



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

Parecer nº 115/2018

**Exmo. Sr. Defensor Público Geral**  
**Dr. Gério Patrocínio Soares**

**Dispensa de licitação nº 083/2018 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Pedro Leopoldo/MG – Análise de minuta contratual.**

**I – RELATÓRIO**

1.1. Cuida-se de processo administrativo de dispensa de licitação n.º 083/2018, cujo objeto é a celebração de contrato de locação de imóvel localizado à Rua Bendito Valadares, 188, Centro – Pedro Leopoldo/MG (salas 607, 608, 609, 610 e 611 e 02(duas) vagas de garagem 37 e 38 localizadas no G2).

1.2. Instruem o procedimento administrativo até o momento:

- a) Mensagens eletrônicas (fls. 01/05);
- b) Relatório de Inspeção do imóvel que se pretende formalizar a locação (fls. 06/17);
- c) Formulário de Solicitação de locação de Imóvel (fls. 18/19);
- d) Registro geral do imóvel que se pretende locar (20/24);
- e) Certidão de habite-se (fls. 25/28);
- f) Certidão negativa Contribuições previdenciárias (fl. 29);
- g) Proposta de Orçamento de locação do Imóvel que se pretende locar (fl. 30);
- h) Proposta de Orçamentos de outros imóveis (fls. 31/32);
- i) Autorização locação por 60 (sessenta) meses (fl.33);
- j) Comprovante de inscrição cadastral – CNPJ, 2ª Alteração contratual, instrumento de procuração, copia autenticada dos documentos pessoais, certidão de casamento (fls. 34/41);
- k) Certidões emitidas pelo Ministério da Fazenda, pela Secretaria de Estado, Certidão Municipal, certificado de Regularidade do FGTS certidão de débitos trabalhistas, certidão cível de falência e concordata, balanço patrimonial, documento junta comercial, inexistência de fato impeditivo, declaração de menores, CAFIMP, CADIN, SICAF (fls. 42/59);



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

- l) Certidões emitidas pelo Ministério da Fazenda, pela Secretaria de Estado, Certidão Municipal, CAFIMP, CADIN, SICAF, do procurador e esposa (fls. 60/71 certificado de Regularidade do FGTS certidão de débitos trabalhistas, certidão cível de falência e concordata, balanço patrimonial, documento junta comercial, inexistência de fato impeditivo, declaração de menores, (fls. 42/59);
- m) Consulta/resposta sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação e funcionamento da DPMG na cidade de Pedro Leopoldo/MG (fl. 72/73);
- n) Memo nº 345/2018 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 74);
- o) Declaração de disponibilidade financeiro-orçamentária (fl. 75);
- p) Relatório de item de serviço (fl. 76);
- q) Relatório de histórico de solicitação de material e serviço (fl. 77);
- r) Relatório de histórico de detalhes do pedido de compra (fl. 78);
- s) Mapa comparativo de Preços – Detalhado (fl. 79);
- t) Relatório de detalhes do processo de compra (fl. 80);
- u) Cópia da resolução nº 215/201, constituindo a comissão permanente de licitação e Equipe de Apoio (fl. 81);
- v) Minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 82/83);
- w) Minuta do Contrato de Locação (fls. 84/94);
- x) Memo nº 538/2018 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 95);
- y) Memo nº 83/2018/GAB/ASSJUR/DPMG (fl. 96);
- z) Mensagem eletrônica (fls. 97/99);
- aa) Registro imóvel que se pretende locar (fls. 100/104);
- bb) Memo nº 86/2018/GAB/ASSJUR/DPMG (fl. 105);
- cc) Mensagem eletrônica (fl. 106/107);
- dd) Balanço Patrimonial (fls. 108/109);
- ee) Certificado Regularidade FGTS (fl. 110);
- ff) Nova Minuta Contrato de Locação (fls. 111/116)
- gg) Memo nº 615/2018 - COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 117);

1.3. O procedimento foi remetido para esta Assessoria Jurídica para análise de sua regularidade jurídica, conforme determina o art. 38, VI, da Lei n.º 8.666/93.

É o relatório. Passa-se a opinar.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

2.1. Conforme o ato de dispensa de licitação juntado às fls.48/49, 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 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.

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. Senão vejamos.

2.3. 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.

2.4. Portanto, a escolha do imóvel a ser locado pela Administração Pública condiciona-se às suas necessidades de instalação e localização, de forma a concluir pela inexistência de outro imóvel com as características similares ao do que se pretende alugar, compatível com a finalidade pública, inviabilizando, assim, a competição.

2.5. Nesse diapasão, corroborando a assertiva anteriormente exposta, **MARÇAL JUSTEN FILHO** preleciona:

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese,



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado; na segunda, é impossível a locação ou aquisição.<sup>1</sup> (g.n.)

2.6. Ainda nesse sentido, o **Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais** vêm decidindo sobre os requisitos para a escolha do imóvel:

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. Tão grande a possibilidade de se dispensar o certame que há autores que defendem, inclusive, que o presente caso é de inviabilidade de competição. Como se inexigibilidade fosse”. (Processo Administrativo n.º 688057. Rel. Conselheiro Simão Pedro Toledo. Sessão do dia 24/04/2007)

2.7. *In casu*, consta dos autos o formulário de solicitação de locação de imóvel para a Defensoria Pública (fls. 18/19), elaborado pelo Defensor Público, Manoel Luiz Ferreira, MADEP 0827, onde este justifica a escolha do imóvel.

2.7.1. Outrossim, verifica-se no MEMO Nº 345/2018 – COMPRAS E CONTRATOS/SRLI/DPMG (fl. 74 verso) **que existe manifestação do Superintendente de Recursos logísticos e Tecnológico solicitando continuidade do procedimento com a celebração de Contrato de Locação..**

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

2.8.1 Visando atender este requisito, se verifica que, além da proposta referente ao imóvel que ora se pretende locar foram juntados orçamentos de 02 (dois) outros imóveis (fls.31/32).

---

<sup>1</sup> JUSTEN FILHO, Marçal. *Comentário à lei de licitações e contratos administrativos*. 8ª ed. São Paulo: Dialética, 2001. p. 252. *defensoria Pública*



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

2.8.2 No que concerne ao valor do aluguel deste, presume-se que o mesmo é compatível com o mercado, isto porque, fazendo-se uma análise dos orçamentos juntados, verifica-se que o valor do metro quadrado (m<sup>2</sup>) do imóvel pretendido é compatível com os demais, vejamos.

2.8.2.1 O **imóvel pretendido** tem o aluguel fixado em R\$ 4.350,00 (quatro mil e quinhentos reais), possuindo aproximadamente área total construída 248,67 m<sup>2</sup>, portanto, o valor do m<sup>2</sup> é R\$ 24,35 (vinte e quatro reais e trinta e cinco centavos).

No tocante as propostas juntadas às fls.31/32 verifica-se que a **primeira proposta** (fls. 31) diz respeito a um imóvel de 100,00,00m<sup>2</sup>, cujo o aluguel é de R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais), perfazendo o valor de R\$ 42,00 (quarenta e dois reais) o m<sup>2</sup>. Às fls. 32, a **segunda proposta** do imóvel de 238,00 m<sup>2</sup>, cujo aluguel é R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), portanto, o valor do m<sup>2</sup> de R\$ 30,25 (trinta reais e vinte e cinco centavos).

2.8.2.2 Destarte, conclui-se que o imóvel que se pretende locar possui o valor por m<sup>2</sup> na média dos demais e apresenta características de localização e logística ideais para o funcionamento da Defensoria e atendimento de seus assistidos.

2.8.3 **Saliente-se que os documentos juntados, as informações prestadas e as justificativas foram elaboradas pelo Defensor Público daquela Comarca e analisada pelo S.R.L.I., que possuem, ambos, fé pública. Além disto, cumpre consignar a impossibilidade de esta Unidade Consultiva proceder à avaliação *in loco*. Assim, em face da análise dos documentos juntados presume-se que o imóvel atende a Defensoria Pública e possui preço compatível com o mercado.**

2.8.4 Ainda com relação ao preço, verifico que o setor competente juntou a declaração de disponibilidade financeira para acobertar a despesa relativa a presente contratação da locação, fl. 75.

2.9. Destaque-se que o documento de fl. 72 indica 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 Pedro Leopoldo/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa.

2.10. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 82/83) 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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

2.11. 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.**

2.12. 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.

2.12.1 No que concerne à habilitação jurídica, art. 28 da Lei nº 8.666/93, verifica-se que foi juntada aos autos comprovante de inscrição e de situação cadastral (fl. 34), e 2ª Alteração Contratual (fls. 35/37), instrumento público de procuração (fl. 38) e cópia autenticada do documento pessoal do procurador (fl. 39)

2.12.2. No tocante a habilitação fiscal e trabalhista, art. 29 e 31, da Lei nº 8.666/93, os documentos de fls. 42/47, 55/56 e 60/62 foram juntados visando demonstrar a regularidade do proprietário e de seu procurador.

2.12.3 Derradeiramente verifica-se ter sido juntada certidão negativa do cadastro de fornecedores impedidos de licitar e contratar com a Administração Pública Estadual – CAFIMP (fls. 57 e 63), no cadastro informativo de inadimplência em relação à Administração Pública do Estado de Minas Gerais - CADIN (fls. 58 e 64) e, finalmente, as certidões referente ao SICAF (fls. 59 e 65).

2.13. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato (fls. 50/53), necessário verificar se cumpre as exigências previstas nos arts. 54 e §1º e 55, da Lei n.º 8.666/93.

2.13.1. 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.

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

2.13.3. Nas **cláusulas segunda, terceira, quarta e quinta**, foram estabelecidos de forma clara o preço, prazo, reajuste e sobre o pagamento e da dotação orçamentária, constando a data do efetivo pagamento e o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica, consoante as exigências dos incisos III e V, do citado art. 55.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS  
Assessoria Jurídica

2.13.4. As **cláusulas sexta e sétima** dispuseram sobre as obrigações das partes e as penalidades cabíveis. Já as **cláusulas oitava e nona** disciplinam sobre as alterações e rescisão contratual. A **cláusula décima** tratou da hipótese de alienação do imóvel.

2.13.5. A **cláusula décima primeira**, em consonância com o art. 67 da Lei nº 8.666/93, determina ser do Coordenador Local, Defensor Público do Estado de Minas Gerais na Comarca de Pedro Leopoldo/MG, a responsabilidade pela fiscalização da execução do contrato.

2.13.6. As **cláusulas décima segunda, décima terceira, décima quarta e décima quinta** estabelecem sobre a conservação, devolução do imóvel, a obrigação de publicação do extrato do extrato do instrumento contratual e registro junto ao Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais e a eleição de foro, enquanto a **cláusula décima sexta** dispõe sobre 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 do procedimento nº 083/2018, de contratação direta, por dispensa de licitação, para locação de imóvel na Comarca de Pedro Leopoldo/MG, **uma vez atendidas às solicitações supra**.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (fls. 82/83) e da minuta de contrato apresentada (fls. 111/114).

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

Este é o parecer.

Belo Horizonte, 26 de novembro de 2018.

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