V, do citado art. 55, as obrigações das partes contratantes e as penalidades.

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 Contagem/MG.

2.15.6. As **cláusulas décima terceira, décima quarta, décima quinta, décima sexta e décima sétima**, determinam sobre a devolução do imóvel, da proteção e informação de dados – LGPD, obrigação de publicação do extrato do instrumento, a eleição de foro e as disposições gerais e finais, terminando o rol de cláusulas obrigatórias, cumprindo, assim, as exigências legais impostas pela Lei nº 8.666/93.

III – CONCLUSÃO

3.1. Do exposto, consoante as razões anteriormente expostas, opino, com fulcro no art. 24, X, da Lei nº 8.666/93, pela regularidade jurídica procedimento administrativo, por contratação direta, por Dispensa de licitação processo SEI nº **9990000001.002868/2023-25**, de imóvel na Comarca de Contagem/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (0102527) e da minuta de contrato apresentada (0104793).



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Este é o parecer.

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

DISPENSA DE LICITAÇÃO

ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1441003 000058/2023

Em que pese a licitação ser a regra, a lei nº. 8.666/93 prevê as hipóteses de dispensa e de inexigibilidade de licitação, arts. 24 e 25. Para Jessé Torres Pereira Júnior:

As hipóteses de dispensabilidade do art. 24 constituem rol taxativo, isto é, a Administração somente poderá dispensar-se de realizar a competição se ocorrer uma das situações previstas na lei federal. Lei estadual, municipal ou distrital, bem como assim regulamento interno da entidade vinculada não poderá criar hipótese de dispensabilidade. Mesmo na dispensa, há procedimento administrativo com a justificação do ato.

Leciona Marçal Justen Filho, em sua obra Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 15ª Edição, Dialética, pág. 334, que:

A dispensa de licitação verifica-se em situações em que, embora viável competição entre particulares, a licitação afigura-se objetivamente incompatível com os valores norteadores da atividade administrativa.

Na inteligência de Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em Contratação Direta sem Licitação, Ed. Brasília Jurídica, 5ª Edição, p. 289:

Para que a situação possa implicar dispensa de licitação, deve o fato concreto enquadrar-se no dispositivo legal, preenchendo todos os requisitos. Não é permitido qualquer exercício de criatividade ao administrador, encontrando-se as hipóteses de licitação dispensável previstas expressamente na lei, *numerus clausus*, no jargão jurídico, querendo significar que são aquelas hipóteses que o legislador expressamente indicou que comportam dispensa de licitação.

A lei é translúcida e não permite equivoco, 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 imóvel situado na Rua Reginaldo Souza Lima, nº625, Centro - Contagem/MG, CEP: 32.040-105, 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 de n. 0069886, a sugestão técnica pela escolha do imóvel 06, situado Rua Reginaldo Souza Lima, nº625, Centro - Contagem/MG, CEP: 32.040-105, em síntese, ao fundamento de que:

(...)

Imóvel 06: Rua Reginaldo Souza Lima, nº625, Centro

(Relatório técnico nº06/2023)

·Segurança:

Possui muro na divisa com a rua e será construída uma portaria para controle de pedestres;

·Acessibilidade:

Será necessário adaptar todos os banheiros coletivos para portadores de necessidades especiais;

·Dimensões do imóvel:

o Comporta todas as demandas da Comarca e permite expansão;

·Localização:

o Fica localizado a 400 metros do Fórum;

·Pontos positivos:

o A área do imóvel permite futura ampliação;

o Localização próxima ao Fórum;

o Imóvel com acessibilidade;

o Imóvel novo com ótima infraestrutura e acabamento;

·Pontos negativos:

o Necessita de grande estruturação com prazo mínimo de 4 meses para execução;

CONCLUSÃO

Baseado no que se apresenta nas constatações técnicas relacionadas acima, pontuamos nossas considerações:

- O imóvel 1 não está mais disponível para locação. O imóvel fica afastado do novo Fórum (7km) , a área não permite expansão e necessita de uma grande estruturação;
- Quanto ao imóvel 2 fica a 4km do Fórum e necessita de uma grande estruturação;
- O Imóvel 3 fica afastado do Fórum, a área do imóvel permite ampliação e necessita de uma grande estruturação;
- O imóvel 4 fica próximo ao Fórum, a área do imóvel não permite futura ampliação e necessita de uma grande estruturação;
- O imóvel 5 fica próximo ao Fórum, a área permite uma grande expansão, não possui ventilação e iluminação natural e necessita de uma grande estruturação, porém o locador não aceitou os termos tratados com a DPMG;
- O imóvel 6 fica próximo ao Fórum, a área permite uma grande expansão, e necessita de uma grande estruturação.

Concluindo, nossa sugestão técnica é pela escolha do imóvel 6 pela infraestrutura da edificação, proximidade ao novo Fórum de Contagem e a disponibilidade do proprietário em realizar as estruturas necessárias.

Assim, segue nos autos justificativa apresentada pelo Defensor Público Coordenador Regional da Comarca de Contagem/MG, Dr. Carlos Frederico Rosignoli de Lima, (doc. Sei n. 0100838), de onde extraímos:

Ciente da formalização deste procedimento via SEI.

A Subdefensoria Geral, bem como todos da Superintendência de logística vêm desde 2018 tentando localizar imóvel com acessibilidade, espaço e localização adequado para comportar a Unidade da Defensoria Pública em Contagem.

Não sei quantificar quantos imóveis foram vistoriados, tampouco quantos projetos para estruturação destes imóveis foram apresentados.

Pois bem, o imóvel 06 citado neste SEI demonstra-se adequado para atender as necessidades da Unidade em Contagem, especialmente devido a proximidade ao fórum de Contagem, bem como em relação ao espaço, além de ser imóvel único, não precisaria dividi-lo com nenhum outro locador.

Desta forma, opino para que continuem nas tratativas para locação do imóvel 06.

Atenciosamente.

Contagem, 05 de maio de 2023.

Carlos Frederico Rosignoli de Lima
Coordenador Regional

Neste mesmo sentido opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu Parecer de nº 0101870:

(...)

Conforme relatório circunstanciado (**ID n. 0100683**), foram vistoriados **06 (seis)** imóveis, sendo que a equipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura concluiu que o **imóvel n. 06** é o que melhor atende às necessidades de instalação e de localização da DPMG.

A Coordenação Local optou pelo **imóvel n. 06**, conforme manifestação de **ID n. 0100838**.

De acordo com a avaliação prévia de valor de mercado (**ID n. 0100684**), o preço de R\$ 70.000,00 (setenta mil) por mês, proposto pelo locador, está compatível com o valor de mercado da região.

Destaco que o locador realizará toda a estruturação necessária para a instalação da unidade da DPMG no imóvel, conforme proposta comercial de **ID n. 0100687**.

Pelo exposto, **ratifico** o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel n. 06** - relatório técnico **n. 0100676**, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças (SPGF) deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa.

Desta feita, a decisão do Subdefensor Público Geral de nº. 0101878, acolheu o parecer de nº. 0101870 da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Rua Reginaldo Souza Lima, nº625, Centro - Contagem/MG, CEP: 32.040-105.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado na Rua Reginaldo Souza Lima, nº625, Centro - Contagem/MG, CEP: 32.040-105, tem o aluguel fixado em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), possuindo 2.112m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R\$ 33,14 (trinta e três reais e quatorze centavos).

Verifica-se que o preço é compatível com o mercado, pois conforme relatório de “Relatório de Pesquisa de Preço” apresentado pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, nº. 0085912, 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
Famso Imóveis	Avenida Jair Rodrigues Valle, nº401, 4º andar, Bairro Inconfidentes	660m ²	R\$ 21.000,00	R\$ 31,82/m ²
Antônio	Avenida João César de Oliveira ,nº 3.430, Novo Eldorado	1.500m ²	R\$ 47.250,00	R\$ 31,50/m ²
Geraldo	Praça Raimunda Rodrigues Magela, nº95, Inconfidentes	990m ²	R\$ 30.000,00	R\$ 30,30/m ²
A1 Imóveis e Branco Imóveis	Avenida José Luiz, nº423, Centro	1.610m ²	R\$ 47.500,00	R\$ 29,50/m ²
A1 Imóveis e Branco Imóveis	Avenida João César de Oliveira , nº5757, Eldorado	1.300m ²	R\$ 55.000,00	R\$ 42,31/m ²
A1 Imóveis e Branco Imóveis	Rua Reginaldo Souza Lima, nº625, Centro	2.112m ²	R\$ 70.000,00	R\$ 33,14/m ²

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 33,09/m² para imóveis comerciais nessa região da cidade de Iturama, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 33,14/m², temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado ficando entre os limites superior e inferior, da

metodologia de cálculo aplicada.

Destaca-se ainda, que o locador ofertou um desconto no valor das mensalidades dos 03 (três) primeiros anos de locação, sendo este no montante de R\$15.000,00 (quinze mil reais) por mês para o primeiro ano, R\$10.000,00 (dez mil reais) por mês para o segundo e R\$5.000,00 (cinco) mil reais por mês para o terceiro ano de locação.

CONCLUSÃO

Destarte, considerando que a contratação está conforme o interesse público e que os requisitos legais aplicáveis ao presente procedimento foram observados, está dispensada a licitação, nos termos do art. 24, X da Lei 8.666/93.

Belo Horizonte, de de 2023.

Comissão Permanente de Licitação

Bárbara de Araújo Meireles –

Henrique Castro Boaventura –

Regiane Salgueiro de Freitas –

RATIFICAÇÃO EM __/__/__

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS DEFENSORA PÚBLICA GERAL



Documento assinado eletronicamente por **Bárbara de Araújo Meireles**, Servidora, em 24/05/2023, às 16:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Regiane Salgueiro de Freitas**, Servidora, em 24/05/2023, às 16:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Castro Boaventura**, Diretor de Compras e Contratos, em 24/05/2023, às 17:06, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessora, em 24/05/2023, às 17:15, 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 24/05/2023, às 17:34, 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 **0107733** e o código CRC **EA69E8F9**.



352.007-9, MAURICIO ALVES EVANGELISTA, Agente da Defensoria Pública, Classe I, Padrão A, a partir 16 de MAIO de 2023.

EDITAIS E AVISOS

DIRETORIA DE COMPRAS E CONTRATOS

EXTRATO DE CONTRATO

Partes: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e a DEMACOL CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA. OBJETO: Contrato nº 9386134/2023 de locação do imóvel residencial situado na Rua Kennedy dos Santos, nº 44, Jardim Bela Vista, Lavras/MG, CEP: 37205-210, para funcionamento da DPMG na Comarca. Vigência: 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da publicação do extrato do contrato no Diário Oficial Eletrônico da DPMG. VALOR MENSAL: R\$ 8.000,00 (oito mil reais). VALOR TOTAL: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais). DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1, conforme Lei orçamentária: nº 24.272/2023, e as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias, fixadas nos respectivos orçamentos e suas alterações. SIGNATÁRIOS: Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral, pela Locatária e Eduardo Luis Marani, pela Locadora. Belo Horizonte, 24 de maio de 2023.

RATIFICAÇÃO DO ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO

Ratifico o Ato de Dispensa de Licitação, no uso da competência delegada pelo Decreto Estadual nº. 43.817 de 16 de junho de 2004, nos termos do Parecer Jurídico constante no Processo e no Ato de Dispensa de Licitação nº. 1441003.000058/2023, com fulcro no art. 24, X da Lei 8.666/93, objetivando a locação de imóvel, situado na Avenida Reginaldo Souza Lima, nº 625 – Centro, Contagem/MG, CEP: 32040-105, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. Valor mensal: R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais). Vigência: 120 (cento e vinte) meses, a partir da publicação do extrato do contrato. Dotação Orçamentária: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 da Lei Orçamentária 24.272/2023 e, as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias, fixadas nos respectivos orçamentos. Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral. Belo Horizonte, 24 de maio de 2023.

CONTRATO

CONTRATO Nº 9388193/2023

**CONTRATO DE
LOCAÇÃO DE
IMÓVEL,
DESTINADO À
INSTALAÇÃO DA
DEFENSORIA
PÚBLICA DO
ESTADO DE MINAS
GERAIS NA
COMARCA DE
CONTAGEM/MG,
CELEBRADO ENTRE
A DEFENSORIA
PÚBLICA DO
ESTADO DE MINAS
GERAIS E ROCHA
FARIA
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**, com sede em Belo Horizonte/MG, situada na Rua dos Guajajaras, nº 1.707, Bairro Barro Preto, CEP 30.180-099, inscrita no CNPJ sob o nº 05.599.094/0001-80, neste ato representada por sua DEFENSORA PÚBLICA-GERAL, **RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS**, Madep nº 0472, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA** e, de outro, a empresa **ROCHA FARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede em sede em Contagem - MG, à Av. Olímpio Garcia, nº 430, sala 209, bairro Cidade Jardim Eldorado, CEP 32.315-040, com registro na JUCEMG sob NIRE 31207197895 e CNPJ nº 03.063.355/0001-18, neste ato representado pelo seu sócio **ERMELINDO DA ROCHA FARIA**, doravante denominado **LOCADOR**, tendo em vista a **Dispensa de Licitação nº 1441003.000058/2023**, resolvem celebrar o presente contrato de locação de imóvel, com fulcro no artigo 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, que se regerá pelas Leis Federais nº. 8.245/91 e nº. 8.666/93 e suas alterações, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente Contrato, a locação do imóvel comercial situado na Av. Reginaldo de Souza Lima, nº 625 - Centro, Contagem/MG, CEP 32.040-105, cujas condições e características constarão do Laudo de Vistoria (Anexo I) a que se refere o item 7.2.6 do presente Instrumento Contratual.

1.1.1. O imóvel ora locado destina-se à utilização pela LOCATÁRIA para acomodação de sede da

1.2. Trata-se de prédio comercial em bom estado com área construída útil total de 2.112 m², com 4 andares, com 528m² de área construída em cada andar. Possui dois sanitários coletivos e uma copa por andar. O estacionamento, que é descoberto, comporta aproximadamente 22 vagas livres.

1.3. O laudo citado no caput desta Cláusula só passará a ter validade e integrar o presente Contrato após ser expressamente aprovado pelas partes.

1.4. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, sob matrícula de número 95.061, livro nº 02 datado de 17/06/2003.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

2.1. O valor global estimado do presente Contrato é de **R\$ 8.040.000,00** (oito milhões e quarenta mil reais), com valor mensal de locação do imóvel de **R\$ 70.000,00** (setenta mil reais).

2.2. O **LOCADOR** concede um desconto no valor **R\$ 15.000,00 (quinze mil reais)** do 1º ao 12º mês de pagamento do aluguel, contados após o adimplemento do período de carência disposto no cláusula 4.1;

2.3. O **LOCADOR** concede um desconto no valor **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)** do 13º ao 24º mês de pagamento do aluguel, contados após o adimplemento do período de carência disposto no cláusula 4.1;

2.4. O **LOCADOR** concede um desconto no valor **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)** do 25º ao 36º mês de pagamento do aluguel, contados após o adimplemento do período de carência disposto no cláusula 4.1;

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1. O Contrato terá vigência de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da publicação do extrato do Contrato no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, mediante Termo Aditivo, nos termos do art.57, II, da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA QUARTA - DO PERÍODO DE CARÊNCIA

4.1. O presente Contrato terá um período de carência de 120 (cento e vinte dias) dias corridos para estruturação do imóvel, iniciado na data da sua assinatura, para que o LOCADOR, sem qualquer custo para a LOCATÁRIA, providencie toda a estruturação do imóvel de acordo com as obrigações assumidas na Proposta Comercial (Anexo II), bem como segundo o layout elaborado pela LOCATÁRIA e integrante da Proposta Comercial referida.

4.1.1. O período de carência somente poderá ser prorrogado em situações excepcionais, devidamente justificadas, e com a anuência expressa da LOCATÁRIA, bem como em caso fortuito e/ou força maior e atrasos decorrentes de órgãos públicos (Prefeitura de Contagem, Corpo de Bombeiros).

4.1.2. Durante o período de carência, não será devido ao LOCADOR o valor mensal de locação determinado na Cláusula Segunda.

4.1.3. Concluída a estruturação do imóvel de acordo com a Proposta Comercial (Anexo II) e com o layout, o que será objeto de avaliação por parte da LOCATÁRIA, será emitido laudo de vistoria inicial (Anexo I), que deverá ser assinado por ambas as partes, passando a LOCATÁRIA a responder pelo pagamento do valor mensal de locação determinado na Cláusula Segunda.

4.2. Na hipótese de o LOCADOR não cumprir as obrigações especificadas na Proposta Comercial (Anexo II) até o encerramento do período de carência, ou se a estruturação do imóvel não for justificadamente aprovada na vistoria inicial, a LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Contrato, sem qualquer ônus.

4.2.1. A cláusula 4.2 não será aplicada na hipótese da ocorrência de casos fortuitos e/ou força maior, bem como atrasos decorrentes de órgãos públicos, especialmente Prefeitura de Contagem e Corpo de Bombeiros.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE

5.1. O valor do aluguel será reajustado anualmente com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);

5.1.1. Na falta deste índice, o reajuste do aluguel terá por base o indexador que venha a substituí-lo;

5.2. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, alterando a legislação, o critério de reajuste do aluguel será revisto pelas partes;

5.3. O reajuste do valor do aluguel ocorrerá por apostilamento, independentemente de aviso, interpelação, ou formalização de Termo Aditivo passando a vigorar no primeiro dia útil subsequente a cada período de 12 (doze) meses completado.

5.4. A data base para aplicação do reajuste da locação será aquela da assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA - DO PAGAMENTO E DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

6.1. O pagamento será efetuado através do Sistema Integrado de Administração Financeira - SIAFI/MG, a crédito do beneficiário, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, contados do dia 1º (primeiro) de cada mês.

6.1.1. O pagamento do **mês de dezembro** de cada ano será efetuado Sistema Integrado de Administração Financeira - SIAFI/MG, a crédito do beneficiário, **até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente**.

6.2. O crédito deverá ser feito mediante depósito na conta bancária de titularidade do LOCADOR, Banco nº 341 Agência 0634, Conta 55846-4.

6.3. As despesas decorrentes deste Contrato correrão por conta da dotação orçamentária nº. 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1 do orçamento em vigor, Lei nº. 24.272/2023, e as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias que forem fixadas nos respectivos orçamentos.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES

Constituem obrigações das partes:

7.1. DA LOCATÁRIA:

7.1.1. Não sublocar ou emprestar, no todo ou parte, o imóvel locado, nem transferir ou cedê-lo, sem prévio e expresso consentimento do LOCADOR, sendo facultado, no entanto, a utilização do imóvel por outras unidades ou serviços a ela subordinados;

7.1.2. Pagar os aluguéis no prazo estipulado e arcar com as despesas diretamente ligadas à manutenção do imóvel e ainda as despesas de energia elétrica, gás, água/esgoto sanitário, telecomunicações, todas as multas pecuniárias decorrentes do não pagamento ou atraso das quantias mencionadas neste, bem como os tributos e despesas feitas em órgãos públicos, ressalvando-se quanto à contribuição de melhoria;

7.1.3. Levar imediatamente ao conhecimento da LOCADORA o surgimento de qualquer dano ou defeito no imóvel, cuja reparação seja de responsabilidade deste, bem como eventuais turbações de terceiros;

7.1.4. Responsabilizar-se pelo pagamento do valor mensal do condomínio se houver;

7.1.5. Permitir à LOCADORA realizar vistorias no imóvel em dia e hora a serem acordados a fim de que este possa averiguar o funcionamento de todas as instalações, acessórios e equipamentos de segurança.

7.1.6. Realizar as benfeitorias necessárias independentemente de autorização da LOCADORA, devendo, no entanto, as benfeitorias úteis e voluptuárias serem previamente autorizadas por ele;

7.1.6.1. As benfeitorias úteis e voluptuárias não serão indenizadas, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA ao final da locação desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel;

7.1.6.2. Não constituem benfeitorias as obras e serviços cuja necessidade decorra do uso regular das instalações, como desentupimento de canalizações hidráulicas, lubrificação de partes móveis (janelas e portas) e substituição de equipamentos desgastados pelo uso;

7.1.7. Solicitar a religação de energia elétrica, bem como de água/esgoto sanitário em sua própria titularidade, devendo atender todos os requisitos exigidos pela concessionária competente;

7.1.8. Apresentar o recibo de quitação final do consumo de água e energia elétrica, sendo necessária a designação de vistoria prévia com a LOCADORA e a assinatura de termo de entrega de chaves, o qual implicará a quitação integral das obrigações ora assumidas;

7.1.9. Não alterar a destinação da locação sem anuência prévia e por escrito da LOCADORA;

7.1.10. Responsabilizar-se pelo pagamento integral do IPTU.

7.1.11. Responsabilizar-se e custear as despesas de manutenção do imóvel, inclusive, mas sem se limitar a instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias, calhas, rufos, equipamentos nele instalados, equipamentos constantes do projeto de prevenção e combate a pânico e incêndio, executando o plano de manutenção constante do anexo III.

7.1.12. Responsabilizar e custear a renovação do AVCB do imóvel.

7.2. DO LOCADOR:

7.2.1. Cumprir integralmente a Proposta Comercial apresentada para os fins da presente locação (Anexo II);

7.2.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

7.2.3. Pagar as despesas extraordinárias, assim entendidas todos os encargos referentes a obras que interessem à estrutura integral do prédio, bem como os necessários para repor suas condições de uso;

7.2.4. Resguardar o LOCATÁRIO dos embaraços e turbações de terceiros que tenham ou pretendam ter direito sobre o imóvel locado;

7.2.5. Responder pelos vícios ou defeitos do imóvel anteriores a presente locação;

7.2.6. Emitir laudo de vistoria inicial, no momento da entrega das chaves do imóvel, que será parte integrante do presente Contrato, sendo assinado pelos contratantes e pela autoridade pública que receber as chaves.

7.2.7. Proceder ao cadastramento no site www.compras.mg.gov.br;

7.2.8. Indicar um preposto que ficará responsável por fornecer à LOCATÁRIA todo o suporte que se fizer necessário em relação ao funcionamento e manutenção do imóvel, suas instalações e equipamentos, incluindo obras, serviços e outras intervenções, sejam de responsabilidade do LOCADOR ou da LOCATÁRIA.

7.2.9. Comunicar à Defensoria Pública sobre todas as intercorrências e fatos advindos do contrato por e-mail eletrônico, que deverá ser encaminhado para o seguinte sítio eletrônico: logistica@defensoria.mg.def.br.

7.2.10. Manter, durante toda a execução deste Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo, nos termos do Inciso XIII do artigo 55 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES

8.1. Pelo descumprimento total ou parcial do presente Contrato será aplicado ao LOCADOR, no que couberem, as sanções administrativas previstas nos arts. 81 a 88 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA NONA - DAS ALTERAÇÕES

9.1. O presente Contrato poderá ser alterado, no que couber, nos casos previstos no art. 65 da Lei Federal nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

10.1. Este Contrato poderá ser rescindido, no que couber, nos casos previstos nos arts. 77, 78 e 79 da Lei Federal nº 8.666/93, desde que aplicado os respectivos dispositivos legais.

10.2. Na hipótese de a rescisão ser procedida por culpa do LOCADOR, fica o LOCATÁRIO autorizado a reter os créditos a que tem direito, até o limite do valor dos prejuízos comprovados.

10.3. A rescisão do Contrato também poderá ser amigável, por acordo entre as partes, hipótese em que serão devidos ao LOCADOR apenas os créditos gerados até o momento da rescisão.

10.4. A LOCATÁRIA poderá, por ato unilateral, rescindir o presente Contrato, a qualquer tempo, ficando assim dispensado de multa ou qualquer cláusula penal, se a devolução do imóvel decorrer de instalação em localidade diversa a bem do serviço público. Neste caso, deverá notificar por escrito aos LOCADOR, com prazo mínimo de 30 (trinta dias) de antecedência.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. A presente contratação vigorará em caso de alienação do imóvel a terceiros, comprometendo-se o LOCADOR a dar ciência ao adquirente e a obrigá-lo a respeitar a presente locação, permanecendo a mesma em vigor e obrigando-se, ainda, por esta contratação os sucessores das partes contratantes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1. A fiscalização da execução do Contrato será exercida pelo Coordenador Local da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais da Comarca de Contagem/MG, a quem competirá zelar pela perfeita exação do pactuado.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

13.1. A LOCATÁRIA, finda a locação, deverá restituir o imóvel no estado em que o recebeu do LOCADOR, excetuadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal.

13.2. Quando da devolução do imóvel, a LOCATÁRIA poderá optar por ressarcir em espécie, ao LOCADOR, o valor correspondente às despesas com a restituição do imóvel no estado em que o recebeu, em conformidade com o laudo de vistoria inicial (Anexo I).

13.2.1. A Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais emitirá o laudo de vistoria final e providenciará, para fins de ressarcimento em espécie, 03 (três) orçamentos, preferencialmente do local de situação do imóvel ora locado, sendo que o valor constante do menor orçamento será o ressarcido pela LOCATÁRIA ou poderá utilizar como base a planilha de custos da tabela SEINFRA, com desoneração, que é a planilha referencial de preços para obras e serviços de engenharia do Estado de Minas Gerais, bem como outra que vier a substituí-la.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA PROTEÇÃO E INFORMAÇÃO DE DADOS - LGPD

14.1. As PARTES obrigam-se ao dever de proteção, confidencialidade e sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenham acesso, inclusive em razão do fornecimento ou da operação dos programas/sistemas, nos termos da Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, determinação de órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, durante o cumprimento do objeto descrito no presente instrumento contratual.

14.2. As PARTES deverão fornecer e solicitar umas às outras apenas os dados estritamente necessários ao cumprimento do presente termo devendo ser realizado o tratamento adequado das informações a que tiver acesso.

14.3. Os dados pessoais aos quais as PARTES tiverem acesso em razão da execução do presente termo não poderão ser revelados ou compartilhados com terceiros, seja mediante a distribuição de cópias, resumos, compilações, extratos, análises, estudos, encaminhamentos ou outros meios que reflitam as referidas informações, ressalvados os casos em que houver prévia autorização por escrito da DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS.

14.4. As PARTES ficam obrigadas a manter preposto para comunicação para os assuntos pertinentes a Lei 13.709/2018 suas alterações e regulamentações posteriores.

14.5. As PARTES devem implementar e manter medidas técnicas/administrativas suficientes para garantir a segurança, a proteção, a confidencialidade, o sigilo de toda informação, dados pessoais e/ou base de dados a que tenham acesso, evitando os acessos não autorizados, acidentes, vazamento acidentais ou ilícitos que causem destruição, perdas, alterações, comunicação ou qualquer outra forma de tratamento não autorizado.

14.6. As PARTES deverão manter sigilo sobre os dados pessoais de empregados, colaboradores,

servidores ou qualquer pessoa física aos quais eventualmente tenham acesso, respeitando todos os protocolos exigidos pela

Lei Federal nº 13.709/2018, bem como legislação complementar e orientações emitidas pelas ANPD (Autoridade Nacional de Proteção de Dados).

14.7. As PARTES devem assegurar que todos os seus servidores, empregados, colaboradores, consultores, e/ou prestadores de serviços que, no exercício das suas atividades tenham acesso e/ou conhecimento da informação e/ou dos dados pessoais, respeitem o dever de proteção, confidencialidade e sigilo, alertando-os sobre as responsabilidades decorrentes do descumprimento de tal dever.

14.8. As PARTES cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos titulares previstos na LGPD e demais normas de proteção de dados, bem como no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público e Órgãos de controle administrativo, naquilo que couber.

14.9. As PARTES notificarão formalmente umas às outras, e imediatamente, a respeito de qualquer ocorrência relativa a eventual descumprimento das disposições relativas à proteção de dados pessoais que tenham relação com o objeto do presente contrato, promovendo todas as ações necessárias à solução dos problemas que venham ser causados por seus empregados e/ou colaboradores.

14.10. Considera-se ocorrência qualquer incidente que implique em violação ou risco de violação de dados pessoais, relativo a acesso, coleta, armazenamento, tratamento, compartilhamento e eliminação de dados, que possa gerar eventuais prejuízos aos titulares e/ou questionamento das autoridades competente.

14.11. Eventuais responsabilidades das PARTES serão apuradas conforme estabelecido neste contrato e também de acordo com o que dispõe a legislação aplicável, observado o contraditório e a ampla defesa.

14.12. Em caso de ocorrência de prejuízo aos titulares de dados e/ou às PARTES decorrentes da não observância nas normas constantes neste termo, a PARTE que der causa ao prejuízo se obriga a indenizar a outra pelos danos sofridos, sejam eles de natureza patrimonial ou extrapatrimonial, sem prejuízo das sanções penais cabíveis, respeitando o contraditório e ampla defesa.

14.13. O dever de sigilo e confidencialidade, e as demais obrigações descritas na presente cláusula, permanecerão em mesmo vigor após a extinção das relações entre as PARTES.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA PUBLICAÇÃO E DO REGISTRO

15.1. O LOCATÁRIO providenciará a publicação deste contrato no Diário Oficial Eletrônico da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais, nos termos do parágrafo único do art. 61 da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

16.1. Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios, em decorrência deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

17.1. A tolerância com qualquer atraso ou inadimplência por parte do LOCADOR não importará, de forma alguma, em alteração contratual.

17.2. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste Contrato.

E por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e para o mesmo efeito, tudo na presença de 02 (duas) testemunhas que também assinam.

Belo Horizonte, de de 2023.

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
LOCATÁRIA

ERMELINDO DA ROCHA FARIA
ROCHA FARIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
LOCADOR



Documento assinado eletronicamente por **Ermelindo da Rocha Faria**, **Usuário Externo**, em 26/05/2023, às 13:32, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, **Assessora**, em 26/05/2023, às 14:50, 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 26/05/2023, às 15:21, 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 **0108356** e o código CRC **7C37735A**.



DPMG
DEFENSORIA PÚBLICA DE MINAS GERAIS

DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO DA DEFENSORIA PÚBLICA DE MINAS GERAIS

Minas Gerais. Objeto: A presente licitação tem por objeto a aquisição de materiais para escritório e pano de prato, conforme especificações, exigências e quantidades estabelecidas no Anexo I deste edital. Sessão do Pregão: 16/06/2023 às 10h00min no site www.compras.mg.gov.br. Envio das Propostas Comerciais: INÍCIO dia 01/06/2023 às 14h30min e TÉRMINO dia 16/06/2023, às 09h30min. Edital disponível no mesmo site. Pregoeira: Bárbara de Araújo Meireles. Belo Horizonte, 31 de maio de 2023.

EXTRATO DE CONTRATO

RETIFICAÇÃO DA PUBLICAÇÃO REFERENTE AO CONTRATO Nº 9388193/2023. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel comercial situado na Av. Reginaldo de Souza Lima, nº 625 – Centro, Contagem/MG, CEP 32.040-105, para funcionamento da DPMG na Comarca. Publicação no Diário Oficial Eletrônico da DPMG, em 27 de maio de 2023, página 12. Onde se lê: "... locação do imóvel residencial", leia-se "... locação do imóvel comercial". Belo Horizonte, 31 de maio de 2023.