

SOLICITAÇÃO

EXMA SRA.
DRA. RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS,
DD. DEFENSORA PÚBLICA-GERAL,
BELO HORIZONTE - MG

Sirvo-me do presente para solicitar a V. Exa. se digne de determinar que se dê início ao processo de renovação do contrato de locação da sede de Matias Barbosa, sendo que serão importantes realizar mudanças/reformas, que já foram devidamente informadas ao setor próprio por mim, através de e-mail, razão pela qual requeiro seja o procedimento aberto pelo setor correspondente seja integralmente encartado ao presente processo SEI.

At.te.

Matias Barbosa, 18 de outubro de 2023.

Lísia Cordeiro de Aquino Junqueira
Coordenadora Local



Documento assinado eletronicamente por **Lísia Cordeiro de Aquino Junqueira**, Defensora Pública, em 18/10/2023, às 15:50, 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 **0164099** e o código CRC **322869DD**.

AVALIAÇÃO PRÉVIA DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A DPMG EM MATIAS BARBOSA - MG.

LOCALIZAÇÃO:

OBJETIVO: Tem o presente, a finalidade de se fazer uma avaliação prévia dos valores de mercado para locação da nova Sede da Defensoria Pública na cidade de Matias Barbosa.

METODOLOGIA: Obedecerá a diretrizes gerais e recomendação da NBR-14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Para a avaliação do valor de locação, adotou-se o "Método Comparativo", através da comparação de dados obtidos de fontes de informações coletados no mercado imobiliário.

1 - ELEMENTOS DE ANÁLISE: Nas planilhas 01 organizamos os valores obtidos pelas pesquisas de mercado imobiliário na região, junto à proprietários e corretores.

Fontes:

Leal Imóveis: (32) 3273-2050

Plínio Santiago - OLX Site

R&I Imóveis - (32) 99144-4517

Miguel Ângelo Abrahão Pigozzo - (32) 99962-1775

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados entre 01/11/2023 e 22/11/2023)

Código	Fonte	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Área(m²)	Valor	R\$/m²
SA0001-AL44	Leal Imóveis	Rua Lúcio Bitencourt, 12 - Bairro Monte Alegre	1.000 m	Sala Comercial	164,00	R\$ 3.000,00	18,29
LO0024-AL44	Leal Imóveis	Rua Cardoso Saraiva, 158 - Centro	850 m	Loja	392,00	R\$5.000,00	12,76
LO0014-AL44	Leal Imóveis	Rua Marechal Deodoro, s/nº - Centro	750 m	Loja	100,00	R\$ 2.200,00	22,00
1239436180	Plínio Santiago (Proprietário)	Av. Cardoso Saraiva, 374 - Centro	1.000 m	Casa Comercial	150,00	R\$ 2.800	18,67
Imóvel 01	Miguel Ângelo (Proprietário)	Rua Getúlio Vargas, 750 - Centro	75 m	Lojas	188,46	R\$ 3.300,00	17,50

Análise dos imóveis da Tabela 01:

- Foi observado que o valor dos imóveis até 1.000 m de distância do fórum tem um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:

- Média Aritmética = R\$ 89,22m² /5 = **R\$ 17,84/m²**

- Limite superior = R\$ 17,84/m² x 1,30 = R\$ 23,20/m²

- Limite inferior = R\$ 17,84/m² x 0,70 = R\$ 12,49/m²

CONCLUSÃO

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 17,84, para imóveis comerciais, para esta região da cidade de Matias Barbosa, e que o valor proposto para locação do imóvel 01 é de R\$ 17,50/m², temos que, para fins de justificativa de preço, este é compatível com o valor de mercado ficando próximo do valor médio da metodologia de cálculo aplicada.

Belo Horizonte, 30 de novembro de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Cesar Brogna, Arquiteto**, em 01/12/2023, às 10:34, 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 **0175151** e o código CRC **C49A12AF**.

9990000001.007885/2023-59

0175151v20

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO

Relatório técnico de suporte à tomada de decisão na escolha de novo imóvel a ser locado na cidade de Matias Barbosa, pela DPMG

Após vistoria técnica para seleção de imóveis no município de **Matias Barbosa**, consolidamos as informações relatadas, até então, com vistas à subsidiar a decisão da Autoridade Competente, em consonância com a Resolução DPG Nº 224/2020 e seus critérios estabelecidos, quais sejam: Segurança, Acessibilidade, Dimensões e sua localização em relação ao fórum.

CONSTATAÇÕES:

Apresentamos abaixo as constatações técnicas em relação ao imóvel escolhido:

Imóvel 01 - Rua Getúlio Vargas, 750 - Lojas 1 e 2 - Centro

· Segurança:

- O imóvel conta com grades na fachada frontal, mas não conta com grades nos fundos;

· Acessibilidade:

- O imóvel tem o térreo todo adaptado;

· Dimensões do imóvel:

- O imóvel atende as demandas da DPMG atuais na Comarca;

· Localização:

- Fica localizado à 80 m do fórum local;

· Pontos positivos:

- O imóvel fica ao lado do fórum da comarca de Matias Barbosa;
- O imóvel possui duas vagas de estacionamento;
- O imóvel fica na área pouco movimentada da cidade, com acesso facilitado para os assistidos;
- O imóvel conta com duas vagas de estacionamento;

- O imóvel ficou dentro do valor de mercado para o local, observado que no valor está incluso IPTU; e
- O proprietário está disposto a fazer todas as adequações solicitadas pela DPMG exceto divisórias e pontos de redes.

· Pontos negativos:

- O imóvel não possui acessibilidade no mezanino, porém permite atendimento no térreo.

CONCLUSÃO

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

- Após pesquisa de mercado, não encontramos novas opções de imóveis que atendem a resolução DPG N° 224/2020, ficam ainda como única opção o **imóvel 01** que é o atual;
- As reformas propostas vão melhorar questões de circulação interna e melhoria na conservação do **imóvel 01**;
- O **imóvel 01**, ficou com valor de locação dentro da média de valor de mercado, porém cabe a informação da dificuldade de se encontrar imóveis com condições de receber a DPMG no entorno do Fórum, visto que o local é estritamente residencial.
- A adequação do **imóvel 01**, implicará em novo contrato de locação, uma vez que ele é uma melhoria solicitada ao proprietário do imóvel. Em termos de custo benefício, a DPMG não teria um custo com estruturação e mudança de endereço, ganhando mais visibilidade, apesar dos transtornos durante a obra de adaptação.

Por todo o exposto, com base em critérios exclusivamente técnicos, opinamos pela escolha dos **IMÓVEL 01**.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Belo Horizonte, 30 de Novembro de 2023.

Rodrigo Cesar Brogna
Arquiteto

Matrícula / MASP 568355



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo Cesar Brogna, Arquiteto**, em 01/12/2023, às 09:11, 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 **0175152** e o código CRC **F969ABD4**.

PARECER

PROCESSO DE LOCAÇÃO / MUDANÇA DE IMÓVEL E CESSÃO DE USO
AUTOS PROCESSO SEI N. 9990000001.007885/2023-59
UNIDADE DPMG MATIAS BARBOSA
ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2023.

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

Trata-se do processo SEI n. **9990000001.007885/2023-59** referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de **Matias Barbosa**.

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

Conforme relatório técnico circunstanciado n. 0175152, a equipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura (SRLI) **não teve êxito** em prospectar imóveis que atendessem aos requisitos fixados pela normativa interna da DPMG.

Assim, com base em critérios exclusivamente técnicos, concluiu-se que **imóvel n. 01** (0175149), atualmente ocupado pela instituição, **continua a ser o que melhor atende às necessidades** de instalação e de localização da DPMG, segundo relatório técnico circunstanciado n. 0175152.

De acordo com a avaliação prévia de valor de mercado (0175151), o preço de R\$ 3.300,00 (três mil e trezentos reais) por mês, proposto pelo locador é **compatível** com a média de mercado da região.

A Coordenação Local, instada a se manifestar, optou, também, pela permanência no **imóvel n. 01**, desde que feitas as reformas e adaptações propostas nestes autos, conforme ID n. 0186006.

Registro que o locador realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de n. 0181370, **reformando o imóvel**, destacando-se as adaptações necessárias à conformidade do imóvel às recomendações da Norma 9050 da ABNT (regras relativas à acessibilidade).

Destaco que, como oportunamente apontado no relatório técnico circunstanciado n. 0175152, a

reforma a ser executada no imóvel, por alterar o objeto do contrato, repercutirá na celebração de **novo contrato**, o que justifica a adoção, neste processo administrativo, do fluxo estabelecido pela Resolução DPG n. 224/2020:

*“A adequação do **imóvel 01**, implicará em novo contrato de locação, uma vez que ele é uma melhoria solicitada ao proprietário do imóvel. Em termos de custo benefício, a DPMG não teria um custo com estruturação e mudança de endereço, ganhando mais visibilidade, apesar dos transtornos durante a obra de adaptação.”*

Pelo exposto, **ratifico** o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação **imóvel n. 01** (0175149), 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 12/12/2023, às 14:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://defensoria.mg.def.br/portal-sei> informando o código verificador **0186566** e o código CRC **28E3EFAD**.

DECISÃO

PROCESSO DE LOCAÇÃO / MUDANÇA DE IMÓVEL E CESSÃO DE USO
AUTOS PROCESSO SEI N. 9990000001.007885/2023-59
UNIDADE DPMG MATIAS BARBOSA
SUBDEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Nos termos do artigo 8º da Resolução n. 224/2020 da Defensoria Pública-Geral, **acolho** o parecer da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura como razões de decidir e determino o prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel n. 01**, objeto do relatório técnico de vistoria n. **0175149** e proposta final de ID n. **0181370**, pretendido para a instalação da Unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de **Matias Barbosa**.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2023.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis
Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, Subdefensor Público-Geral, em 12/12/2023, às 15:58, 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 **0186580** e o código CRC **BAAD9BE7**.

PARECER JURÍDICO

Processo SEI nº: 9990000001.007885/20223-59

Parecer nº 240/2023.

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

Dispensa de licitação – Locação de imóvel para instalação da
Defensoria Pública na Comarca de Matias Barbosa/MG -
Aprovado.

I – RELATÓRIO

Cuida-se de procedimento administrativo de **Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.007885/2023-59** cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado Rua Getúlio Vargas, 750 - Matias Barbosa/MG.

O procedimento está instruído com os documentos constantes no SEI.

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 (0186580).

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

Inicialmente verificamos que a DPMG ocupa o imóvel em questão desde 27 (vinte e sete) de julho de 2018, momento em que foi publicado no Diário Oficial o Extrato do Contrato.

Em atendimento ao despacho do Subdefensor Público-Geral, às fls. 185, esta Assessoria Jurídica manifestou sobre a inviabilidade de aditamento do contrato nos moldes pretendidos, opinando pela busca de outros imóveis que melhor atendam às necessidades. Caso se entenda pela adequação do atual imóvel, caberá ao locador realizar as benfeitorias necessárias ou restituir os custos da execução destas para locatária. Quanto às benfeitorias úteis, caso não seja interesse do locador realizá-las sem ônus para Administração, a Defensoria apenas poderá executá-las mediante autorização expressa do locador e restituição integral do valor.

Em decisão (fls. 189), o Subdefensor Público-Geral acolheu integralmente o parecer determinando sejam adotadas as medidas sugeridas pela ASSJUR e aquelas necessárias para a não interrupção contratual da locação atual. (processo de compra 1441003 000070/2018 - em anexo)

Assim, em atendimento ao determinado iniciou-se o procedimento supra observando-se as reformas e alterações propostas, seguindo os devidos trâmites legais e administrativos.

Os esclarecimentos (0192512) foram apresentados pelo Diretor de Transportes, Serviços Gerais e Infraestrutura em resposta ao memorando 1734 (0192475).

Importante ressaltar que deverá ser procedida a rescisão contratual da locação atual antes de se contratar a nova locação decorrente do presente procedimento.

Busca-se, portanto, fundamentar a contratação direta com fulcro no disposto no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 que estabelece:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

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.

O Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais possui julgado sobre os requisitos para a escolha do imóvel, vejamos:

Processo Administrativo. Requisitos para a contratação direta de locação.

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

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.

Em **segundo lugar**, o dispositivo em análise demanda a comprovação de que o preço do contrato seja compatível com os valores de mercado.

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.

Prosseguindo, observa-se que foram acostados no SEI o novo e atual relatório técnico de vistoria procedido pela da S.R.L.I. do imóvel que se pretende alugar com as novas alterações e reformas determinas (0175149), bem como o relatório circunstanciado (0175152).

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

O Subdefensor Público-Geral autorizou o prosseguimento do feito conforme consta na declaração de disponibilidade orçamentária (01920872).

A análise do imóvel e demais documentos foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (Parecer 0186566), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (Decisão 0186580).

Com o objetivo de atender ao requisito relativo ao preço, se verifica que a Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura procedeu a análise prévia comparativa de preços de mercado (0175151).

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 0192072).

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.

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 Matias Barbosa/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal

de Imóveis (0176875 e 0176876)).

Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (0192543) 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.

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.

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 (0192475) e dos locadores (0192473).

Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Matias Barbosa/MG (0192544), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

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.

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

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

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.

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 Matias Barbosa/MG.

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

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 9990000001.007885/2023-59, de imóvel na Comarca de Matias Barbosa/MG.

Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (0192543) e da minuta de contrato apresentada (0192544).

Este é o parecer.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, Assessor Jurídico, em 28/12/2023, às 14:53, 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 **0192572** e o código CRC **461909C6**.

DISPENSA DE LICITAÇÃO

ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1441003.000208/2023

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

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

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

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

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

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

A lei é translúcida e não permite equívoco, apontando as hipóteses em que a dispensa pode e deve ser exercitada, não permitindo interpretações ampliadas para se eximirem da obrigatoriedade de licitar.

O artigo 24 da Lei nº. 8.666/93, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública, prevê, taxativamente, as hipóteses em que a licitação pode ser dispensada. No inciso X do mencionado artigo, dispõe a lei:

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

A dispensa de licitação, no caso do dispositivo citado, resulta da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha.

Sobre o tema, cumpre registrar o ensinamento de Justen Filho, em sua obra já citada, pág. 363, lecionando que a contratação depende de três requisitos, *in verbis*:

(...) a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço (ou aluguel) com os parâmetros de mercado.

No mesmo sentido manifesta-se Jorge Ulisses Jacoby Fernandes, em seu livro *Contratação direta sem licitação*, 5a ed., Ed. Brasília Jurídica, pgs. 388 a 395, onde elenca como requisitos para a dispensa de licitação, na hipótese em comento: *necessidade de instalação e localização condicionando a escolha, atendimento das finalidades precípua 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 comercial situado na Rua Getúlio Vargas, 750 - Centro, Matias Barbosa/MG, CEP.: 38.050-470, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL A SER LOCADO

Conforme, o documento denominado “Expediente manifestação por interesse em manter a locação” (documento SEI n. 0186006), a coordenadora local Lísia Cordeiro de Aquino Junqueira manifestou que tem interesse na manutenção da locação no imóvel atual, mediante a realização das benfeitorias constantes da proposta supra (0181370).

No que consta do Relatório Circunstanciado (documento SEI nº 0175152), a escolha do imóvel 01, situado na Rua Getúlio Vargas, nº 750 – loja 01, loja 02 e anexo, Centro, Matias Barbosa/MG, CEP: 36.120-000, se deve em síntese, ao fundamento de que:

CONSTATAÇÕES:

(...)

Imóvel 01 – localizado na Rua Getúlio Vargas, nº 750 - Centro, Matias Barbosa/MG, CEP: 36.120-000

· **Segurança:**

O imóvel conta com grades na fachada frontal, mas não conta com grades nos fundos;

· **Acessibilidade:**

O imóvel térreo todo adaptado;

· **Dimensões do imóvel:**

imóvel atende as demandas da DPMG atuais na Comarca;

· **Localização:**

Fica localizado à 80 m do fórum local;

· **Pontos positivos:**

O imóvel fica ao lado do fórum da comarca de Matias Barbosa;

O imóvel possui duas vagas de estacionamento;

O imóvel fica na área pouco movimentada da cidade, com acesso facilitado para os assistidos;

O imóvel conta com duas vagas de estacionamento;

O imóvel ficou dentro do valor de mercado para o local, observado que no valor está incluso IPTU;

O proprietário está disposto a fazer todas as adequações solicitadas pela DPMG exceto divisórias e pontos de redes.

· **Pontos negativos:**

imóvel não possui acessibilidade no mezanino, porém permite atendimento no térreo.

Neste mesmo sentido, opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu Parecer de (documento SEI nº 0186566):

Pelo exposto, **ratifico** o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação **imóvel n. 01** (0175149), 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 (documento SEI nº 0186580), acolheu o parecer de (documento SEI nº 0186566) da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Rua Getúlio Vargas, nº 750 - loja 01, loja 02 e anexo, Centro, Matias Barbosa/MG, CEP: 36.120-000.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado Rua Getúlio Vargas, nº 750 - loja 01, loja 02 e anexo, Centro, Matias Barbosa/MG, CEP: 36.120-000, tem o aluguel fixado em R\$ 3.300,00 (três mil, trezentos reais), possuindo 188,46 m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R\$ 17,50 (dezessete reais e cinquenta

centavos).

Verifica-se que o preço é compatível com o mercado, pois conforme “AVALIAÇÃO PRÉVIA DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA A DPMG EM MATIAS BARBOSA/MG” apresentado pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, (documento SEI nº 0175151), o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, conforme quadro abaixo:

Código	Fonte	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Área (m²)	Valor	R\$/m²
A0001-AL44	Leal Imóveis	Rua Lúcio Bitencourt, 12 - Bairro Monte Alegre	1.000 m	Sala Comercial	164,00	R\$ 3.000,00	18,29
LO0024-AL44	Leal Imóveis	Rua Cardoso Saraiva, 158 - Centro	850 m	Loja	392,00	R\$5.000,00	12,76
LO0014-AL44	Leal Imóveis	Rua Marechal Deodoro, s/nº - Centro	750 m	Loja	100,00	R\$ 2.200,00	22,00
1239436180	Plínio Santiago (Proprietário)	Av. Cardoso Saraiva, 374 - Centro	1.000 m	Casa Comercial	150,00	R\$ 2.800	18,67
Imóvel 01	Miguel Ângelo (Proprietário)	Rua Getúlio Vargas, 750 - Centro	75 m	Lojas	188,46	R\$ 3.300,00	17,50

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 17,84 para imóveis comerciais nessa região da cidade de Matias Barbosa/MG, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 17,50, 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.

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 ____/____/____

NIKOLAS STEFANY MACEDO KATOPODIS
DEFENSOR PÚBLICO-GERAL EM EXERCÍCIO



Documento assinado eletronicamente por **Bárbara de Araújo Meireles**, **Servidora**, em 28/12/2023, às 15:01, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Regiane Salgueiro de Freitas**, **Servidora**, em 28/12/2023, às 15:02, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Castro Boaventura**, **Diretor de Compras e Contratos**, em 28/12/2023, às 15:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira**, **Assessor Jurídico**, em 28/12/2023, às 15:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, **Defensor Público-Geral em exercício**, em 28/12/2023, às 15:33, 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 **0192575** e o código CRC **F3C8C49A**.



nº 24.272/2023. Vigência: 12 (doze) meses a partir da publicação no Diário Oficial Eletrônico da DPMG. SIGNATÁRIOS: Nikolas Stefany Macedo Katopodis e Alan Soares de Oliveira. Belo Horizonte, 28 de dezembro de 2023.

EXTRATO DE CONTRATO

Partes: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e a empresa MÉTODO SYSTEM COMÉRCIO DE EQUIPAMENTOS PARA TELECOMUNICAÇÕES E SERVIÇOS LTDA. Espécie: Contrato nº 9407113/2023. OBJETO: Implementação de um sistema de segurança eletrônica nas sedes da DPMG, localizadas em Belo Horizonte, em conformidade com as especificações e condições do Termo de Referência, Anexo I do Edital de Licitação e na proposta da CONTRATADA. Valor global: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). Dotação Orçamentária: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.21.0.10.1 do orçamento em vigor e suas alterações, conforme Lei Orçamentária nº 24.272/2023. Vigência: 12 (doze) meses a partir da publicação no Diário Oficial Eletrônico da DPMG. SIGNATÁRIOS: Nikolas Stefany Macedo Katopodis, Defensor Público-Geral em exercício, e Emmerson Ricieri Brito. Belo Horizonte, 28 de dezembro 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. 1441003.000208/2023, com fulcro no art. 24 e 25 da Lei 8.666/93, objetivando a locação de imóvel, situado na Rua Getúlio Vargas, nº 750, loja 01, loja 02 e anexo, Centro, Cidade de Matias Barbosa/MG, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca. Valor mensal: R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais). Vigência: 60 (sessenta) meses, a partir da publicação do extrato do contrato. Dotação Orçamentária: 1441.03.092.726.4150.0001.339036.11.0.10.1 da Lei Orçamentária 24.272/2023 e, as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias, fixadas nos respectivos orçamentos. Nikolas Stefany Macedo Katopodis, Defensor Público-Geral em exercício. Belo Horizonte, 28 de dezembro de 2023.

EXTRATO DE CONTRATO

Partes: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e a empresa PANORAMA ELEVADORES MANUTENÇÃO DE PEÇAS LTDA. Espécie: Contrato nº 9407906/2023. OBJETO: Prestação de serviço de manutenção preventiva e corretiva em elevador de passageiro, com fornecimento total de peças, a ser executada na Sede IV da DPMG. Valor global: R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Dotação Orçamentária: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.21.0.10.1 do orçamento em vigor e suas alterações, conforme Lei Orçamentária nº 24.272/2023. Vigência: 12 (doze) meses a partir da publicação no Diário Oficial Eletrônico da DPMG. SIGNATÁRIOS: Nikolas Stefany Macedo Katopodis, Defensor Público-Geral em exercício, e Thiago Miranda Moreira. Belo Horizonte, 28 de dezembro de 2023.

EXTRATO DE ATA DE REGISTRO DE PREÇOS

Ata de Registro de Preços nº 001/2023 - Planejamento nº 417/2023. Objeto: Constitui objeto desta Ata de Registro de Preços a aquisição de materiais para escritório, artigos para limpeza e higiene, descartáveis e suportes, conforme quantitativos e especificações técnicas e condições comerciais estabelecidas no Anexo I - Termo de Referência do Edital de Licitação. Partes: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e ECO PLAST COMERCIO LTDA. Vigência: 12 (doze) meses, a contar da data de sua publicação. Assinam: Nikolas Stefany Macedo Katopodis, Defensor Público-Geral em exercício, e Fabio Luiz da Silva Viana.

LOTE 01						
ITEM	DESCRIÇÃO	UNID.	QUANT.	MARCA/ MODELO	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)