

DISPENSA DE LICITAÇÃO

ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1441003 000151/2023

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 do imóvel situado na Avenida Bias Fortes, nº 431, com loja de nº433, Bairro Lourdes, cidade de Belo Horizonte/MG, CEP 30.170-011 para instalação e funcionamento da Sede IV da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL A SER LOCADO

No que consta do Relatório Circunstanciado (documento SEI nº 0153922), a escolha do imóvel 10, situado na Avenida Bias Fortes, Prédio nº 431, com Loja nº 433 – Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30170-011, se deve em síntese, ao fundamento de que:

(...)

Imóvel 10 – Avenida Bias Fortes, 531 - Lourdes

Segurança:

O prédio possui portaria independente da loja;

· Acessibilidade:

O acesso a portaria é feito por rampa dentro da norma NBR 9050-2020 e em todos os andares possui banheiro para pessoas com necessidades especiais;

· Dimensões do imóvel:

O imóvel possui uma boa dimensão, com possibilidade de 08 salas por andar;

· Localização:

Localizado a 1.400 metros do Fórum;

· Pontos positivos:

Além dos andares de garagem, possui vagas de estacionamento em sua fachada principal, facilitando o embarque e desembarque de defensores, servidores e ou assistidos;

Fachada principal sem interferências;

Todas as salas a serem estruturadas terão iluminação e ventilação natural;

Possui AVCB e Habite-se;

Possui 02 (dois) elevadores;

Imóvel de primeira locação a ser estruturado conforme layout aprovado;

Disponibilidade de aparelhos de ares condicionados

Acabamentos de alto padrão

Proprietário disponível e aberto a adaptações necessárias.

· Pontos negativos:

De acordo com a equipe técnica da DTSGI, não foram observados pontos negativos.

CONCLUSÃO

Baseado no apresentado nas constatações técnicas relacionadas acima, e de acordo com a resolução 224/2020 pontuamos que alguns imóveis apresentam áreas abaixo ou muito acima da necessária, ou número de vagas de garagem abaixo do estipulado já os excluindo da escolha; ou já se encontram alugados, como os imóveis 03,04,05 e 08. Portanto com base em critérios técnicos e de melhor visibilidade, opinamos pela escolha do **IMÓVEL 10.**"

Neste mesmo sentido, opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu Parecer de (documento SEI nº 0162937):

(...)

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

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

(...)

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

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

(...)

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

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

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

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

Os **imóveis 01, 04 e 06** não possuem área suficiente para atender a demanda da instituição, o que por si só já traz prejuízo para celebração de contrato de locação. No que tange à estruturação dos

espaços, os locadores dos **imóveis 05, 06, 08 e 09** não se dispõem a realizar todos os serviços solicitados pela DPMG. Neste sentido, haveria necessidade de instruir processos de licitação com dispêndio para contratação de serviços essenciais à utilização dos espaços.

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

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

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

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

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

O único imóvel que **não possui** ponto negativo é o de **número 10 (ID n. 0153628)** e conta, por outro lado, com os seguintes **pontos positivos**:

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

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

(...)

Pelo exposto, **ratifico** o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação **imóvel n. 10 (0153628)**, 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 0162966), acolheu o parecer de (documento SEI nº 0162937) da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Avenida Bias Fortes, Prédio nº 431, com Loja nº 433 – Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30170-011.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado na Avenida Bias Fortes, Prédio nº 431, com Loja nº 433 – Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG, CEP: 30170-011, tem o aluguel fixado em R\$ 185.000.000,00 (cento e oitenta e cinco mil reais), possuindo 4.162,75 m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R\$ 44,44 (quarenta e quatro reais quarenta e quatro 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 SEDE IV DA DPMG EM BELO HORIZONTES/MG” apresentado pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, (documento SEI nº 0153686), o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, conforme quadro abaixo:

Tabela 02: Dados dos imóveis levantados no mercado com valores mensais com estruturação para 10 anos de contratação:

Código	Endereço	Tipologia	Valor	R\$/m2	Área Total(m²)
01	Rua Barbacena, nº851 - Santo Agostinho	Edifício comercial de quatro pavimentos (3 andares corridos e 1 de garagem) com 15 vagas de garagem	Não informado	Não informado	1.178,81
02	Rua Ouro Preto, nº874 - Barro Preto	Edifício comercial de oito pavimentos, loja e 24 vagas de garagem	R\$ 140.000,00	R\$ 62,63	2.235,41
03	Av. Olegário Maciel, nº1.808 - Lourdes	Edifício comercial com disponibilidade de oito pavimentos, 5 lojas e 25 vagas de estacionamento	R\$ 354.098,00	R\$ 94,00	3.767,00
04	Av. Olegário Maciel, nº1.808 - Lourdes	Edifício comercial com disponibilidade de três pavimentos e 25 vagas de estacionamento	R\$ 149.283,00	R\$ 97,00	1.539,00
05	Rua Gonçalves Dias, nº2.553 - Lourdes	Edifício comercial de nove pavimentos com 26 vagas de garagem	R\$ 146.000,00	R\$ 42,21	3.458,70
06	Avenida Olegário Maciel, nº2.181 - Lourdes	Edifício comercial com disponibilidade de seis pavimentos - e 87 vagas de garagem	R\$ 164.535,00	R\$ 86,23	1.908,00
07	Avenida Olegário Maciel, nº2.181 - Bairro Lourdes	Edifício comercial de doze pavimentos e 109 vagas de garagem	R\$ 291.900,00	R\$ 59,82	4.879,50
08	Rua Mato Grosso, nº407 - Bairro Preto	Edifício comercial de onze pavimentos, loja e 57 vagas de garagem	R\$ 135.000,00	R\$ 37,50	3.600,00
09	Rua São Paulo, nº1.670 - Bairro Lourdes	Edifício comercial de onze pavimentos, loja e 44 vagas de garagem	R\$ 122.000,00	R\$ 36,77	3.318,00
10	Avenida Bias Fortes, nº531 - Lourdes (imóvel pretendido)	Edifício comercial de onze pavimentos, loja e 49 vagas de garagem	R\$ 185.00,00	R\$ 44,44	4.162,75

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 62,28 para imóveis comerciais nessa região da cidade de Belo Horizonte/MG, e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 44,44, 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

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 27/10/2023, às 16:40, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Regiane Salgueiro de Freitas, Servidora**, em 27/10/2023, às 16:52, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Castro Boaventura, Diretor de Compras e Contratos**, em 27/10/2023, às 17:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira, Assessora**, em 27/10/2023, às 17:18, 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 27/10/2023, às 17:24, 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 **0168066** e o código CRC **216005FB**.