

Solicitação de Locação de Imóvel - Vespasiano

Giulia Gonzalez Prieto Torres <giulia.torres@defensoria.mg.def.br>

Sex, 22/07/2022 10:54

Para: Gabinete da Defensoria Pública Geral <gabinete@defensoria.mg.def.br>

 1 anexos (199 KB)

Formulário_de_Solicitação_de_Locação_de_Imóvel.pdf;

Prezados(as),

Com meus cordiais cumprimentos, envio em anexo formulário de solicitação de locação de imóvel, devidamente preenchido e assinado, referente à Unidade de Vespasiano. Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Giulia Gonzalez Prieto Torres
Defensora Pública - Madep 0953
Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais

De: Giulia Gonzalez Prieto Torres

Enviado: sexta-feira, 22 de julho de 2022 10:47

Para: Planejamento Estratégico Dpmg <planejamento.estrategico@defensoria.mg.def.br>; planejamento <planejamento@defensoria.mg.def.br>; contratos <contratos@defensoria.mg.def.br>; logística <logistica@defensoria.mg.def.br>

Assunto: Solicitação de Locação de Imóvel - Vespasiano

Prezados(as),

Com meus cordiais cumprimentos, envio em anexo formulário de solicitação de locação de imóvel, devidamente preenchido e assinado, referente à Unidade de Vespasiano. Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,



Giulia Gonzalez Prieto Torres
Defensora Pública - Madep 0953
Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais

		Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais		SOLICITAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL	
1. Dados da Unidade Solicitante					
1.1. Nome da Unidade Solicitante Defensoria Pública do Estado na Comarca de Vespasiano					
1.2. Data da Solicitação: 22/07/2022		1.3. Defensor/Servidor Solicitante (contato): Giulia Gonzalez Prieto Torres		1.4. MADEP/MASP: 0953	
				1.5. Telefone: (21) 991955599	
1.6. Quantidade de defensores públicos: 5		1.7. Quantidade de servidores e funcionários terceirizados: 2		1.8. Quantidade de estagiários: 10	
				1.9. Quantidade de veículos oficiais: 0	
2. Dados da Sede Atual					
2.1. Endereço: Rua/Av. Nazinha Conrado Silva				2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala	
2.3. Número: 517	2.4. Bairro: Centro	2.5. Cidade: Vespasiano	2.6. CEP: 33200-000	2.7. Metragem do Imóvel: 125 m²	2.8. Número de Pavimentos: 2
2.9. Valor Mensal do Aluguel: R\$ 4.029,83		2.10. Valor Anual IPTU: R\$ 387,07		2.11. Valor Mensal Condomínio: (se houver) R\$	
				2.12. Data fim da vigência do Contrato de locação: 13/12/2022	
3. Justificativa para o pedido de Locação de Nova Sede:					
Há necessidade de adequação da sede, de modo a garantir acessibilidade aos usuários, colaboradores, estagiários e defensores públicos. Sobre o ponto, foi instaurado o Inquérito Civil de nº 0290.16.000125-8. Ademais, a unidade não mais comporta a equipe que trabalha no local, sendo necessária a realização de rodízio de estagiários, em razão da limitação do espaço físico, considerando, ainda, a chegada de um novo defensor da unidade. Pertinente notar, ainda, que a Defensoria Pública de Vespasiano ampliou sua atuação na Comarca, mediante a inauguração da atuação nos juizados especiais de forma ampla, na tutela dos direitos da criança e do adolescente, nas defesas cíveis e na defesa de mulheres em situação de violência doméstica, o que ampliou significativamente o fluxo de atendimentos na unidade. Pontue-se, ainda, que em razão da natureza sensível de alguns atendimentos, há necessidade de realização do acolhimento em sala privativa, o que compromete, ainda mais, a organização dos trabalhos na unidade. São realizados atendimentos presenciais com os defensores quatro vezes por semana pela Defensoria Cível e das Famílias, quatro vezes por semana pela Defensoria Criminal, duas vezes por semana pela Defensoria da Execução Penal, duas vezes por semana na Defensoria dos Direitos da Criança e do Adolescente e dos Juizados, além da realização de acompanhamento processual, da triagem de casos e de sessões de conciliação diariamente. Urgências também são atendidas diariamente. Note-se, ainda, que a permanência diária dos cinco defensores lotados na unidade na sede compromete ainda mais o fluxo de trabalho na unidade, na medida em que não há estações de trabalho suficientes para todos os estagiários e para os colaboradores. Em razão da saturação do espaço físico, é necessário que alguns atendimentos sejam realizados no segundo andar do prédio, na sala dos Defensores Públicos, o que compromete ainda mais o acesso de usuários com eventuais impedimentos nas funções e nas estruturas do corpo. Frise-se, ainda, que a própria sala destinada aos Defensores Públicos é pequena, não comportando adequadamente cinco órgãos de execução no mesmo espaço, havendo prejuízo ao regular exercício de suas funções. Por fim, também se verifica a limitação do espaço físico para que os usuários do serviço aguardem atendimento dentro da unidade, o que implica que algumas pessoas tenham que aguardar o atendimento na calçada, sob o sol e sob a chuva.					
_____ Assinatura (Nome e Masp/Madep)					

Comentado [e1]: Caso não esteja de posse de todas as informações, estas poderão ser solicitadas à Diretoria de Compras e Contratos pelo e-mail contratos@defensoria.mg.def.br ou pelo telefone 31 2522-8741

IMÓVEIS PRETENDIDOS

Comentado [e2]: Preencher somente se houver interesse em algum imóvel. Na hipótese de mais de um imóvel pretendido, deverá ser replicado o formulário com os dados dos demais imóveis.

1. Dados do Locador

1.1. Nome do Locador:

1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica):

1.3. CPF/CNPJ:

1.4. Intermediado por imobiliária (Sim/Não):

1.5. Telefone:

2. Dados do Imóvel

2.1. Endereço: Rua/Av.

2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala

2.3. Número:

2.4. Bairro:

2.5. Cidade:

2.6. CEP:

2.7. Valor Mensal do Aluguel:

2.8. Valor Anual IPTU:

2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver):

3. Observações sobre o imóvel pretendido:

Assinatura (Nome e Masp/Madep)

1. Dados do Locador				
1.1. Nome do Locador:				
1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica):	1.3. CPF/CNPJ:	1.4. Intermediado por imobiliária (Sim/Não):	1.5. Telefone:	
2. Dados do Imóvel				
2.1. Endereço: Rua/Av.		2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala		
2.3. Número:	2.4. Bairro:	2.5. Cidade:	2.6. CEP:	
2.7. Valor Mensal do Aluguel:		2.8. Valor Anual IPTU:	2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver):	
3. Observações sobre o imóvel pretendido:				
Assinatura (Nome e Masp/Madep)				

1. Dados do Locador				
1.1. Nome do Locador:				
1.2. Tipo de Pessoa (Física/Jurídica):	1.3. CPF/CNPJ:	1.4. Intermediado por imobiliária (Sim/Não):	1.5. Telefone:	
2. Dados do Imóvel				
2.1. Endereço: Rua/Av.		2.2. Tipo de Imóvel: Loja/Casa/Sala		
2.3. Número:	2.4. Bairro:	2.5. Cidade:	2.6. CEP:	
2.7. Valor Mensal do Aluguel:		2.8. Valor Anual IPTU:	2.9. Valor Mensal Condomínio (se houver):	
3. Observações sobre o imóvel pretendido:				
____/____/____ Data _____ Assinatura (Nome e Masp/Madep)				

AValiação Prévia do Valor de Mercado para Locação de Imóveis para a DPMG em Vespasiano- 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 Vespasiano.

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: Imobiliária Soma 31 - 97547-0200

Imobiliária Carlos Imóveis 31 - 97157-2400

Ronaldo 31 - 98436-6620

Tabela 01: Dados dos imóveis levantados no mercado (coletados entre _01_/_08_/_2022_ e _13_/_02_/_2023_)

Código	Fonte	Endereço	Distância do fórum	Tipologia	Área(m²)	Valor	R\$/m²
01	Imobiliária Soma	Avenida Prefeito Sebastião Fernandes, n° 707, Centro	190m	Comercial	183,5	R\$6.500,00	35,42
02	Imobiliária Carlos Imóveis	Rua Dona Mariana da Costa, n°125, Centro	700m	Comercial	246,5	R\$11.000,00	44,62
03	Imobiliária Soma	Avenida Governador Juscelino Kubitscheck, n°90, Centro	600m	Comercial	172,5	R\$ 9.500,00	55,07
04	Ronaldo	Rua João Barbosa Fonseca, n°48, Centro	160m	Comercial	289	R\$9.109,00	31,52

Análise dos imóveis da Tabela 01:

- Foi observado que o valor dos imóveis até 700 m de distância do fórum tem um preço de locação homogêneo, apresentando a seguinte média aritmética:

- Média Aritmética = R\$ 166,63 m² /4 = **R\$ 41,66/m²**

- Limite superior = R\$ 41,66/m² x 1,30 = R\$ 54,16/m²

- Limite inferior = R\$ 41,66/m² x 0,70 = R\$ 29,16/m²

Análise do imóvel escolhido: Salas comerciais

- Área total do imóvel = 289 m²

- Valor proposto pelo locador = R\$ 9.109,00

CONCLUSÃO

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 41,66, para imóveis comerciais, para esta região da cidade de Vespasiano e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 31,52 /m², temos que, para fins de justificativa de preço, este está abaixo do limite superior da metodologia de cálculo aplicada.

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Negromonte de Moura, Arquiteto**, em 13/02/2023, às 14:41, 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 **0072459** e o código CRC **33D22B07**.

RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO

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

Após vistoria técnica para seleção de imóveis no município de **Vespasiano**, consolidamos as informações relatadas, até então, com vistas à subsidiar a decisão da Autoridade Competente, em consonância com a Resolução DPG N° 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 a cada um dos imóveis:

Imóvel 01 - ENDEREÇO: Avenida Prefeito Sebastião Fernandes, n° 707, Centro , Vespasiano

· Segurança:

Possui porta de aço de enrolar.

· Acessibilidade:

Não possui acessibilidade. Possui viabilidade técnica mas necessita de estruturação. Não aprovado pelo proprietário.

· Dimensões do imóvel:

Atende à demanda de ampliação da Comarca e permite pequena ampliação futura.

· Localização:

Próximo ao Fórum atual e mais afastado do novo Fórum.

· Pontos positivos:

Próximo ao Fórum atual.

· Pontos negativos:

O proprietário não concordou em realizar a estruturação;

O imóvel fica em área com histórico de alagamento em período chuvoso.

Imóvel 02 - ENDEREÇO: Rua Dona Mariana da Costa, n°125, Centro , Vespasiano

· Segurança:

Possui porta de aço de enrolar.

· Acessibilidade:

Não possui acessibilidade. Possui viabilidade técnica mas necessita de estruturação. Não aprovado pelo proprietário.

· Dimensões do imóvel:

Atende à demanda de ampliação da Comarca e permite pequena ampliação futura.

· Localização:

Próximo ao Fórum atual e mais afastado do novo Fórum.

· Pontos positivos:

Próximo ao Fórum atual.

· Pontos negativos:

O proprietário não concordou em realizar a estruturação;

Imóvel 03 - ENDEREÇO: Avenida Governador Juscelino Kubitscheck, nº 90, Centro , Vespasiano

· Segurança:

Possui porta de aço de enrolar.

· Acessibilidade:

Não possui acessibilidade. Possui viabilidade técnica mas necessita de estruturação.

· Dimensões do imóvel:

Atende à demanda de ampliação da Comarca e não permite ampliação futura.

· Localização:

Próximo ao Fórum atual e mais afastado do novo Fórum.

· Pontos positivos:

- Próximo ao Fórum atual;

- Proprietário concordou em realizar as estruturas.

· Pontos negativos:

Não permite ampliação;

Imóvel 04 - ENDEREÇO: Rua João Barbosa Fonseca, nº48, Centro

· Segurança:

Não possui itens de segurança.

· Acessibilidade:

Possui acessibilidade mas necessita de adaptação de um banheiro para portadores de mobilidade reduzida.

· Dimensões do imóvel:

Atende à demanda de ampliação da Comarca e permite ampliação futura.

· Localização:

Próximo ao Fórum atual e mais afastado do novo Fórum.

· Pontos positivos:

- Próximo ao Fórum atual;

· Pontos negativos:

- Mais afastado do novo Fórum;

- O proprietário concordou em realizar apenas a adaptação do banheiro acessível.

CONCLUSÃO

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

Considerando as condições técnicas dos quatro imóveis avaliados, o imóvel 4 é o que mais enquadra no quesito de acessibilidade e de área útil disponível.

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

Belo Horizonte, 13 de fevereiro de 2023.

Thiago Negromonte de Moura

Arquiteto e Urbanista

Matrícula / 81224-4



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Negromonte de Moura, Arquiteto**, em 13/02/2023, às 14:34, 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 **0072468** e o código CRC **8B9AFE60**.

PARECER

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.002656/2022-67

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

UNIDADE DPMG VESPASINO

ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E INFRAESTRUTURA

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2023.

Ao Excelentíssimo Senhor

Dr. Nikolas Stefany Macedo Katopodis

Subdefensor Público-Geral

Trata-se do processo SEI n. **9990000001.002656/2022-67** referente à locação de imóvel com a finalidade de instalação de unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais - DPMG na comarca de Vespasiano.

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 de ID n. **0072468**, a equipe de engenharia e arquitetura da Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura (SRLI) visitou 04 (quatro) imóveis. De todos os imóveis visitados, somente 01 (um) possui, de antemão, acessibilidade, necessitando, apenas, de adaptação de 01 (um) banheiro para que possa ser utilizado por pessoas com deficiência.

Com base em critérios exclusivamente técnicos, concluiu-se que o **imóvel n. 04** (ID n. **0071630**) é o que melhor atende às necessidades de instalação e de localização da DPMG.

De acordo com a avaliação prévia de valor de mercado (ID n. **0072459**), o preço de R\$ 9.109,00 (nove mil, cento e nove reais) por mês, proposto pelo(a) locador(a), está abaixo do limite superior da metodologia de cálculo aplicada.

A Coordenação Local, instada a se manifestar, optou, também, pela escolha do **imóvel 04** (ID n. **0076654**).

Registro que o (a) locador(a) realizará a estruturação pactuada na proposta comercial de ID n. **0074475**, destacando-se as adaptações necessárias à conformidade do imóvel às recomendações da Norma ABNT NBR 9050 (regras relativas à acessibilidade).

Pelo exposto, ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação do **imóvel 04** - relatório técnico de vistoria de ID n. **0071630**, sendo que a Superintendência de Planejamento, Gestão e Finanças (SPGF) deverá informar a disponibilidade de recursos orçamentários para acobertar a despesa.

Cordialmente,

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 17/02/2023, às 18:25, 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 **0076654** e o código CRC **060DFCE9**.

DECISÃO

PROCESSO DE COMPRA SEI N. 9990000001.002656/2022-67

PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

UNIDADE DPMG VESPASINO

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 04** - relatório técnico de vistoria de ID n. **0071630**, pretendido para a instalação da unidade da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca de Vespasiano.

Belo Horizonte, 17 de fevereiro de 2023.

Nikolas Stefany Macedo Katopodis

Subdefensor Público-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Nikolas Stefany Macedo Katopodis**, Subdefensor Público-Geral, em 17/02/2023, às 18:28, 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 **0076655** e o código CRC **D88F0832**.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

Processo SEI nº: 9990000001.002656/2022-67

Parecer nº 029/2023.

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

Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.002656/2022-67 – Locação de imóvel para instalação da Defensoria Pública na Comarca de Vespasiano/MG - Aprovado.

I – RELATÓRIO

1.1. Cuida-se de procedimento administrativo de **Dispensa de licitação processo SEI nº 9990000001.002656/2022-67**, cujo objeto é a celebração de contrato de locação do imóvel situado Rua João Barbosa Fonseca, nº48, Centro, Vespasiano/MG.

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 Publica-Geral da DPMG (0076655).

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

É o relatório. Passa-se a opinar.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

II – FUNDAMENTAÇÃO

2.1. No presente caso, busca-se fundamentar a contratação direta com fulcro no disposto no art. 24, X, da Lei n.º 8.666/93 que estabelece:

Art. 24. É dispensável a licitação:
(...)

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades 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.

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

Processo Administrativo. Requisitos para a contratação direta de locação. “Marçal Justen Filho (JUSTEN FILHO, Marçal Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos – 11ª Ed. São Paulo: – Dialética, 2005, p. 250), em sua obra, leciona que a contratação direta do inciso X do artigo 24 da Lei 8666/93 depende de três requisitos: **a) necessidade de imóvel para desempenho das atividades administrativas; b) adequação de um determinado imóvel para satisfação das necessidades estatais; c) compatibilidade do preço 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



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

deverá ser a competição entre os particulares. Exemplo claro de ponderação de interesses. ” (Processo Administrativo n.º 688057. Rel. Conselheiro Simão Pedro Toledo. Sessão do dia 24/04/2007)

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

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 (0071630), bem como o relatório circunstanciado (0072468).

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 (0082528).



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.9. A análise do imóvel e demais documentos foi procedida pela Assessoria de Planejamento e Infraestrutura da Defensoria Pública de Minas Gerais (Parecer 0076654), tendo sido acolhido pelo Subdefensor Público-Geral, tudo em conformidade com o artigo 8º, da Resolução nº 224/2020 (Decisão 0076655).

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 (0072459).

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 0082528).

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.

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 Vespasiano/MG, o que evidencia a necessidade e inevitabilidade da despesa. (Consulta Disponibilidade Portal de Imóveis (0044883)).

2.12. Prosseguindo, verifica-se que a minuta do ato de dispensa de licitação (0085989) 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

2.13. 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 (0084833) e da locadora (0084836).

2.15. Por fim, quanto à regularidade jurídica da minuta do contrato Locação – Vespasiano (0085995), 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.

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.



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS
Assessoria Jurídica

2.15.5. Já as **cláusulas nona e décima** disciplinam sobre as alterações e sobre a rescisão contratual. A **cláusula décima primeira e segunda** dispõem sobre a alienação do imóvel e a fiscalização do contrato, determina ser do(a) Coordenador(a) Local da DPMG em Vespasiano/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 **9990000001.002656/2022-67**, de imóvel na Comarca de Vespasiano/MG.

3.2. Atesto, ainda, a regularidade da minuta do ato de dispensa de licitação (0085989) e da minuta de contrato apresentada (0085995).

Este é o parecer.

DISPENSA DE LICITAÇÃO

ATO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 1441003 000034/2023

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, situado na Rua João Barbosa da Fonseca, nº 44 – Centro, Vespasiano/MG – Cep: 33.200-348, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na Comarca.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL A SER LOCADO

No que consta do Relatório Circunstanciado, nº 0072468, a sugestão técnica pela escolha do imóvel 04 situado na Rua João Barbosa da Fonseca, nº 44 – Centro, Vespasiano/MG – Cep: 33.200-348, em síntese, ao fundamento de que:

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

Imóvel: Rua João Barbosa da Fonseca, nº 44, Centro

· Segurança:

Não possui itens de segurança.

· Acessibilidade:

Possui acessibilidade, mas necessita de adaptação de um banheiro para portadores de mobilidade reduzida.

· Dimensões do imóvel:

Atende à demanda de ampliação da Comarca e permite ampliação futura.

· Localização:

Próximo ao Fórum atual e mais afastado do novo Fórum.

· Pontos positivos:

Próximo ao Fórum atual;

· Pontos negativos:

Mais afastado do novo Fórum;

O proprietário concordou em realizar apenas a adaptação do banheiro acessível.

CONCLUSÃO

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

Considerando as condições técnicas dos quatro imóveis avaliados, o imóvel 4 é o que mais enquadra no quesito de acessibilidade e de área útil disponível.
(...)

Assim, segue nos autos justificativa apresentada pela Defensora Pública Coordenadora Local da Comarca de Vespasiano/MG, Dra. Carla Lima Dias França dos Santos, (doc. Sei n. 0076651), de onde extraímos:

Com os cordiais cumprimentos, informo que, analisado o Relatório Técnico Circunstanciado 0072468, bem como o Relatório Técnico de Vistoria 0071630, vislumbro que o Imóvel 04 atende todas as demandas atuais da Defensoria Pública de Vespasiano.

Coloco-me à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Carla Lima Dias França dos Santos

Coordenadora Local

Neste mesmo sentido opinou a Assessoria de Planejamento e Infraestrutura em seu parecer de nº 0076654:

Pelo exposto, ratifico o entendimento da equipe de engenharia e arquitetura e opino pelo prosseguimento do procedimento administrativo para a locação

do **imóvel 04** - relatório técnico de vistoria de ID n. **0071630**, 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 0076655, acolheu o parecer de nº 0076654 da Assessoria de Planejamento e Infraestrutura, que opinou pela locação do imóvel situado na Rua João Barbosa da Fonseca, nº 44 – Centro, Vespasiano/MG – Cep: 33.200-348.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

O imóvel pretendido, situado Locação de um imóvel, situado na Rua João Barbosa da Fonseca, nº 44 – Centro, Vespasiano/MG – Cep: 33.200-348, tem o aluguel fixado em R\$ 9.109,00 (nove mil, cento e nove reais), possuindo 289,00 m² de área total útil, perfazendo assim o valor do m² de R\$ 31,52 (trinta e um reais e cinquenta e dois centavos).

Verifica-se que o preço é compatível com o mercado, pois conforme relatório de “Análise Comparativa de Preços de Mercado” apresentado pela Superintendência de Recursos Logísticos e Infraestrutura, nº 0072459, o valor do metro quadrado (m²) do imóvel pretendido é compatível com os demais, conforme quadro abaixo:

Imóvel	Endereço	Área útil(m ²)	Valor do aluguel	Valor do m2
Imobiliária Soma	Av. Prefeito Sebastião Fernandes, nº707, Centro	183,50 m ²	R\$ 6.500,00	R\$ 35,42/m ²
Imobiliária Carlos Imóveis	Rua Dona Mariana da Costa, nº125, Centro	246,50m ²	R\$ 11.000,00	R\$ 44,62/m ²
Imobiliária Soma	Avenida Governador Juscelino Kubitschek, nº90, Centro	172,50m ²	R\$ 9.500,00	R\$ 55,07/m ²
Ronaldo	Rua João Barbosa Fonseca, nº48, Centro	289,00m ²	R\$ 9.109,00	R\$ 31,52/m ²

Desta forma, considerando o valor médio do m² de R\$ 41,66, para imóveis comerciais, para esta região da cidade de Vespasiano e que o valor proposto para locação do imóvel escolhido é de R\$ 31,52 /m², temos que, para fins de justificativa de preço, este está abaixo do limite superior 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.

Comissão Permanente de Licitação

Bárbara Araújo Meireles –

Henrique Castro Boaventura –

RATIFICAÇÃO EM ____/____/____

RAQUEL GOMES DE SOUSA DA COSTA DIAS
DEFENSORA PÚBLICA-GERAL



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Castro Boaventura, Diretor de Compras e Contratos**, em 22/03/2023, às 16:45, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Bárbara de Araújo Meireles, Servidora**, em 22/03/2023, às 16:46, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Regiane Salgueiro de Freitas, Servidora**, em 22/03/2023, às 16:51, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Tadeu Rodrigo Tito de Oliveira, Assessora**, em 23/03/2023, às 10:02, 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 23/03/2023, às 11:11, 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 **0087313** e o código CRC **4F849AF7**.

ATO DA DEFENSORIA PÚBLICA-GERAL

Nº 3530/2023

A DEFENSORIA PÚBLICA-GERAL DO ESTADO DE MINAS GERAIS, no uso de suas atribuições estabelecidas no artigo 9º, I, III, XII da Lei Complementar Estadual n. 65, de 16 de janeiro de 2003, considerando o que consta do processo SEI n. 9990000001.002163/2023-16 autoriza a edição e aprova a Portaria n. 07/2023 editada pela Coordenação Local da Defensoria Pública em Juiz de Fora, nos termos do Parecer n. 1087/2023/ASDPG.

Belo Horizonte, 22 de março de 2023.

Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias

Defensora Pública-Geral do Estado de Minas Gerais

PORTARIA N.º 07/2023/DPMG/Juiz de Fora

Dispõe sobre a substituição automática na 2ª Defensoria Cível da Comarca de Juiz de Fora

A COORDENAÇÃO EM EXERCÍCIO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS NA UNIDADE DE Juiz de Fora, no uso da atribuição que confere o no art. 42, inc. I, da Lei Complementar Estadual nº 65/2003; Considerando que a atuação junto a 2ª Defensoria Cível da Comarca de Juiz de Fora ocorre através de cooperação com acumulação compartilhada entre os Defensores Públicos Guilherme Tinti de Paiva e Ricardo Ribeiro Paulino, conforme Ato 3232/2023;

RESOLVE:

Art. 1º -. Os Defensores Públicos Guilherme Tinti de Paiva e Ricardo Ribeiro Paulino se substituirão reciprocamente em casos de afastamentos, gozo de férias e compensações, com acumulação integral, na forma do artigo 4º, §1º, I, da Deliberação 190/2021, na designação prevista no Ato 3232/2023.

Art. 2º -. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação e revoga as disposições em contrário, produzindo efeitos retroativos a 15/03/2023.

Juiz de Fora, 6ª feira 17 de março de 2023.

Vinícius Paulo Mesquita

Defensor Público – Madep 709

Coordenador Local em Exercício

EDITAIS E AVISOS

DIRETORIA DE COMPRAS E CONTRATOS

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. 1441003.000034/2023, com fulcro no art. 24, X da Lei 8.666/93, objetivando a locação de imóvel situado na Rua João Barbosa da Fonseca, nº 44 - Centro, Vespasiano/MG - Cep: 33.200-348, para instalação e funcionamento da Defensoria Pública do Estado de Minas Gerais na comarca. Valor mensal: R\$ 9.109,00 (nove mil, cento e nove 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. Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, Defensora Pública-Geral. Belo Horizonte, 23 de março de 2023.

EXTRATO DE TERMO ADITIVO

Partes: DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS e NORTE SUL IMÓVEIS EIRELI ME. Espécie: Segundo Termo Aditivo ao Contrato nº 9211669/2019 de locação de imóvel na comarca de Brumadinho/MG. OBJETO: Prorrogar o prazo de vigência contratual por mais 12 (doze) meses, com início em 12/03/2023 e término em 11/03/2024 e, acrescentar ao contrato originário a Cláusula Décima Sexta (LGPD). VALOR GLOBAL ESTIMADO: R\$ 43.276,44 (quarenta e três mil, duzentos e setenta e seis reais e quarenta e quatro centavos). VALOR MENSAL: R\$ 3.606,37 (três mil, seiscentos e seis reais e trinta e sete centavos). DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA: 1441.03.092.726.4150.0001.339039.20.0.10.1, conforme Lei nº 24.272/2023 e as despesas dos exercícios subsequentes, pelas dotações próprias que forem fixadas nos respectivos orçamentos. SIGNATÁRIOS: Raquel Gomes de Sousa da Costa Dias, pela Locatária e Thiago Paulino Rodrigues, pela Locadora. Belo Horizonte, 09 de março de